



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/10/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A411/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Ancre 8 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Laurent - Laurence Colin - Lardinoy

Objet / Betreft: convertir un garage pour des logements en snack avec extension en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/09/2021 - 07/10/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

1

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- considérant que le bien est situé zones de forte mixité au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 20/04/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 06/09/2021;
- considérant que la demande vise à changer l'affectation du garage des logements en un snack avec extension en façade arrière ;
- considérant que la demande vise également à remplacer la porte de garage par une vitrine en bois;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2021 au 07/10/2021 pour les motifs suivants :
 - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/10/2021

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 23/11/2017 (réf. P.U. A1071/2016) ayant pour objet "aménager un duplex (2ème+combles) et supprimer la lucarne";
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 07/05/2018 (réf. A241/2018) ayant pour objet « placer une lucarne en toiture (travaux déjà réalisés) » ;
- considérant que PRAS 0.12 prescrit que « la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain ou en zone administrative qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :
- maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zones d'habitat ou maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone, en zones de mixité, en zone d'entreprise en milieu urbain et en zone administrative ;
 - permettre l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée... ;
 - permettre, dans un immeuble à appartements, l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15% de la superficie de plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et au premier étage ;
 - permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
 - permettre la réalisation d'un espace vert public ;
 - permettre la réaffectation d'un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux conformément à la prescription 0.8 ;
 - permettre, au rez-de-chaussée ou au premier étage, la création ou l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial ;
 - permettre l'extension d'une activité productive existante ;
 - permettre, hors liseré de noyau commercial, la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet. »
- considérant que le projet est situé hors liseré de noyau commercial et qu'aucune de ses conditions n'est respectée ;
- considérant que le projet est donc non conforme au PRAS et qu'il ne peut y être dérogé ;
- considérant de plus que le RRU au Titre VIII détermine une norme maximale et minimale en matière d'emplacements de parcage à créer qui vise à réduire le stationnement (de longue durée) en voirie – grand consommateur d'espace public– pour le reporter vers des emplacements de parcage hors voirie ;
- considérant que l'immeuble comporte déjà deux unités de logement ;
- considérant que la suppression du parking et l'ajout d'une unité commerciale est dommageable en terme de qualité de vie pour les logements situés aussi bien dans l'immeuble que dans les immeubles contigus ;
- considérant en effet que ce tronçon de rue comporte uniquement des logements et qu'il y a lieu de préserver ce caractère résidentiel ;
- 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: 19/10/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T770/2021 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue des Teinturiers 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Réaménager de façade à façade la rue des teinturiers et changement de matériaux sur le carrefour teinturiers - riches claires.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/09/2021 - 07/10/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

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

AVIS MAJORITAIRE :

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

CONTEXTE URBAIN

Considérant que le bien se situe en réseau viaire et en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) et en en liseré de noyaux commercial, au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'à la carte 1 du Plan Régional de Développement Durable (PRDD), relative à l'« *Armature spatiale et vision pour Bruxelles* », le périmètre projeté se situe :

- en « *Hypercentre ville* » ;

Considérant qu'à la carte 3 du Plan Régional de Développement Durable (PRDD), relative « *maillage vert et bleu* », le périmètre projeté se situe :

- en « *Zone prioritaire de verdoisement* » ;

Considérant qu'à la carte 4 et 8 du Plan Régional de Développement Durable (PRDD), relative à l'« *Espace public et rénovation urbaine* », le périmètre projeté se situe :

- en « *Zone de revitalisation urbaine 2016* » ;
- en « *Noyau d'identité locale existant* » ;

Considérant qu'à la carte 5 et 8 du Plan Régional de Développement Durable (PRDD), relative au « *Développement économique* », le périmètre projeté se situe :



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: 19/10/2021

- sur un «Axe de développement économique » ;

Considérant que le périmètre du projet se situe dans la zone de protection du monument “Pharmacie du Bon Secours”, par arrêté du Gouvernement depuis 14/07/1994 ;

Considérant que le projet du plan régional « Good Moove », approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale le 05/03/2020 précise pour le projet la “spécialisation multimodale des voiries” suivante (où quartier < plus < confort) :

- Piéton « PLUS »,
- Vélo « CONFORT »,
- Transport public « QUARTIER »,
- Auto « QUARTIER » ;

Considérant que la rue des Teinturiers et le Boulevard Anspach sont des voiries communales (Ville de Bruxelles) ;

Considérant que la rue des Teinturiers est parcourue dans un sens par les lignes de bus 33 et 95 de la STIB (arrêt-terminus “Bourse”) ;

OBJET

Considérant que la demande porte sur la régularisation des éléments suivants :

- dans la rue des Teinturiers, sur le réaménagement de l'espace public, de façade à façade
- au centre du carrefour avec le boulevard Anspach, sur la modification du revêtement de la voirie ;

INSTRUCTION DE LA DEMANDE

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant:

- en application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. : actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries (et itinéraires des transports en commun) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis des administrations ou instances des suivantes :

- le Collège des Bourgmestres et Echevins de la ville de Bruxelles,
- Bruxelles Mobilité,
- Le Conseil des Gestionnaires du Réseau Bruxellois -CGRB / C/o Vivaqua,
- la STIB,

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 19/07/2021 ;

Considérant la demande d'avis d'instance envoyée le 13/07/2021 au Conseil des Gestionnaires des Réseaux de Bruxelles (CGRB-Vivaqua) par le Fonctionnaire Délégué ; qu'il n'a pas reçu son avis dans les trente jours impartis ; que dès lors, la procédure est poursuivie sans devoir tenir compte d'avis transmis au-delà du délai imparti, conformément à l'art. 176 al.7 du CoBAT ;

ENQUETE PUBLIQUE

Considérant que l'enquête publique, d'une durée de 30 jours, s'est déroulée sur le territoire de la commune de Bruxelles-Ville entre le 08/09/2021 et le 07/10/2021 ;

Considérant que l'unique réclamation, qui a été formulée durant l'enquête, s'interroge de savoir si la demande porte sur une régularisation d'aménagement déjà réalisé ou sur un nouvel aménagement

SITUATION EXISTANT

Considérant que le projet s'inscrit dans l'hypercentre ville et en abords direct de la zone partagée des boulevards du centre, dévolue uniquement aux modes actifs (sauf exceptions) ;



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: 19/10/2021

Considérant que la demande s'inscrit dans un quartier mixte d'habitation de commerces, de bureaux et d'institutions densément habité et construit ; qu'il est fréquenté par de très nombreux usagers et plus particulièrement par les piétons et les PMR (étudiants, voyageurs issus du transport public, touristes,..);

Considérant que le front des bâtisses environnant est continu et date essentiellement de la seconde moitié du 19e siècle ; que la qualité architecturale est de qualité et globalement bien conservé ;

Considérant que l'espace public est intégralement minéral et ne comporte aucune fosse de plantation ou d'arbres de haute tige ;

Considérant que la rue des Teinturiers constitue une artère de mobilité dans le maillage voyer de l'hypercentre en ce qu'elle permet la circulation, en double sens, de véhicules motorisés dont les bus de la STIB ;

Considérant que la configuration actuelle de la rue des Teinturiers est la suivante :

- les trottoirs sont très larges (largeur varie entre 2,2 et 3,9m), et sont réalisés pavés platines (grès) ;
- tout le long et de part et d'autre de la chaussée carrossable centrale, l'existence de deux alignements de potelets anti-stationnement ;
- la chaussée carrossable est réalisée en pavés porphyre, sa largeur est de 6,35m, elle est réalisée "en baignoire" (entre les n° 19 et 3), c'est à dire décaissée à l'aide de rampes d'accès par rapport aux chaussées carrossables des voiries limitrophes ;
- une zone de stationnement pour 2 véhicules de taxis se situe du côté impair de la voirie, entre les n°17 et 19 ;

Considérant que la configuration actuelle du carrefour du boulevard Anspach concerné est réalisé en revêtement de pierre bleue bouchardé, identique au revêtement principal de la zone partagée des boulevard du centre ;

Considérant que la chaussée carrossable de la rue des Teinturiers a été asphaltée en 2015 ; que la modification du revêtement du centre du carrefour du boulevard Anspach ainsi que la modification des revêtements et du profil de la rue des Teinturiers n'ont pas été reconnus et autorisés par permis d'urbanisme ;

Considérant que l'ensemble des bordures et des filets d'eau existants sont en pierre bleue ;

Considérant que le mobilier urbain existant est composé de modèles classiquement installés par la ville de Bruxelles ;

Considérant que le quai de bus « Bourse » situé dans la rue des Teinturiers, dans le sens vers Anspach, constitue un arrêt-terminus pour les bus de la STIB ;

Considérant que la pierre bleue existante au centre du carrefour du boulevard Anspach se détache progressivement du fait de la circulation de poids-lourds ; que le revêtement existant et sa fondation ne sont pas adaptés à la circulation de ce type véhicules pourtant en passage réguliers à cet endroit (poids, effets de cisaillement,..) ;

Considérant dès lors que le centre de ce carrefour est fortement détérioré ; qu'il renvoie une mauvaise qualité et d'usage de l'espace public ; qu'il y a lieu de le modifier ;

Considérant que les pavés porphyres constituant la chaussée carrossable de la rue des Teinturiers n'est également pas adapté au passage des véhicules poids-lourds ; en outre, que ce charroi régulier implique des nuisances sonores impactant sensiblement la quiétude et la convivialité riveraine ;

Considérant que le maintien du double sens de circulation ne se justifie plus au regard du réaménagement du boulevard du centre opéré dernièrement dans le quartier ; que le plan directeur bus de la STIB a également validé la circulation en sens unique de ses lignes de bus dans la rue des Teinturiers ;



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: 19/10/2021

OBJECTIFS

Considérant que le projet vise à :

- vise à régulariser les actes et travaux réalisés en infraction entre 2015 et 2021 ;
- améliorer le confort et la sécurité des modes actifs (piétons, cyclistes et PMR essentiellement) ;
- améliorer l'accès des voyageurs au quai de transport en commun ;
- assurer une plus grande cohérence architecturale entre la rue des Teinturiers et les rues avoisinantes ;
- au niveau du carrefour situé au centre du boulevard Anspach, vise à adapter le revêtement au trafic de véhicules de poids-lourds (bus de transport public, véhicules de service technique et d'entretien,...) ;

SITUATION PROJETEE

Considérant que le projet modifie l'espace public de la manière suivante :

Rue des Teinturiers

- la rue est mise à sens unique, dans le sens rue du Lombard vers le boulevard Anspach ;
- la chaussée carrossable centrale est rétrécie à 3,6m de large, au bénéfice de l'élargissement des trottoirs latéraux, elle est réalisée en pavés porphyres sciés ;
- la chaussée carrossable est établie en double pente, de part et d'autre de la voirie, de telle sorte à constituer un arrêt de bus en baignoire et mis aux normes d'accessibilité de la STIB ;
- les trottoirs sont prévus en pavés platines de grès ;

Boulevard Anspach

- le revêtement du carrefour est modifié en béton gris, foncé et lavé et comportant des incrustations de granulats de granit ;

Considérant que le quai projeté est mis aux normes d'accessibilité et de confort pour les piétons et les PMR, ceci leur permettant d'accéder avec plus d'aisance aux bus publics ;

Considérant que l'ensemble des filets d'eau et des bordures sont réalisés en pierre naturelle ;

Considérant que le mobilier urbain projeté est composé du modèle de type "boulevard du centre" ;

Considérant que l'éclairage public existant est inchangé ;

MOTIVATION

Considérant que l'arrêt de bus "Bourse" est un terminus, ce qui justifie le non-équipement du quai par un abris destiné aux voyageurs de la STIB ;

Considérant toutefois que la rue des Teinturiers est régie en contre sens de type "Sens Unique Limité (SUL)" pour les cyclistes ;

Considérant que l'étroitesse de la chaussée carrossable prévue en pavés porphyre scié ne permet pas à un bus et un cycliste de pouvoir se croiser ; que cette situation est dès lors conflictuelle alors que les cyclistes ont tout autant le droit de circuler en chaussée, suivant le code de la route ;

Considérant dès lors qu'afin de résoudre cette situation insécuritaire, il y a lieu de modifier la signalisation et de permettre aux cyclistes de pouvoir emprunter les trottoirs latéraux élargis, au même titre que les piétons et les PMR ;

Considérant que le choix des matériaux est cohérent et adapté à l'ensemble des usagers ; que les revêtements en pierre naturelle prévus sont en harmonie avec le contexte patrimonial omniprésent ;

Considérant que l'élargissement des trottoirs actuels, la modification des revêtements et du profil de la rue des Teinturiers participent à une meilleure mobilité pour un plus grand nombre d'usager ;



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: 19/10/2021

Considérant que ces intervention favorisent en outre une plus grande lisibilité et cohérence avec les aménagements environnants ;

Considérant que moyennant la modification locale de la signalisation routière à l'égard des cyclistes, le projet répond au bon aménagement des lieux ;

FAVORABLE, à condition de :

- modifier la signalisation routière de telle sorte à permettre aux cyclistes de pouvoir emprunter les trottoirs élargis de la rue des Teinturiers, au même titre que les piétons et les PMR .



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: 19/10/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M822/2021 (PFU)

Adresse / Adres:
Avenue Marnix 24 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ING BELGIQUE (WETS)

Objet / Betreft: Rénover un bâtiment de bureau et ses abords par un réaménagement des entrées, des espaces verts et une modification des flux ; créer des patios permettant d'amener de la lumière naturelle dans les espaces situés en sous-sol ; amélioration énergétique, de la sécurité et programmatique du bâtiment sans enchanter son affectation.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/09/2021 - 07/10/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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

Considérant que le bien se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'espaces structurants (Avenue Marnix et Avenue de la Couronne) au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 ;

Considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité A ;

Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 0 (parcelle potentiellement polluée) à l'inventaire de l'état du sol ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'un arrêté de sauvegarde du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du **18/03/2021**, inscrivant sur la liste de sauvegarde comme monument certaines parties de l'ancien siège de la banque Lambert, sis boulevard Marnix 24 à Bruxelles, en raison de leur intérêt historique, artistique, esthétique et technique à savoir ;

- la totalité de l'ancien siège de la banque Lambert – en ce compris les éléments de décor et de mobilier d'origine qui en font partie intégrante –, les façades, les toitures et la structure intérieure de son extension de 1992 (Marnix II et III), ainsi que leurs abords (les esplanades) ;



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: 19/10/2021

- Art 3 de l'AG2 : la structure intérieure, à savoir tous les éléments intérieurs qui font partie du plan du bâtiment ou le composent, comme les murs, les sols et les escaliers. Ne sont donc pas compris dans la mesure de protection les revêtements de ces éléments, ni les parois de séparation légères, ni les installations techniques.

Considérant que la demande vise à :

- Rénover un bâtiment de bureau et ses abords par un réaménagement des entrées, des espaces verts et une modification des flux ;
- créer des patios permettant d'amener de la lumière naturelle dans les espaces situés en sous-sol;
- amélioration énergétique, de la sécurité et programmation du bâtiment sans en changer son affectation ;

Considérant que la demande a été déclarée complète en date du **28/07/2021** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.)
 - o Prescription particulière 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - o Article 126 §11 2° : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - Art. 6 : toiture (éléments techniques)
 - Art. 12 : aménagement de la zone de cours et jardins
 - Art. 13 : maintien d'une surface perméable

Considérant cependant que s'agissant d'un bâtiment isolé, c'est la dérogation à l'art. 8 §3 du Titre I du RRU qui est à prendre en considération en lieu et place de l'art. 6 §3, pour les mêmes motifs (éléments techniques en toiture) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/10/2021

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

- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - o article 207, §1er, alinéa 4, du CoBAT : bien classé ou en cours de classement depuis max . 2 ans (article 236) ;

Vu l'avis SIAMU du **19/08/2021** (réf. T.1988.1527/58), favorable sous conditions ;

Vu l'avis VIVAQUA du **04/08/2021** (réf. IN1315067) ;

Vu l'avis CRMS (réf. : GM/BXL20247_677_PUN_Marnix_24_ING) du **06/09/2021** ;

Vu l'avis bMa, libellé comme suit :

AVIS

Le bâtiment de la Banque Lambert, conçu par Gordon Bunshaft, est un repère architectural bien connu dans le contexte bruxellois et son élégance sobre le rend emblématique. On pourrait dire que ce siège de banque a été conçu avec la dignité d'un Palazzo Farnese mais dans le style moderniste du XXe siècle. Le bâtiment est d'une qualité architecturale exceptionnelle et la façon dont non seulement l'architecture mais aussi les abords ont été conçus dans tous ses détails nous fait apprécier ce bâtiment comme une icône unique d'une valeur patrimoniale importante.

Nous sommes bien conscients qu'au niveau consommation énergétique, le bâtiment doit être mis aux normes actuelles et nous soutenons donc une rénovation en profondeur. Nous apprécions donc fortement l'approche patrimoniale de la rénovation de l'enveloppe qui respecte à 100% les façades existantes.

Nous souhaitons répéter que nous comprenons les autres modifications dans le souhait du propriétaire de mieux exploiter le sous-sol, mais que nous les considérons comme extrêmement délicates pour l'intégrité architecturale de la conception originale de ce chef-d'oeuvre.

Les plus grandes modifications avec des impacts visuels se concentrent sur :

- la circulation du rez-de-chaussée,
- la reconfiguration des abords et
- l'adaptation des plateaux de bureaux aux nouveaux modes de travail.

Ces changements ont déjà fait sujet des discussions lors des rencontres préalables à la demande de permis. Suite à ces discussions plusieurs adaptations ont été faites pour mieux équilibrer les percements dans les strates horizontales typique pour cette architecture.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/10/2021

A notre avis, le patio côté rue du Trône est mieux proportionné tout en maintenant l'avantage de la lumière naturelle pour les espaces en sous-sol. L'escalier en structure légère n'est par contre peu intégré dans cette architecture tectonique. Une attention forte doit être apportée à l'accord des colonnes pyramidales et les colonnes en sous-sol qui, à cause des nouvelles transparences, seront simultanément visibles. Les images reçues ne permettent pas de bien percevoir cette nouvelle confrontation.

Il est appréciable que l'escalier qui se trouvait dans une version précédente dans l'entrée côté Avenue Marnix a disparu. En combinaison avec les vides vers le sous-sol ceci aurait dénaturé la continuité de la place Marnix vers l'intérieur du bâtiment.

Néanmoins nous trouvons toujours que la multitude des percements dénature la stratification horizontale du bâtiment, fondement de ce type d'architecture. Nous concluons que la plus-value en termes de lumière naturelle qui semble être très limitée ne justifie pas tous ces percements.

Plus spécifiquement, au niveau du Marnix III, les percements pour les escaliers en combinaison avec les percements dans les angles nous semblent trop impactant.

Pour le Marnix I et II nous ne comprenons pas le dédoublement de vides et de percements pour des escaliers aux étages supérieurs. La fusion de ces deux percements serait spatialement beaucoup plus qualitative.

Finalement, pour le rez du Marnix I nous trouvons qu'il sera mieux de supprimer une des deux percements ou de fusionner les deux afin d'éviter une bande isolée et résiduelle du plateau original entre deux percements.

Le remplacement de l'abri vélo est une amélioration pour la cour côté Rue Egmont.

Il est regrettable que la reconfiguration des entrées de parkings n'est pas incluse dans cette demande de permis. Le raisonnement décrit dans la note d'intention donne plusieurs arguments pourquoi ce choix a été fait:

- Incertitude au niveau des intentions de la part de la commune concernant la mobilité autour de la place de Carl.
- Une nécessité d'avancer vite afin de pouvoir envisager un déménagement du personnel pour début 2023 et d'ainsi alléger la procédure.

Néanmoins, ces éléments sont des conditions temporaires et n'excluent donc pas une deuxième phase de projet qui s'applique sur la reconfiguration des entrées de parking au bénéfice de l'intégration du Marnix II dans son contexte.



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: 19/10/2021

CONCLUSION

L'avis est positif avec la recommandation de :

Diminuer l'impact sur la tectonique du bâtiment d'origine avec les nombreux percements

Veiller à détailler les interventions précieusement en respectant au maximum les détails d'origine de ce bâtiment emblématique.

Prévoir une deuxième phase de reconfiguration des entrées du parking qui permettra de mieux intégrer le bâtiment dans son contexte.

Considérant cependant que certains aspects ont entretemps été revus dans le cadre de la mise au point des plans définitifs tels qu'introduits, notamment en ce qui concerne le nombre et la répartition des percements, revus globalement à la baisse (comme précisé dans l'avis CRMS) ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du **17/08/2021** (dossier n° 2021080020, décision n° 5594) : favorable sous condition de prévoir une couverture radioélectrique indoor ASTRID ;

Vu l'avis Access&Go du 29/09/2021 libellé comme suit :

Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est non conforme aux exigences du RRU. Une nouvelle proposition de plans est nécessaire. Toutes les portes intérieures destinées à être empruntées par le public doivent présenter un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm pour un battant. Au moins une toilette PMR doit être accessible au public et répondre à toutes les normes du RRU (accès poignée, aire de transfert face à la porte, équipée de barres d'appui).

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **23/09/2021** au **07/10/2021**, enquête pendant laquelle 1 réaction écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) a été formulée ;

Considérant que la réaction porte principalement sur :

- Le peu d'espace réservé aux piétons en situation existante, en particulier du côté de la rue du Trône, compte tenu de la présence d'un haut mur et de l'étroitesse du trottoir, et de manière générale, le peu de verdure dans les aménagements

Considérant que cette situation n'est effectivement pas idéale, mais qu'elle est inhérente à la configuration d'origine du bâtiment ; que le mur est implanté à l'alignement, correspond à la position du mur contre terre au sous-sol et que toute modification de cette situation aurait un impact patrimonial important et potentiellement préjudiciable sur toute la longueur du raccord à l'espace public, mais aussi sur l'habitabilité d'une grande partie des locaux au sous-sol ; que l'esplanade latérale est librement accessible au public et peut ainsi absorber une partie des flux piétons, et que l'accessibilité de ce parvis latéral sera améliorée après la suppression du retour de muret perpendiculaire à la rue du Trône ;



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: 19/10/2021

Situation existante et historique du bien :

Considérant que le bâtiment Marnix I et son extension (Marnix II et III) ont été conçus par Gordon Bunshaft (pour le compte de SOM), architecte marquant le mouvement moderniste aux Etats-Unis dans le courant du XXème siècle ; que le bâtiment Marnix I est conçu sur la base d'un plan dégagé avec une esplanade excentrée entourant celui-ci, lui permettant d'asseoir sa position par rapport aux maisons voisines et au réseau viaire l'encadrant ;

Considérant que les deux variantes des projets d'extension imaginés par Bunshaft en 1974, ne seront pas réalisés ;

Considérant qu'en 1974, les abords du bâtiment Marnix I se voient modifiés par l'extension de l'esplanade devant celui-ci, rendue possible par la suppression du métro non souterrain et la réalisation du tunnel Trône, libérant ainsi un espace extérieur qui a pu être intégré dans la composition des abords du Marnix I pour en augmenter son dégagement ;

Considérant qu'un nouveau projet d'extension lancé en 1987 aboutira finalement à la concrétisation du projet « en H » initial de Bunshaft, en ce qui concerne l'implantation du volume ainsi que les matériaux (travertin et béton architectonique), que le seul changement majeur apporté par rapport aux plans initiaux, est celui concernant l'accès principal, déporté latéralement rue du Trône au lieu de l'avenue Marnix ; que l'inauguration des bâtiments Marnix II et III se fera en 1992 ;

Considérant qu'en 2008 et 2010, Marnix I a fait l'objet d'une campagne de restauration, que l'étude historique jointe au dossier permet d'identifier une partie des travaux mis en œuvre par niveau :

- Au rez-de-chaussée : rénovation des châssis, du portique d'accès à MX I et des portes d'accès.
- par étage-type : rénovation des châssis, du sol des bureaux et placement de nouvelles cloisons de bureaux. Finition des noyaux centraux avec la pose de signalétique. Utilisation des colonnes de MX I comme séparation entre MX I et MX III.
- au 7ème étage : rénovation des châssis, restauration de certains mobiliers, ainsi que la rénovation des cloisons de bureaux à l'aide d'anciens modules en bois.
- à l'étage -1 : étude en cours, pas d'information communiquée ;
- à l'étage -2 : étude en cours, pas d'information communiquée ;

Considérant que les travaux de restauration ne nécessitaient pas de permis d'urbanisme, s'agissant de travaux d'entretien, mais que certaines divergences d'exécution du bâtiment d'origine n'ont jamais été régularisées et sont intégrées à la présente demande ;

Considérant qu'en 2012, le revêtement de sol en travertin du 8ème étage côté Marnix I a été changé en intérieur et extérieur par un travertin romain ; qu'en 2018, des modifications ont été apportées au revêtement de sol du rez-de-chaussée en travertin entourant le jardin déstructuré et reprenant l'emprise au sol de Marnix I et Marnix III ;



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: 19/10/2021

Considérant que l'étude historique n'est pas encore complétée sur la modification des abords pour les années 2018 et 2020 ;

Considérant que durant les deux dernières décennies, le bien a fait l'objet de différentes demandes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement, qui n'ont eu que très peu d'impact sur ce bâtiment emblématique situé dans la perspective des boulevards urbains de la petite ceinture ;

Projet :

Considérant que la motivation première de la présente demande part de la volonté de rationaliser les implantations de la société en déménageant +/- 3.000 collaborateurs des bureaux situés Cours Saint Michel vers le site Marnix Bruxelles ; que le projet vise également à intégrer les contraintes programmatiques, telles que les « new ways of working » (accueil de nouveaux collaborateurs, nouveaux modes de travail, recherche de lumière, de fluidité et connexion, nouveau rapport à l'environnement de travail du fait de la part croissante du télétravail,...) et de satisfaire à de nouvelles normes en ce qui concerne les contraintes environnementales (bilan carbone, durabilité,...) ;

Considérant qu'en dépit de la volonté de concentrer le personnel sur un seul site à Bruxelles, la politique d'encouragement d'un mode de travail hybride et le fonctionnement en réseau au travers de bâtiments situés dans d'autres villes implique un taux d'occupation réduit pour le bâtiment ; qu'il ne devrait par conséquent pas s'ensuivre de pression d'utilisation supplémentaire sur le bâtiment par rapport à la situation existante ;

Considérant que la demande vise plus particulièrement à ;

- Mettre en conformité certaines divergences d'exécution du permis de 1988 ;
- Affecter en bureau ou locaux accessoires au bureau certaines surfaces précédemment occupées par du parking et des locaux techniques au sous-sol ;
- Rénover l'intérieur et les techniques du Marnix I ;
- Rénover les façades, l'intérieur et les techniques du Marnix II et III ;
- Créer deux patios : dans la cour latérale côté rue du Trône et sur l'esplanade Marnix ;
- Retravailler les abords et les accès ;
- Réorganiser les circulations et les interactions entre les niveaux des Marnix I, II et III ;



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: 19/10/2021

Affectation :

Considérant que les locaux créés au sous-sol en récupération d'espaces précédemment dédiés au parking ou aux techniques sont accessoires à l'affectation principale de bureau, qui est intégralement conservée, et étendue dans le cadre de la demande, que cette affectation est compatible avec les prescriptions de la zone administrative ;

Considérant que la modification porte la superficie de bureau de 50.045 m² à 51.608 m², soit une augmentation de 1.563 m² ;

Implantation et gabarits :

Considérant que la demande ne modifie pas la ligne générale des bâtiments ni les gabarits hors sol, hormis ponctuellement, par l'adjonction d'un volume d'accès à la toiture du bâtiment Marnix III et la reconfiguration du local vélo côté rue d'Egmont ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un patio dans la cour latérale côté rue du Trône, ainsi qu'un patio longiligne sur l'esplanade Marnix, afin d'apporter un éclairage naturel vers le sous-sol, ainsi que la modification des parterres végétaux côté rue du Trône, rue d'Egmont et rue de l'Esplanade ;

Châssis et enveloppe :

Considérant que l'accès principal du bâtiment, déplacé dans la cour latérale côté rue du Trône suite à l'extension de 1992, est rétabli sur l'esplanade côté Marnix, que nonobstant le déplacement de l'entrée de deux travées par rapport à la situation d'origine, cette disposition permet de rétablir la situation historique du bâtiment telle qu'imaginée par Bunshaft à l'origine, et de renouer avec le contexte urbain en réactivant la façade principale et en rétablissant la scénographie d'origine ; que le déplacement de l'entrée vers la rue d'Egmont permet par ailleurs une meilleure lecture de la profondeur du bâtiment dès l'entrée, ainsi qu'un parcours plus naturel et plus fluide vers le bâtiment Marnix III, utilisé comme connecteur à l'échelle de l'ensemble du site ;

Considérant que cette modification s'accompagne du placement de trois dispositifs d'accès et/ou d'évacuation distincts côté Marnix, respectivement entre les axes 2 / 3, 4 / 5 et 6 / 7 ; que chacun de ces dispositifs présente une configuration différente : double porte centrée avec parties latérales fixes entre les axes 2/3, double portes et partie centrale fixe entre les axes 4/5, double portes-tambour avec double porte centrale entre les axes 6/7 ; que ces dispositifs s'intègrent néanmoins de manière harmonieuse dans la façade d'origine en maintenant la lecture des modules au niveau des impostes des grands châssis ;

Considérant, par ailleurs, que le dessin de certains châssis modifiés (comme par exemple, le châssis central de Marnix III au rez-de-chaussée Trône entre les documents : « coupe projetée 312 » sur le plan 3.19A et « coupe partielle 2 patio rue du Trône » sur le plan 3.24 A) n'est pas cohérent d'un document à l'autre, et qu'il y aurait lieu de corriger les dessins des interventions les échéant, en privilégiant pour ce type d'accès secondaire le maintien de grand châssis-cadres toute hauteur dont la largeur peut ponctuellement être adaptée en fonction de celle des ouvrants, comme c'est le cas actuellement pour les accès donnant vers le jardin géométrique, afin de minimiser l'impact visuel des traverses horizontales ;



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: 19/10/2021

Considérant que la division des châssis du patio Trône ne suit pas la même logique sur les différentes faces : divisions correspondant à la trame du bâtiment sur les longs côtés (parallèlement à la rue du Trône), divisions à cheval sur la trame bâtiment le long des petits côtés (perpendiculairement à la rue du Trône) ; qu'il y aurait lieu pour ces grands châssis de respecter la logique de composition d'origine en systématisant les divisions à cheval sur la trame, comme c'est le cas pour les châssis comparables du bâtiment d'origine, et si possible, de largeur identique à celle des châssis du rez-de-chaussée ; Considérant que les détails d'exécution des menuiseries sont à soumettre pour approbation à la DPC préalablement à la mise en œuvre ;

Considérant, pour ce qui concerne les étages, que la structure existante en béton et rotules d'acier inoxydable est maintenue, nettoyée et que le placement d'un coating est prévu, destiné à favoriser les échanges liés à la carbonatation et contribuer au bilan CO2 neutre ; que les éléments techniques fournis à l'appui de la demande semblent démontrer que le produit est incolore et ne modifiera pas l'aspect des bétons dans le temps ;

Considérant que les châssis du Marnix I ont été remplacés en 2008 et 2010 en respectant le dessin, les divisions et la couleur des châssis d'origine ; que la demande prévoit de remplacer les châssis du Marnix II et III par des châssis équipés de triple vitrage et répondant aux normes actuelles, mais identiques visuellement à ceux du Marnix I ; que la teinte extérieure des châssis sera le RAL 9005 pour l'ensemble des étages-type et RAL 9010 pour l'étage +8 en retrait, ce qui permettra d'unifier visuellement les menuiseries sur l'ensemble du bâtiment ;

Considérant que la teinte intérieure de l'ensemble des châssis remplacés du Marnix II et III sera le blanc RAL 9010 ;

Considérant que la demande comporte également le remplacement des descentes d'eaux pluviales pour les bâtiments Marnix II et Marnix III, ainsi que la remise en place d'une descente d'eaux pluviales manquante dans la façade principale de Marnix I ; que des détails techniques de ces éléments devraient être fournis à la DPC préalablement à leur mise en œuvre ;

Considérant que la demande comporte également le remplacement du revêtement existant de plafond de la partie de la façade qui surplombe la façade par un 'Trespa météon blanc' ; que l'état du revêtement existant doit être évalué et qu'il y a lieu de soit le récupérer, soit de le remplacer à l'identique ; qu'en cas d'impossibilité technique, il y a lieu de le remplacer sans en changer son aspect (fournir des échantillons) ;

Considérant que le niveau R+8 de Marnix II est en grande partie occupé par des locaux techniques en situation existante, que le projet prévoit la réduction de l'emprise de ces locaux techniques et une reconversion partielle du plateau en bureaux, ce qui entraîne diverses interventions au niveau du bardage, remplacées par des châssis et localement, des panneaux opaques teintés blancs ;

Considérant que ces éléments sont peu visibles depuis l'espace public compte tenu de leur recul important, mais que ces interventions sont relativement peu détaillées à ce stade du dossier et devraient également faire l'objet de détails techniques à soumettre préalablement à 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: 19/10/2021

Considérant que la demande prévoit le placement de panneaux solaires sur la toiture du R+9 de Marnix I et II, qui pourrait être légèrement visibles depuis des perspectives éloignées, mais avec un impact limité compte tenu de leur retrait important par rapport à l'alignement ; que par ailleurs, le lanterneau zénithal de Marnix I demeure inchangé et n'est pas affecté par ces éléments ;

Abords, accès et toitures :

Considérant que la création d'un patio latéral du côté de la rue du Trône permet d'améliorer substantiellement l'habitabilité des locaux au sous-sol, totalement dépourvus de lumière naturelle en situation existante, permet d'aménager une zone plantée et une terrasse en lien avec le restaurant d'entreprise situé à ce niveau, et pouvant se prêter occasionnellement à l'installation d'une œuvre d'art ; que cette intervention liée au percement du patio est globalement respectueuse de la scénographie générale du bâtiment et n'en affecte pas la lecture ;

Considérant qu'en dépit de son emprise, cette intervention n'améliore pas la conformité du projet par rapport aux art. 12 et 13 du Titre I du RRU, en matière de développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif, et en matière de perméabilisation des sols, mais que cette situation est inhérente à la configuration existante du bâtiment, qui comporte encore plusieurs niveaux de sous-sol sous le patio créé, rendant impossible la restitution de zones de pleine terre ;

Considérant que la zone capable identifiée pour l'installation d'une œuvre d'art semble quelque peu disproportionnée par rapport à la taille de l'espace et à sa localisation, mais que la présente demande de permis n'intègre pas l'installation de l'œuvre d'art proprement dite, qui n'est pas identifiée à l'heure actuelle et qui devra faire l'objet d'une demande spécifique en temps voulu, conformément à la réglementation applicable ;

Considérant que la création d'un parterre planté asymétrique au niveau de la rue du Trône, cerné par un banc en béton architectonique de facture similaire aux éléments existants ne suit pas les principes de composition originels, basés essentiellement sur la symétrie, mais que cette intervention ne perturbe pas la lecture des éléments d'origine et permet de marquer sobrement la nouvelle intervention ;

Considérant que la logique d'utilisation des matériaux d'origine (où seuls les plans horizontaux sont en travertin) doit être respecté et le principe d'identification des nouvelles interventions par rapport aux éléments d'origine doit prévaloir, qu'il y a lieu pour ces raisons de proposer une autre matérialité que le travertin pour le traitement du chant au droit du percement du patio, ainsi qu'un matériau de plus grande qualité (non laqué) pour la finition des garde-corps de l'escalier et du patio, actuellement prévue en aluminium blanc ; Considérant en ce qui concerne les plantations, que le choix des essences prévues (chêne de Hongrie et chêne pédonculé) semble difficilement compatible avec les conditions de croissance sur dalle et inadaptés à la sobriété attendue pour garantir la visibilité des façades ainsi que l'ordonnement respectueux de la trame du bâtiment ; qu'il s'agit de renoncer à des arbres de première grandeur, que le mode de gestion et de maintien à long terme de ces plantations n'est pas précisé ni garanti ;

Considérant qu'il est prévu de réaliser un patio linéaire longeant le muret existant sur le parvis principal de l'avenue Marnix ; que cet élément de +/- 4.00 m de large sur trois travées n'entrave pas la lecture du bâtiment et permet là également d'améliorer l'éclairage naturel du 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: 19/10/2021

Considérant cependant que les dimensions de cet élément varient selon les documents considérés, que les détails ne permettent pas d'apprécier pleinement la manière dont se raccorde cette intervention avec les éléments existants maintenus, notamment comment s'intègre la rehausse à 1.20m du muret d'adossement et du garde-corps (alors que l'élément actuel est à hauteur de banquette), ne précisent pas si cette rehausse impacte également la face visible côté Marnix (ce qui semble être le cas sur les coupes générales), ni comment se fait le raccord latéral du garde-corps avec les éléments conservés ou le dessin proprement dit du garde-corps ; qu'il y a lieu de préciser ces éléments ;

Considérant que la matérialité du fond de perspective en travertin ne se distingue pas suffisamment des interventions originelles et devrait être revu en proposant un matériau sobre, éventuellement plus brut mais qui soit également adapté en termes d'entretien et de vieillissement aux conditions particulières de cette localisation particulièrement enclavée (peu d'ensoleillement et de ventilation, risque d'humidité, etc...) ;

Considérant en tout état de cause que la palette de matériaux de cette intervention doit être cohérente avec celle du patio Trône ;

Considérant, en ce qui concerne la proposition d'un volume capable pour l'installation d'une œuvre d'art sur le parvis Marnix, que similairement à celle du patio Trône, une position de principe ne peut être prise sans connaître les spécificités du dispositif, qu'il y aura lieu de documenter dans le cadre d'une demande de permis spécifique ;

Considérant que le projet prévoit diverses interventions dans la cour latérale côté rue d'Egmont, située en contrebas de la voirie, par la suppression du jardin géométrique, la reconstitution d'un jardin sur dalle de dimensions réduites, la création de trois puits de lumière affleurants le long de la façade de Marnix III, et la reconfiguration du local vélo ;

Considérant que le nouvel aménagement proposé supprime le jardin géométrique réalisé par Jean Delogne ; que l'analyse historique de cet espace doit être complétée et que la possibilité de l'intégration de certains éléments de composition de ce jardin doit être analysée ;

Considérant que la configuration du local vélo, détaché du socle périphérique, permet de restituer la continuité et la lisibilité de ce dernier ;

Considérant, cependant, que la finition de la face du local en travertin n'est pas souhaitable, pour les mêmes raisons qu'évoqué ci-dessus pour les patios Trône et Marnix ; qu'il y a lieu de proposer un matériau d'une autre nature, sobre et durable, et plus différencié, tel par exemple que le béton architectonique, afin d'identifier clairement les interventions contemporaines et de respecter la logique d'utilisation des matériaux qui prévaut dans l'ensemble des aménagements (travertin limité aux plans horizontaux du rez-de-chaussée) ;

Considérant par ailleurs que la face longeant la rue d'Egmont pourrait être revêtue d'un matériau plus ajouré, qu'il pourrait être envisagé des revêtements végétaux en lien avec le parterre planté, etc...



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: 19/10/2021

Considérant également que les détails d'exécution de cet élément, ainsi que du nouveau parterre ne sont pas joints au dossier, qu'il y aurait lieu de préciser ces éléments, compte tenu de la forte visibilité de cet édicule non seulement depuis les abords (en ce compris l'esplanade Marnix), mais également depuis les espaces intérieurs ;

Considérant qu'au niveau des plantations arborées, le projet prévoit la plantation de 5 arbres (2 chênes pédonculés et 3 érables champêtres) en cépées remontées devant le mur de travertin ; qu'il serait souhaitable de revoir le choix de ces essences dont ni la taille ni le port ne permettent de garantir la visibilité sur les façades, un ordonnancement respectueux de la trame du bâtiment et des modes de gestion et de maintien à long terme ;

Considérant que le muret extérieur ne semble pas faire l'objet de modifications même si l'on peut observer des adaptations de la palette végétale ;

Considérant que la demande prévoit un réaménagement à caractère limité le long de la rue de l'Esplanade, avec une bande végétale simplifiée pour plus de lisibilité ; que le mur intermédiaire sera supprimé et un couvre-sol continu sera placé sur toute la largeur, formant un léger talus, qu'un long banc continu et linéaire sur rue préservera les assises existantes tout en supprimant les arcs de cercle et les menuiseries ajoutés ultérieurement ;

Considérant que cet aménagement est sobre et n'appelle pas de commentaires particuliers, sinon qu'il ne règle malheureusement pas la problématique du manque d'interaction du bâtiment avec son environnement de ce côté ; que cet aménagement n'hypothèque toutefois pas une éventuelle intervention ultérieure plus substantielle, en lien avec les futurs projets de réaménagement de l'espace public envisagés par la commune (voirie et parc), mais encore indéfinis à ce stade ;

Considérant toutefois que le choix du ptérocaryer du Caucase n'est pas adapté au lieu; qu'il s'agit d'une essence au système racinaire puissant qui risque de provoquer des dégâts à la structure au sein de laquelle elle s'implante ; que par ailleurs, sa capacité de régénération et son feuillage dense ne permettent pas de garantir la lisibilité du bâtiment, qu'il est souhaitable d'envisager une plantation de plus petite taille et au mode de croissance moins invasif ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de la toiture centrale en rooftop, la création d'un édicule d'accès et d'un lanterneau affleurant à l'aplomb des trémies créées dans Marnix III ;

Considérant que l'aménagement de la toiture proprement dite consiste en la réalisation de deux bandes végétalisées semi-intensives longeant les façades, d'une bande centrale en dalles de travertin sur plots, et le placement d'arbres en pots ;

Considérant que le choix de placer les garde-corps à l'extérieur des zones plantées (cf. coupes), rendant celle-ci accessibles, pose question, d'une part parce que cela accentue la visibilité de ces garde-corps depuis les espaces publics, mais également en ce qui concerne la bonne tenue des aménagements végétaux livrés au piétinement en cas d'utilisation plus intensive du rooftop ; qu'il serait probablement souhaitable pour ces motifs que le garde-corps soit placé à la limite entre la zone centrale et les zones végétalisées ;



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: 19/10/2021

Considérant pour les mêmes raisons que l'aménagement d'une bande végétalisée au pourtour du lanterneau central ne semble pas opportun, d'autant que rien n'empêche la libre déambulation entre zone minéralisée, verrière et bande végétale, ce qui pourrait également entraîner des salissures dommageables à la fonction d'éclairage et à l'aspect du lanterneau ; que par ailleurs cette couronne végétalisée réduit fortement les zones de déambulation ;

Considérant qu'en dépit de l'absence de zones de pleine terre au sein de la parcelle, l'aménagement de patios, d'un talus plantés, et de toitures vertes aura une influence limitée mais bénéfique sur l'amélioration de ses qualités biologiques, ce qui rend autorisable les dérogations aux art. 12 et 13 du Titre I du RRU ;

Considérant que le volume d'accès à la toiture de Marnix III est sobre, s'intègre correctement à l'architecture existante et sera peu visible depuis les espaces publics alentour compte tenu du recul maintenu par rapport au plan des façades ; que le fait de rendre la toiture de Marnix III accessible aux occupants représente une grande plus-value en termes de confort et d'habitabilité, sans toutefois représenter de menace pour les parcelles environnantes en termes de nuisances acoustiques, compte tenu de la grande distance de cette toiture par rapport aux fronts bâtis environnants et de sa capacité réduite ;

Considérant que certains éléments techniques tels que des groupes de froids au dernier niveau de Marnix II, sont placés en dérogation à l'art. 8 du Titre I du RRU en ce qu'ils ne sont pas recouverts d'une toiture ; que cette configuration est nécessitée par des contraintes techniques liées à la nécessité d'un apport d'air important, que ces éléments sont toutefois intégrés au volume général sans en dépasser le point culminant, et seront totalement invisibles depuis les espaces publics, ce qui rend la dérogation autorisable ;

Habitabilité :

Considérant que l'aménagement intérieur vise à appliquer spatialement les principes du New Way of Working (NWOW) et le constat d'une part croissante du télétravail, que cela se traduit notamment par la création d'espaces de connexion et de rencontre informelle, afin de privilégier l'interaction entre les occupants, améliorer le cadre de travail et l'apport en lumière naturelle, en particulier au niveau du Marnix III qui est traité comme un connecteur à l'échelle de l'ensemble du bâtiment ;

Considérant que ces intentions se traduisent spatialement par la création de trémies et d'escaliers en différents endroits du bâtiment, et plus particulièrement :

- deux trémies au rez-de-chaussée de Marnix I, entre la zone d'entrée principale et le sous-sol, le long de la façade latérale côté rue d'Egmont ;
- deux trémies aux extrémités du rez-de-chaussée de Marnix III, comportant des escaliers d'accès vers le sous-sol ;
- trois lanterneaux de sol affleurants le long de la façade au rez-de-chaussée de la cour latérale côté rue d'Egmont ;
- un escalier hélicoïdal central au rez de chaussée de Marnix III vers le premier étage ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/10/2021

- 3 trémies aux niveaux R+2, R+4, R+6 de Marnix II, dans l'axe du bâtiment, côté rue du Trône, afin de créer des connexions visuelles entre étages des bureaux formant duplex ;
- 7 trémies du R+1 au R+7, au centre de Marnix III, destinées à apporter de la lumière naturelle via le lanterneau créé en toiture ;
- 6 trémies alternées de part et d'autre de la précédente, comportant des escaliers entre les différents niveaux de Marnix III ;

Considérant que le sous-sol et le rez-de-chaussée sont réorganisés en un duplex fonctionnel pouvant être accessible au public dans le cadre d'expositions, d'événements ou de rencontres ; que l'amélioration de l'habitabilité du sous-sol constitue ainsi une donnée essentielle du projet ;

En ce qui concerne les trémies au rez-de-chaussée dans le hall d'entrée de Marnix I et trémies / escaliers au rez-de-chaussée de Marnix III :

Considérant que les percements pratiqués au rez-de-chaussée de Marnix I dans le hall d'entrée permettent de compléter l'apport en lumière naturelle au sous-sol et créent une connexion visuelle dès l'entrée vers une partie des activités du sous-sol ;

Considérant que le dimensionnement de ces trémies de l'entrée dynamique devra être revu à la baisse de manière à permettre le maintien de la lisibilité du matériau de sol ; qui est une des composantes essentielles de l'architecture de Bunshaft ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de veiller à ce que cette réduction n'entraîne pas une complexification du raccord des trémies et des garde-corps aux châssis, en restant dans une expression sobre et épurée pour ces éléments ;

Considérant de même que les trémies et les escaliers reliant le rez-de-chaussée de Marnix III au sous-sol, qui viennent en remplacement des deux escaliers existants de dimensions plus réduites, permettent une meilleure visibilité et une meilleure interaction entre les niveaux inférieurs, en phase avec la vocation plus publique de ces espaces et des activités qui y sont prévues ;

Considérant que les escaliers qu'ils remplacent ne sont pas d'origine et ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier ;

Considérant cependant que ces percements du rez-de-chaussée, qu'il s'agisse de Marnix I ou de Marnix III, ne sont pas traités avec la même matérialité que les percements des étages, probablement du fait de leur localisation dans des revêtements de sol en travertin à ce niveau ; que l'utilisation de travertin pour les chants des trémies pourrait introduire une confusion entre les nouvelles interventions et les éléments d'origine, et qu'il y aurait lieu de traiter ces percements selon le même principe de « matériau signature » tel que pratiqué pour les autres interventions dans le bâtiment, permettant une identification claire de la chronologie des interventions ;

Considérant de même que si le revêtement des marches d'escalier en travertin peut se comprendre pour les escaliers vers le sous-sol, pour une question de continuité avec les revêtements de sol existants, le revêtement des limons en travertin n'est pas souhaitable pour les mêmes raisons, que cela



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: 19/10/2021

alourdit assez fortement par ailleurs ces éléments visuellement et qu'il serait souhaitable de proposer une combinaison de bois et de travertin, comme pour le nouvel escalier hélicoïdal ;

Considérant que lors de la réalisation des percements, la possibilité de récupérer le travertin doit être privilégiée ; que les démarches en vue de leur démontage devront être précisées ;

En ce qui concerne les lanterneaux affleurants côté rue d'Egmont :

Considérant que les trois lanterneaux de sol affleurants au rez-de-chaussée le long de la façade du Marnix III côté rue d'Egmont s'intègrent sobrement et ne perturbent pas la lecture du bâtiment et des abords, et permettent un apport généreux et bienvenu de lumière naturelle pour le foyer du grand auditoire situé en contrebas ;

Considérant néanmoins que la pose de nouvelles cloisons au sous-sol de Marnix III ne doivent pas interférer avec les prises de lumière donnant rue d'Egmont et la création du patio ; que leur localisation devra être analysée et réévaluée ;

En ce qui concerne le nouvel escalier hélicoïdal Marnix III :

Considérant en ce qui concerne l'escalier hélicoïdal central au rez-de-chaussée de Marnix III, que son traitement architectural combinant le travertin pour les marches et le bois de noyer pour le garde-corps lui confère un caractère sculptural approprié à la scénographie de cet espace et permettant de l'identifier en tant qu'intervention contemporaine ;

Considérant cependant que l'invitation qu'il constitue est en réalité contredite par le dispositif de contrôle d'accès prévu au premier étage (boîte vitrée toute hauteur et portes tambour), qui semble en réserver l'usage exclusivement aux employés et pourrait nécessiter après-coup le placement de dispositifs empêchant l'accès au public au niveau du rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de clarifier ces éléments le cas échéant et de revoir la proportionnalité de la zone enclouonnée du 1^{er} étage de manière à s'inscrire dans la trame structurelle du bâtiment ;

En ce qui concerne les percements aux étages de Marnix I, II et III et les gradins :

Considérant que les percements pratiqués aux étages de Marnix II sont équipés de garde-corps en verre pincé, parachevés par une lisse en noyer et d'un chant de raccord en acier blanc laqué RAL 9010 ; que ces éléments s'intègrent sobrement dans l'espace, permettant une connexion visuelle entre niveaux, et que le choix d'une palette de « matériaux signature » pour ces diverses interventions permet une identification claire de ces interventions par rapport aux éléments d'origine ;

Considérant que les percements centraux (puits de lumière) et latéraux (escaliers) dans l'aile Marnix III sont correctement dimensionnés et intégrés, qu'ils ne compromettent pas la flexibilité d'aménagement des plateaux concernés, permettent de renforcer l'apport d'éclairage naturel, et confortent cette aile centrale dans son rôle de connecteur principal et d'espace de rencontre à l'échelle du site ; que la matérialité de ces interventions est cohérente avec celle des ouvertures pratiquées dans Marnix II ;

Considérant cependant qu'en ce qui concerne les escaliers des étages et en particulier ceux de type gradins devant présenter une résistance au feu (EI), certains détails de raccordement de garde-corps pourraient être affinés ou devraient être encore précisés, et plus particulièrement la continuité de la lisse



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: 19/10/2021

et des garde-corps ainsi que leurs raccords avec les éléments vitrés ; que le garde-corps accroché aux marches d'escalier alourdit la lecture du module vitré, et pourrait faire l'objet d'une mise au point plus poussée ;

Considérant également que l'arrière de l'escalier, fermé avec une finition en bois de noyer en pente accrochée à l'arrière du limon de l'escalier, est complètement atypique par rapport au traitement des parois planes tel que conceptualisé par Bunshaft, en plus de constituer une masse visuelle non négligeable, qu'il serait souhaitable de prévoir cette finition dans la continuité des plafonds, voire de laisser la lecture des marches d'escalier visible par l'arrière ;

Considérant que l'escalier donnant accès à la toiture depuis le 7^{ème} étage se développe différemment de ceux des étages inférieurs (en L au lieu de droit), mais que cet élément n'est pas documenté aux plans de détail, et qu'il y a lieu de préciser davantage cet ouvrage, en veillant à en harmoniser le dessin avec ceux des autres escaliers ;

En ce qui concerne l'aménagement des étages-types de bureaux :

Considérant que la matérialité des parois de compartimentage modifie la perception des espaces de circulation par rapport aux espaces de bureaux, une utilisation de parois vitrées pourrait être privilégiée pour Marnix I (moyennant éventuellement une demande de dérogation), afin de maintenir les perspectives et continuité visuelle des espaces de circulation autour des noyaux ; qu'un traitement différencié pourrait être envisagé pour Marnix II ;

Considérant que le plan d'éclairage des espaces de bureaux et de circulation devra être fourni ;

Considérant que la réflexion sur le traitement des plafonds de Marnix I, présentant des discontinuités au niveau des hauteurs devra être poursuivie afin de simplifier la lecture des espaces et de s'inscrire dans la sobriété des aménagements d'origine ;

En ce qui concerne les éléments de décor intérieur :

Considérant qu'un inventaire du mobilier intérieur devra être réalisé et fourni, ainsi que les informations sur les traitements à réaliser et leur localisation dans le futur aménagement du site ;

Considérant que l'étude de la matérialité des sols doit être poursuivie dans un objectif de sobriété et de qualité des nouveaux aménagements intérieurs (dont la circulation au nouveau des sas ascenseurs et au niveau des zones accessibles du sous-sol, etc.) ;

Considérant qu'une nouvelle proposition du traitement de la matérialité des sols devra être fournie, qui tienne davantage compte du lien entre la situation historique et les nouvelles interventions (autour des ascenseurs, des nouveaux escaliers et du patio au sous-sol, etc.) ; que celles-ci devront également intégrer les notions de sobriété et éviter les discontinuités et la fragmentation visuelle tels que proposés ;

Considérant que le traitement visuel des nouvelles colonnes du patio Trône devra permettre une identification de ces interventions et privilégier un traitement esthétique différenciant du travertin dans sa matérialité ou sa tonalité ;



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: 19/10/2021

Considérant que le traitement des espaces qui revêtent une importance scénographique comme le rez-de-chaussée doivent être traités avec la plus grande sobriété ;

Considérant que le dossier ne comporte pas de plans de principe des éclairages dans les espaces les plus marquants ; que ceux-ci devront être fournis pour pouvoir apprécier les interventions dans leur globalité ;

En ce qui concerne les aspects liés à la stabilité :

Considérant que les interventions proposées visant à élargir les blocs portes ou à rehausser les linteaux devront être localisées et complétées en fonction des campagnes de sondages avant la délivrance du permis (dont la prise en compte avis Access&Go) ;

Considérant que les informations techniques complémentaires devront être fournies lors de la phase de chantier en vue de s'assurer que les interventions ne nécessiteront pas de renforcements structurels complémentaires ;

Mobilité :

Considérant que ce taux d'occupation réduit, ainsi que les mesures prises pour encourager les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (notamment par la gratuité des abonnements Villo, remboursement des frais de transport en commun, incitants financiers à l'achat de vélos, intervention sur les frais de parking des navetteurs venant en train etc...) font que la réduction du nombre d'emplacement de parking ne devrait pas s'accompagner d'un accroissement de la pression sur le stationnement en voirie ;

Considérant pour les raisons invoquées ci-dessus que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet s'accordent, moyennant modifications, avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux, et à la bonne valorisation du patrimoine ;

SIAMU

Considérant les conditions de l'avis du SIAMU et plus particulièrement le point 3 limitant le nombre de personnes par étage, l'occupation de certains niveaux étant potentiellement portée à 470 (cf documents «annexe_SIAMU_3 p 5 » et « annexe_SIAMU_4 p 11 ») ; qu'il y aura lieu de vérifier l'adéquation entre la condition et la capacité d'évacuation escomptée (384 p) et de solliciter le cas échéant une dérogation au SPF Intérieur, ainsi que pour toute autre dérogation aux normes de base ;

AVIS FAVORABLE sous conditions :

Général :

- **modifier les plans de manière à répondre aux remarques d'Access&Go en matière d'accessibilité en précisant les impacts structurels et patrimoniaux de ces interventions ;**
- **fournir une version complète et compilée de l'ensemble des documents graphiques et une liste permettant de les identifier clairement dans leur dernière version (indices et dates) ;**



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: 19/10/2021

En ce qui concerne les châssis, l'enveloppe et les descentes d'eau pluviale :

- Châssis rez-de-chaussée Marnix III côté Trône : corriger le dessin le cas échéant, en privilégiant pour ce type d'accès secondaire le maintien de grand châssis-cadres toute hauteur dont la largeur peut ponctuellement être adaptée en fonction de celle des ouvrants, comme c'est le cas actuellement pour les accès donnant vers le jardin géométrique, afin de minimiser l'impact visuel des traverses horizontales ;
- revoir le dessin et les proportions des châssis du patio Trône en fonction des remarques énoncées
- Soumettre l'ensemble des détails de menuiseries pour approbation à la DPC préalablement à la mise en œuvre ;
- Fournir les détails techniques des nouvelle descentes d'eau pluviale ces éléments à la DPC préalablement à leur mise en œuvre ;
- Fournir les informations nécessaires en vue d'évaluer le remplacement du revêtement existant de plafond de la partie de la façade qui surplombe la façade par un 'Trespa météo blanc' ; évaluer son état existant et récupérer ou le remplacer à l'identique, en fournissant au préalable des échantillons pour approbation de la DPC ;
- Fournir à la DPC des précisions et détails techniques des interventions prévues au niveau des locaux techniques au R+8 (châssis, bardages, panneaux opaques, etc...) ;

En ce qui concerne les abords, les accès et les toitures :

- Proposer une autre matérialité que le travertin pour le traitement du chant au droit du percement des patios, ainsi qu'un matériau de plus grande qualité (non laqué) pour la finition des garde-corps de l'escalier et des patios, actuellement prévue en aluminium blanc ;
- Revoir la palette des plantations proposées au niveau du jardin des sculptures, du parterre côté rue d'Egmont, du talus planté rue de l'Esplanade pour garantir la visibilité des façades ainsi que l'ordonnancement respectueux de la trame du bâtiment ; renoncer à des arbres de première grandeur, préciser le mode de gestion et de maintien à long terme de ces plantations ;
- Renoncer au choix du ptérocaryer du Caucase pour le talus planté, proposer une essence locale au feuillage moins dense et mode de croissance moins invasif ;
- préciser le dessin de la rehausse du mur de fond de perspective du patio linéaire, en particulier la manière dont se raccorde cette intervention avec les éléments existants maintenus, le dessin du garde-corps et l'impact visuel du côté de l'esplanade Marnix ;



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: 19/10/2021

- Revoir la matérialité du fond de perspective du patio linéaire en proposant un matériau sobre, éventuellement plus brut mais qui soit également adapté en termes d'entretien et de vieillissement aux conditions particulières de cette localisation particulièrement enclavée (peu d'ensoleillement et de ventilation, risque d'humidité, etc...) ;
- Harmoniser la palette des matériaux entre les différentes interventions ;
- Compléter l'analyse historique des abords et analyser la possibilité de l'intégration de certains éléments de composition de ce jardin dans la nouvelle proposition d'aménagement ;
- Revoir la composition du parterre végétalisé et le lien avec le nouveau local vélo et sa matérialité, mieux matérialiser le fond de perspective créé (renoncer au travertin comme finition verticale), préciser les détails d'exécution de cette intervention ;
- Placer le garde-corps du rooftop à la limite entre la zone centrale et les zones végétalisées et supprimer la bande végétalisée autour du lanterneau central, préciser le caractère marchable de ce lanterneau et/ou les éventuels dispositifs pour en empêcher l'accès ;

En ce qui concerne les percements intérieurs :

- Trémies intérieures au rez-de-chaussée – Marnix I et III :
 - Revoir le dimensionnement des deux trémies de l'entrée dynamique à la baisse de manière à permettre le maintien de la lisibilité du matériau de sol ; et en veillant à ce que cette réduction n'entraîne pas une complexification du raccord des trémies et des garde-corps aux châssis, en restant dans une expression sobre et épurée pour ces éléments ;
 - Renoncer à l'utilisation du travertin pour les chants des percements du rez-de-chaussée pour permettre la lecture des nouvelles interventions (percements accompagnés ou non d'un nouvel escalier) ;
 - Renoncer au revêtement des limons d'escalier en travertin pour les escaliers intérieurs, en proposant une combinaison de bois et de travertin, comme pour le nouvel escalier hélicoïdal ;
 - Privilégier la possibilité de récupérer le travertin démonté pour la réalisation des percements intérieurs ; préciser les démarches en vue de leur démontage ;
- Lanterneaux Marnix III :
 - Revoir la configuration du nouveau sas au sous-sol, vu sa proximité avec le bord du lanterneau affleurant ;



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: 19/10/2021

- Escalier hélicoïdal Marnix III :
 - Clarifier l'utilisation qui sera faite de l'escalier hélicoïdal et les éventuels dispositifs qui risqueraient d'en interdire l'accès au rez et revoir la proportionnalité de la zone encloisonnée du 1^{er} étage de manière à s'inscrire dans la trame structurelle du bâtiment ;

- Trémies et escaliers intérieurs aux étages de Marnix I, II et III / Gradins :
 - Affiner et préciser certains détails de détails de raccordement des garde-corps des escaliers de liaison aux étages de Marnix III, et plus particulièrement la continuité de la lisse et leurs raccords avec les éléments vitrés ; une mise au point plus poussée pourrait être réalisée pour diminuer l'impact visuel du garde-corps accroché aux marches d'escalier ;
 - Prévoir une finition différente pour la paillasse de ces escaliers qui soit dans la continuité des plafonds, voire de laisser la lecture des marches d'escalier visible par l'arrière ;
 - Préciser les détails d'exécution de l'escalier menant du R+7 à la toiture ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

- Revoir les cloisons vitrées/parois résistantes au feu dans Marnix I (quid d'une dérogation potentielle ?) afin de maintenir les perspectives et continuité visuelle des espaces de circulation autour des noyaux ; qu'un traitement différencié pourrait être envisagé pour Marnix II ;
- Fournir les plans d'éclairage de principe dans les espaces les plus marquants, dont le rez-de-chaussée, les espaces de prestige, les circulations, les bureaux de Marnix I, etc.) ;
- Mobilier et éléments de décor intérieur : réaliser un inventaire et préciser les interventions nécessaires en vue de leur remise en état et leur réutilisation au sein du bâtiment ;
- Continuer la réflexion sur le traitement des plafonds en ce que la proposition de Marnix I maintient une discontinuité ; que l'on ne retrouve pas originellement dans ce bâtiment ;
- Poursuivre l'étude de la matérialité des sols dans un objectif de sobriété et de qualité des nouveaux aménagements intérieurs et fournir nouvelle proposition du traitement de la matérialité des sols, qui tienne davantage compte du lien entre la situation historique et les nouvelles interventions ; intégrer également les notions de sobriété et éviter les discontinuités et la fragmentation visuelle tels que proposés



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: 19/10/2021

(dont notamment le sous-sol où il y a lieu de renforcer la matérialité du travertin autour des nouveaux escaliers de manière à marquer la forme rectangulaire de cet ancien espace, les sas devant les ascenseurs, etc.) ;

- Traitement des colonnes du patio Trône : s'orienter vers une matérialité qui diffère du travertin, tant dans la matérialité que dans le choix de la couleur, pour marquer la distinction ;
- traiter les espaces qui revêtent une importance scénographique comme le rez-de-chaussée avec la plus grande sobriété ;
- Fournir les plans de principe des éclairages dans les espaces les plus marquants pour pouvoir apprécier les interventions dans leur globalité ;
- Spatialité du nouveau sous-sol : proposer un cloisonnement intérieur des parois en bois qui dégage la spatialité et n'interfère pas avec le nouveau patio ;
- Miser sur la sobriété, lisibilité et continuité des espaces en ne surchargeant pas les espaces représentatifs du point de vue scénographique : ne pas placer d'éléments de décoration dans Marnix I ;

En ce qui concerne les aspects techniques :

- Vérifier les compartimentages EI des escaliers en gradins, en tenant compte de l'aspect visuel des nouvelles interventions et de leur lisibilité (analyser les possibilités de dérogation éventuelles ?) ;
- S'assurer que les nouvelles interventions ne nécessiteront pas de renforcement supplémentaire suite aux campagnes de sondages complémentaires ;
- Préciser le lieu des interventions visant à élargir les blocs portes et/ou la rehausse des linteaux et analyser la portée exacte de celles-ci (lien avec les éléments de décor) avant la délivrance du permis ;

SIAMU :

Vérifier les conditions de l'avis du SIAMU et plus particulièrement le point 3 limitant le nombre de personnes par étage, l'occupation de certains niveaux étant potentiellement portée à 470 au lieu de 384 (cf documents «annexe_SIAMU_3 p 5 » et « annexe_SIAMU_4 p 11») et solliciter le cas échéant une dérogation au SPF Intérieur, ainsi que pour toute autre dérogation aux normes de base .



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: 19/10/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A638/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Antoine Dansaert 81- 83 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: aménager un commerce en lieu et place de 2 commerces et une conciergerie, impliquant un changement de destination partiel

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/09/2021 - 07/10/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

4

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection d'un ensemble classé et formé par les Anciens bâtiments de la firme Gérard Koninckx Frères - grossiste fruits exotiques, sis aux n°75-79 de la rue A.Dansaert ;
- considérant que le bien se trouve inscrit à l'Inventaire du Patrimoine Architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, sous l'identifiant id Urban : 31975 ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 11/06/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 14/09/2021 ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2021 au 07/10/2021 pour les motifs suivants: application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation



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: 19/10/2021

ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement), application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien à l'inventaire)

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande vise à aménager un commerce de détail de jour en lieu et place de 2 commerces et d'une conciergerie, impliquant un changement de destination partiel ;
- considérant que la demande porte exclusivement sur le rez-de-chaussée des 2 immeubles n°81 à 83 ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant que la façade et plus précisément les devantures commerciales sont maintenues dans leur situation existante de droit, hormis les entrées ;
- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural global du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;
- considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :
 - le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un alignement d'immeubles mixtes de commerces et logements dans un style marqué par l'éclectisme et l'Art nouveau ;
 - la rue Antoine Dansaert est marquée par la présence de petits commerces spécialisés, qualifiés de haute qualité, ainsi que quelques établissements de type Horeca ;
 - les immeubles de la rue A.Dansaert présentent un gabarit moyen s'élevant sur +/- 7 niveaux donnant une cohérence sur le plan architectural et urbanistique ;
 - la parcelle cadastrale présente un front bâti qui s'étend sur une largeur de +/-22.4m et une profondeur de +/- 10.50 à 17.00m et comprend les n° 81 à 89 ;
 - l'immeuble n° 81-83, sur lequel porte la demande, fait partie de cet ensemble d'immeubles autorisé par un permis référencé TP 59238 délivré le 06.05.1929 ;
 - la situation existante de droit est confirmée par les renseignements urbanistiques délivrés par la Ville sous la réf. 21_0841, datés du 25.05.2021, qui informent que les deux rez-de-chaussée des n°81 à 83 sont occupés par 2 surfaces commerciales distinctes et une conciergerie et que les 6 étages sont occupés par des appartements ;
- considérant que la disposition spatiale des deux rez-de-chaussée comprend :
 - au n°81, une surface commerciale de +/-72m² qui s'étend sur toute la profondeur de construction et
 - au n°83, à front de rue se situe une surface commerciale de +/-20m² avec un accès à sa mezzanine, et dans sa partie arrière se situe une loge de concierge conçue sous forme de studio de 23m², ouvert sur une petite cour et accessible depuis le n°85 ;
- considérant que le programme vise à changer la destination de la concierge au bénéfice de la surface commerciale et à unifier les deux commerces en créant 4 baies ponctuelles entre les 2 commerces et la conciergerie ;
- considérant que les deux surfaces commerciales sont actuellement occupées par des commerces de détail ;
- considérant que le commerce projeté est une bijouterie dit de luxe (commerce de détail de jour) ;
- considérant que la conciergerie comprend une chambre de 9.50m², une cuisine/séjour de 13.50m², soit une surface de 23m², un WC accessible depuis une petite cour enclavée et un accès depuis le n°85 ;
- considérant que les dimensions, l'éclairage naturel et la disposition tels que décrits ne permettent pas d'accueillir un logement répondant aux normes d'habitabilité en vigueur et aux qualités requises pour un logement ;
- considérant que cette conciergerie est abandonnée depuis de longues années et dans un état de délabrement et d'insécurité ;
- considérant qu'une conciergerie est par destination une partie commune et ne peut être considérée comme une unité de logement à part entière ;



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: 19/10/2021

- considérant par ailleurs que la prescription 0.12 du PRAS relative à la suppression d'un logement détermine dans sa condition 7°, permettre l'extension d'un commerce en liseré commercial au rez-de-chaussée ;
- considérant par conséquent que le changement de destination de la conciergerie au profit de l'extension du commerce est acceptable aux motifs exposés ci-dessus ;
- considérant que le projet vise à obturer les baies de fenêtres avec vue sur cour intérieure de l'ancienne conciergerie ;
- considérant que la demande vise à obturer la baie existante dans le mur mitoyen entre le n°83 et n°85 à l'endroit de la conciergerie ;
- considérant que la demande vise à créer 4 baies ponctuelles entre les deux commerces existants et la conciergerie ;
- considérant que le rapport de l'architecte précise qu'il s'agit de murs non porteurs ;
- considérant que la création de ces baies intérieures permet de liasonner les deux commerces tout en conservant la lisibilité du parcellaire original ;
- considérant que la surface totale prévue par la demande est portée à 157m² ;
- considérant que la création des baies peut à tout moment être obturées garantissant la réversibilité des lieux ;
- considérant que le quartier Dansaert est en évolution, qu'il a lieu de maintenir son attractivité commerciale ;
- considérant qu'il y a lieu d'assurer une mixité commerciale, mêlant commerces de petite taille, spécialisés, et commerces de plus grande taille, permettant un nouvel afflux de clientèle et l'adaptation au contexte économique et commercial sans dénaturer l'attractivité de la rue Antoine Dansaert ;
- considérant dès lors que l'unification en un seul commerce est acceptable ;
- considérant que la devanture commerciale est maintenue dans son état d'origine ;
- considérant par ailleurs que la demande précise que les valeurs patrimoniales intrinsèques aux lieux tel le carrelage constitué de petit granit et les boiseries de la mezzanine seront restaurées et mise en valeur ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/10/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: F801/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Vlaamsesteenweg 161 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Katholiek Onderwijs Brussel Annuntiaten - V.Z.W.

Objet / Betreft: Verbouwen en renoveren van een bestaand gebouw tot lesruimtes voor het secundair onderwijs.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/09/2021 - 07/10/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

5

- Overwegende dat het goed zich bevindt in woongebied, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs een structurerende ruimte gelegen is volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;
- Overwegende dat de aanvraag het renoveren en het uitbreiden van de school 'Kunsthuis Imelda-Instituut' betreft;
- Overwegende dat de achtergevel van het desbetreffende project uitsteekt op de vrijwaringszone van een beschermd Monument (traditioneel achterhuis);
- Overwegende dat de aanvraag aan het advies van de overlegcommissie wordt onderworpen omwille van de volgende motieven :
 - toepassing van art. 237 van het BWRO: vrijwaringszone van een beschermd goed (handelingen en werken die het uitzicht op het goed of vanaf dit goed wijzigen);
 - toepassing van het voorschrift 21 van het GBP: wijziging van de bestaande feitelijke toestand van de bouwprofielen of van het aanzicht van de gevels die vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten zichtbaar zijn in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing ;
- Overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van de volgende motieven :
 - toepassing van het algemene voorschrift 0.6. van het GBP: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten ;
 - toepassing van art. 153 §2.12 van het BWRO:
 - art. 4: diepte van een mandelig bouwwerk;
 - art. 6: hoogte van het dak van een mandelig bouwwerk;



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: 19/10/2021

- art. 13: behoud van een doorlaatbare oppervlakte;
- Overwegende dat er geen bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 23/09/2021 en 07/10/2021;
- Gezien het voorwaardelijk gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 31/08/2021, met als kenmerk: CP.1987.0602/4/BS/dd ;
- Gezien het advies van de gewestelijke consultant AccesAndGo van 17/09/2021, met betrekking tot de toegankelijkheid van het project, waarin gespecificeerd staat dat het project niet conform is aan de eisen van de GSV; dat, om zich aan de GSV te conformeren:
 - moet tussen de deuropening en de oprijplaat een draairuimte buiten de draaibeweging van de deur worden voorzien (als dit niet mogelijk is, kan de deur worden geautomatiseerd);
 - moet de verbindingsdeur tussen de gebouwen over een vrije doorgang van 85 cm beschikken en moet men toegang tot de handgreep hebben;
 - moet de transferruimte in het mindervalidetoilet naar de deur gericht zijn (het toilet moet verplaatst worden);
 - moeten de elementen die niet vermeld zijn op de plannen worden opgenomen in het lastenboek;
- Overwegende dat de aanvraag het renoveren van een voormalig herenhuis betreft en dat hierbij het gebouw wordt geüpdatete om beter als schoolinfrastructuur te kunnen dienen;
- Overwegende dat de totale oppervlakte van het perceel 200.65 m² bestrijkt;
- Overwegende dat op het gelijkvloers een tentoonstellingsruimte met een inkombalie wordt voorzien; dat deze ruimte makkelijk toegankelijk is;
- Overwegende dat op de verdiepingen verschillende leslokalen en sanitaire voorzieningen worden ondergebracht; dat op de 3^e verdieping een lerarenkamer en een conciërgewoning (eenkamerappartement) wordt voorzien; dat zich onder het dak een zolder bevindt;
- Overwegende dat het bestaande bouwvolume van het herenhuis onveranderd blijft; dat aan de achterzijde een volume wordt toegevoegd;
- Overwegende dat het gebouw reeds wordt gebruikt als accessoire ruimte voor de omliggende schoolinfrastructuur; dat, gezien Kader VII van Bijlage I, de bestaande voorziening wordt verkleind van 653.73 m² naar 642.09 m² en dat een accessoire conciërgewoning wordt toegevoegd van 63.50 m²;
- Overwegende dat destijds appartementen werden ondergebracht op de verdiepingen van het pand; dat tijdens de overlegcommissie met behulp van een fotoreportage werd aangetoond dat het interieur van het pand geen erfgoedkundige waarde heeft;
- Overwegende dat het toegevoegde volume een evacuatietrapp betreft van circa 7 x 2,71 m en dat de hoogte overeenstemt met die van het hoofdgebouw; dat het nieuwe volume tot net onder de bestaande dakgoot rijkt;
- Overwegende dat een tweede trap wordt toegevoegd aan de achterzijde van het kinderdagverblijf; dat deze structuur tussen de bestaande bouwvolumes wordt geplaatst en nodig is voor de brandveiligheid te garanderen;
- Overwegende dat het trapvolume aan de achterzijde van het herenhuis (huisnummer 161) een open (niet geïsoleerde) structuur betreft;
- Overwegende dat dit toegevoegde volume een afwijking genereert op artikel 4 van Titel I van de GSV, mits de maximale diepte ter hoogte van de benedenverdieping en de bovenverdiepingen niet dieper mag zijn dan $\frac{3}{4}$ van de terreindiepte, gemeten op de middenas van het terrein;
- Overwegende dat het ook een afwijking genereert op artikel 6 van Titel I van de GSV, mits de hoogte van het dak van het toegevoegde trapvolume hoger is dan die van de naastliggende bouwwerken;



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: 19/10/2021

- Overwegende dat het toegevoegde volume zich pal ten Noorden van het bestaande gebouw bevindt; dat het nauwelijks schaduw werpt op de aanpalende percelen;
- Overwegende dat het een niet-geïsoleerd volume betreft, opgetrokken in een lichte stalen structuur die wordt bekleed met witte geperforeerde staalplaten; dat de op de overlegcommissie werd aangekaart dat meest open delen van deze staalplaten op ooghoogte worden voorzien;
- Overwegende dat het een evacuatietrapp betreft, die enkel in geval van nood gebruikt zal worden en dus nauwelijks zichten naar de burens zal genereren;
- Overwegende dat deze trap in beton wordt uitgevoerd om zo geen geluidshinder te veroorzaken;
- Overwegende dat de afwijkingen op artikels 4 en 6 voortvloeien uit de noodzaak een evacuatietrapp toe te voegen aan het bestaande gebouw;
- Overwegende dat het volume van de trap desalniettemin een architecturale expressie heeft die redelijk massief overkomt; dat het een weinig transparant volume betreft;
- Overwegende dat er de mogelijkheid is de visuele impact van het trapvolume te beperken, zodat diens aanwezigheid minder in dialoog gaat met het achterliggende beschermd monument en een kleinere schaduw werpt op zijn omgeving;
- Dat een evacuatietrapp met een meer open karakter en beperktere afmetingen moet worden nagestreefd;
- Dat bijgevolg de afwijkingen op artikels 4 en 6 van Titel I van de GSV niet toelaatbaar zijn;
- Overwegende dat het perceel praktisch volledig verhard is aangelegd; dat het project voorziet om 198.5 m² te bebouwen; dat de overige 2 m² worden ingenomen door de doorgang van de brandweer;
- Overwegende dat de volledige bebouwing van het perceel een afwijking genereert op artikel 13 van Titel I van de GSV, mits het gebied voor koeren en tuinen voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte moet bestaan;
- Overwegende dat het toevoegen van de evacuatietrapp nodig is om te voldoen aan de eisen van de brandweer; dat bijgevolg praktisch geen doorlaatbare oppervlakte gecreëerd kan worden op dit perceel;
- Overwegende dat aan de achterzijde van het project, op het aanpalende perceel, zich een speelplaats bevindt; dat het wegens praktische redenen niet wenselijk is deze speelplaats volledig te beplanten op volle grond;
- Overwegende dat het perceel (huidige situatie) reeds volledig verhard is aangelegd;
- Overwegende dat de afwijking aan artikel 13 bijgevolg verklaarbaar en toelaatbaar is;
- Overwegende dat desalniettemin het een project betreft dat ambitieuzere doelstellingen zou kunnen nastreven inzake het groen karakter van het huidige perceel; dat er de mogelijkheid is de speelplaats te ontharden en hier regenwater te laten infiltreren in de bodem; dat een dergelijke buitenaanleg de groenkwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok zou verbeteren; dat het eveneens een educatief nut kan hebben voor de school;
- Overwegende dat uit het planmateriaal, meer precies de doorsneden, blijkt dat de bestaande vloeren worden afgebroken en dat nieuwe betonnen vloeren worden geplaatst op dezelfde hoogte;
- Overwegende dat hierdoor praktisch het volledige interieur van het gebouw moet worden gestript;
- Overwegende dat het interieur niet over een erfgoedkundige waarde beschikt en dat de nieuwe vloeren een technisch interessanter alternatief bieden tov de huidige houten draagstructuur (akoestiek, brandveiligheid,...);
- Overwegende dat de voorgevel wordt gereinigd; dat al het schrijnwerk wordt vervangen;
- Dat recentelijk de stalen poort werd vervangen door een sectionaalpoort; dat deze poort niet strookt met het karakter van de gevel;
- Dat deze poort tevens niet vergund is;
- Dat de originele poort opnieuw moet worden geplaatst of een kwalitatief alternatief moet worden voorgesteld van een poort met 2 opengaande delen;



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: 19/10/2021

- Dat de bestaande ramen (groen op het gelijkvloers en bruin op de verdiepingen) worden vervangen;
- Dat aluminium ramen worden voorzien (op het gelijkvloers en op de verdiepingen in het grijs); dat de huidige raamindeling wordt bewaard;
- Overwegende dat moet worden nagegaan of een borstwering moet worden toegevoegd om de valbeveiliging te verzekeren;
- Overwegende dat, uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de gevraagde voorwaarden, het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

GUNSTIG advies op voorwaarde;

- het project conform het advies van AccessAndGo te realiseren of de afwijkingen aan de GSV mbt de toegankelijkheid van het project te verklaren;
- het advies van de DBDMH scrupuleus op te volgen;
- de architectuur van de evacuatietrapp op punt te stellen, en dus de proporties van de trap zo veel mogelijk te reduceren, het volume een meer open-karakter te geven en de visuele impact vanuit het binnenterrein van het huizenblok zo veel mogelijk te beperken;
- de originele stalen toegangspoort terug te plaatsen of een kwalitatief alternatief voor te stellen dat strookt met het karakter van de gevel;
- aan te duiden of een valbeveiliging al dan niet moet worden toegevoegd in de raamopeningen;



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: 19/10/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P508/2018 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Palais 335 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Ali Osman Kaya

Objet / Betreft: transformer un immeuble de rapport de 3 unités de logements en immeuble de rapport de 5 logements (2 appartements 2 chambres, 2 appartements 1 chambre et 1 studio); mettre en conformité les volumes annexes arrière au rez-de-chaussée et au +1 et +3; aménager un balcon au +3 et une terrasse entre le +3 et +4 ; adapter des baies de fenêtre en façade arrière (travaux déjà réalisés).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/09/2021 - 07/10/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- considérant que le bien est situé en zone de forte mixité au PRAS;
- considérant que la demande vise à transformer un immeuble de rapport de 3 unités de logements en immeuble de rapport de 5 logements (2 appartements 2 chambres, 2 appartements 1 chambre et 1 studio); mettre en conformité les volumes annexes arrière au rez-de-chaussée et au +1 et +3; aménager un balcon au +3 et une terrasse entre le +3 et +4 ; adapter des baies de fenêtre en façade arrière (travaux déjà réalisés) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2021 au 07/10/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ; dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
- considérant que le projet porte sur un bien de style éclectique ; que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine, qui le décrit comme suit : « *Maison de style éclectique, vraisemblablement érigée avant 1896. Élévation symétrique de quatre niveaux. Façade en briques blanches et pierre bleue.*



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: 19/10/2021

Rez-de-chaussée en pierre bleue à refends, percé de trois baies comprises dans des arcades. Au premier étage, logette à angles cintrés, sous terrasse axiale à parapet intégrant une grille en fonte. Aux étages suivants, triplets à porte-fenêtre axiale; baies sous corniche et arc de décharge à archivoltte au deuxième, à arc surbaissé à archivoltte continue au dernier. Balcon à dés et grilles en fonte. Corniche conservée. Porte et châssis remplacés. » ;

- considérant que les archives du bien ne permettent pas d'établir le nombre exact de logements ;
- considérant néanmoins qu'au vue de la typologie du bien, il est possible que le bien ait été bâti comme un immeuble rapport ;
- considérant que la liste des habitants indique qu'avant 1993 il y avait au moins 3 logements ; qu'une demande de permis d'urbanisme n'était pas nécessaire pour diviser le bien ; que par conséquent le bien peut être considéré comme un immeuble de rapport en situation de droit ;
- considérant qu'il a été établi par la Ville de Bruxelles qu'entre 2004 et 2007 le bien a fait l'objet de diverses transformations, augmentant le nombre de logement à 6, sans qu'une demande de permis d'urbanisme n'ait été introduite ;
- considérant que l'étude des photos aériennes entre 1977 et aujourd'hui indique également que l'enveloppe du bien a fait l'objet de divers travaux : ajout d'annexes, augmentation de volume aux étages, création de terrasse sur toit plat ; qu'aucune demande de permis d'urbanisme n'a été introduite pour cela ;
- considérant la création des logements ;
- considérant que le projet vise à créer 5 unités de logement ;
- considérant que le bien se compose comme suit :
 - sous-sol : caves et locaux techniques
 - rez-de-chaussée : 1 appartement 2 chambres ;
 - 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres ;
 - 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre (9.51 m²) ;
 - 3^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre ;
 - espace sous-combles : 1 studio ;
- considérant que les appartements respectent les hauteurs sous-plafond imposées par les prescriptions du R.R.U, Titre II ;
- considérant que la chambre de l'appartement du deuxième étage induit une dérogation au R.R.U Titre II, article 3, en ce qu'elle présente une superficie de 9,51m² ;
- considérant que le R.R.U prévoit que la première chambre doit avoir une superficie minimum de 14m² ;
- considérant que le bien est divisé en de multiples logements, présentant une même typologie ;
- considérant qu'en réunissant le 2^{ème} et la 3^{ème} étage il est possible de respecter les normes imposées par le R.R.U, Titre II ;
- considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que les autres appartements respectent les superficies imposées par le R.R.U, Titre II ;
- considérant que deux logements présentent une dérogation au R.R.U, Titre II, article 10 ;
- considérant que le séjour du rez-de-chaussée présente une superficie vitrée de 4,84m² au lieu des 5,88m² imposés par le R.R.U Titre II, article 10 ;
- considérant que le studio présente également cette dérogation ; qu'il est possible d'agrandir les fenêtres de toiture afin de tendre à respecter le R.R.U ; - considérant que la dérogation du rez-de-chaussée est minime et n'affecte pas les qualités d'habitabilité de cette pièce de vie ;
- considérant que la dérogation est acceptable, moyennant la modification des fenêtres de toiture afin de tendre à respecter le R.R.U dans le studio;
- considérant que le projet prévoit également de créer des espaces extérieurs privatifs sous forme de terrasse au troisième étage et à l'étage sous-comble ;
- considérant que cela induit une dérogation au R.R.U, Titre I, article 6 (éléments techniques en toiture) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/10/2021

- considérant que les terrasses sont pourvues de garde-corps ; qu'ils permettent de garantir la sécurité ;
- considérant que les terrasses ne sont pas conformes au Code Civil en termes de vues directes et obliques ; que la terrasse du 3^e étage doit être pourvue d'un bac à plantes de 60*60 cm afin de ne pas créer une vue oblique à droite et que la terrasse sur toiture du studio doit présenter un recul de 1m90 par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir les terrasses afin d'être conforme au Code Civil ;
- considérant que moyennant modification la dérogation est acceptable ;
- considérant l'augmentation du volume par l'ajout d'annexes ;
- considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage le bien a été augmenté d'une annexe au fond à droite afin de créer la deuxième chambre ; que l'appartement du rez-de-chaussée se développe donc autour d'un jardinet de 5m² environ se trouvant en partie centrale ;
- considérant que l'ajout de ces annexes entraîne une dérogation au R.R.U, Titre I, article 4 (profondeur), en ce que les annexes dépassent la construction du voisin le moins profond de plus de 3 m sans présenter de retrait latéral ;
- considérant que la prescription 0.6 du PRAS indique qu'il y a lieu d'améliorer les qualités paysagères en intérieur d'îlot ;
- considérant que la démolition des annexes et la création d'un duplex comprenant le rez-de-chaussée et le premier étage permettrait de supprimer cette dérogation ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que l'annexe au + 1 déroge également au R.R.U Titre I, article 6 (toiture-hauteur), en ce que la construction est plus haute que l'annexe du voisin le plus bas ;
- considérant l'orientation des parcelles Nord-Est ;
- considérant que cette augmentation de volume n'améliore pas les conditions d'ensoleillement des biens contigus ;
- considérant que cela pourrait engendrer des nuisances pour les biens contigus ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que ces annexes induisent également des dérogations aux articles 12 et 13 du R.R.U titre I ;
- considérant la prescription 0.6 du PRAS ;
- considérant que les dérogations ne sont pas acceptables, en ce que les qualités paysagères en intérieur d'îlot ne sont pas améliorées ;
- considérant qu'au troisième étage le projet prévoit d'augmenter l'annexe en façade arrière afin de créer un logement confortable ;
- considérant que cette augmentation d'annexe n'induit pas de dérogation au R.R.U, Titre I ;
- considérant l'esthétique du bien ;
- considérant que la demande de permis d'urbanisme ne porte pas sur la façade avant du bien ;
- considérant néanmoins que la façade compte un certain nombre d'interventions effectuées sans demande de permis préalable et qui en dévalorise l'intérêt : le remplacement des menuiseries par de nouvelle ne respectant ni la modénature, ni la mouluration ni l'essence des châssis d'origine contribue à la dégradation progressive de l'intérêt du bien, l'obturation des soupiraux, d'autres éléments d'origine manquent d'entretien (garde-corps, parement de façade encrassé, corniche) ;
- considérant qu'il y a lieu de mettre en conformité les transformations effectuées en façade avant ; qu'il y a lieu de proposer une esthétique au plus proche de la situation de droit du bien ;
- considérant qu'il y a lieu d'entretenir les éléments de façade d'origine (garde-corps et corniche) en ce que ces derniers participent activement à son intérêt patrimonial ;
- considérant que le projet prévoit le remplacement et l'ouverture des baies en façade arrière ; que les matériaux mis en œuvre sont des châssis en PVC blanc ;
- considérant qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace 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: 19/10/2021

- considérant néanmoins que les châssis ne présentent pas un recul de 60 cm par rapport à la limite mitoyenne de droite ; qu'il y a lieu soit de placer un vitrage opaque soit de revoir l'ouverture des baies afin d'avoir un recul de 60 par rapport à la limite mitoyenne de droite ;
- considérant dans l'ensemble que le projet a pour but d'améliorer la situation d'un immeuble en créant des logements confortables ;
- considérant néanmoins que le nombre de logements créé est important ; qu'il n'y a pas lieu de surdensifier un quartier déjà dense ; qu'il y a lieu de revoir le nombre de logement en créant deux duplex (rez-de-chaussée et premier étage, deuxième étage et troisième étage) et un studio sous-comble ;
- considérant que le projet n'améliore pas les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu de démolir les annexes en intérieur d'îlot et de recréer un espace planté ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE à condition de:

- réduire le nombre de logements à 3 ;
- démolir les annexes en intérieur d'îlot et recréer un espace planté ;
- revoir l'esthétique de la façade avant du bien en plaçant des menuiseries présentant une modénature, une mouluration et une essence proche de la situation d'origine ;
- ne pas obturer les soupiraux ;
- revoir la taille des fenêtres de toit afin de tendre à respecter le R.R.U Titre II article 10 dans le studio sous-combles ;
- mettre en conformité les baies vitrées en façade arrière (Code Civil) ;
- créer des terrasses conformes au Code Civil en façade arrière ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U titre I article 6 et Titre II article 10 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/10/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V440/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Chaussée de Vleurgat 218 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Immobilière Van Eyck SRL

Objet / Betreft: démolir une station essence et construire un immeuble de 12 logements avec un rez-de-chaussée commercial.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/09/2021 - 07/10/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

7

- 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.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 28/04/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 14/09/2021;
- considérant que la demande vise à démolir une station essence et construire un immeuble de 12 logements avec un rez-de-chaussée commercial ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2021 au 07/10/2021 pour les motifs suivants: application de la prescription particulière 18.a3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ; dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/10/2021

(toiture – éléments techniques) ; dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ; règlement sur les bâtisses (RB) ;

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 15/09/2021 ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 23/09/2021 repris en annexe ;
- considérant que la parcelle concernée par la demande est située à l'angle entre la chaussée de Vleurgat et la rue Van Eyck ;
- considérant que celle-ci, entièrement imperméabilisée, est actuellement occupée par une station d'essence, de gabarit rez + 1 étage, reliant en ligne droite les bâtiments voisins ;
- considérant que ces bâtiments sont des immeubles de logements aux gabarits plus importants (R+5 et R+6) ;
- considérant que le projet vise à démolir la station essence et construire sur ce terrain un immeuble de logement venant restructurer le carrefour ;
- considérant que la demande prévoit d'implanter l'immeuble à l'alignement, contrairement à la station essence qui est située en recul par rapport à celui-ci ;
- considérant qu'il y a lieu de vérifier que l'implantation du rez-de-chaussée correspond bien au bulletin d'alignement réalisé le 05/10/2020, et approuvé par le Collège le 14/01/2021 ;
- considérant en effet que le plan d'implantation du bâtiment projeté mentionne une longueur de façade de 5,40m à l'angle, alors que le bulletin d'implantation indique une longueur de 4,50m à cet endroit ;
- considérant que, puisque la devanture du commerce est majoritairement vitrée jusqu'au sol, et que les châssis sont situés légèrement en recul par rapport au plan de façade, l'alignement devra être matérialisé à ces endroits par un matériau dur différent de celui du trottoir ;
- considérant que la nouvelle construction présente un rez-de-chaussée commercial, 4 étages implantés à l'alignement et 2 étages en retraits successifs ;
- considérant que cette typologie de bâtiments correspond à celle des immeubles voisins ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – hauteur) en ce qu'il dépasse les gabarits des deux immeubles voisins ;
- considérant en effet que le niveau de la toiture du dernier étage est situé 2,04m plus haut que le voisin de gauche (chaussée de Vleurgat) et 4,18m plus haut que le voisin de droite (rue Van Eyck) ;
- considérant que la différence de hauteur par rapport au voisin le plus élevé est portée à 4,84m à l'arrière car le dernier étage du bâtiment voisin présente un retrait de 2,86m en façade arrière ;
- considérant que ce dépassement induit une dérogation au R.R.U., Titre I, article 4 (profondeur de la construction) en ce que le bâtiment dépasse à ce niveau la profondeur des deux bâtiments voisins ;
- considérant que le projet déroge également au R.R.U., Titre I, article 5 (hauteur de la façade avant) en ce que la hauteur de la façade avant dépasse de 64cm celles des immeubles voisins ;
- considérant qu'au niveau de l'alignement, cette différence de hauteur est de 64cm par rapport à la façade voisine la plus haute (rue Van Eyck) et de 1,49m par rapport à la façade voisine la plus basse (chaussée de Vleurgat) ;
- considérant que le projet porte sur une parcelle d'angle qui peut accueillir un gabarit plus élevé ;
- considérant que le 6^{ème} étage est prévu très en retrait par rapport à la façade avant, ce qui atténue sa perception depuis l'espace public ;
- considérant qu'il présente également un retrait latéral d'environ 1,8m côté rue Van Eyck, aménagé en toiture végétale inaccessible ;
- considérant que ces retraits permettent d'initier une articulation dynamique entre les bâtiments ;
- considérant toutefois que le traitement architectural du raccord avec les voisins pourrait être plus qualitatif ;
- considérant qu'une étude d'ensoleillement a été réalisée, montrant un impact relativement faible de la construction sur 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: 19/10/2021

- considérant que l'impact le plus important semble être en été, en soirée, sur les cours et jardins voisins ;
- considérant que la parcelle est située au sud et qu'il est difficile d'éviter de créer des ombres en intérieur d'îlot en y construisant un immeuble d'une taille cohérente avec sa situation urbanistique ;
- considérant cependant que la différence de hauteur à l'arrière par rapport au bâtiment de gauche est importante et risque d'avoir un effet écrasant à l'intérieur de l'îlot ;
- considérant que la hauteur du bâtiment est notamment induite par la volonté d'offrir des espaces confortables disposant de belles hauteurs sous plafond (3,65m pour le commerce du rez, 2,65m pour les logements) ;
- considérant cependant que cette volonté se fait au détriment des constructions voisines ;
- considérant dès lors que des dérogations aux articles 4,5 et 6 du Titre I du R.R.U. sont acceptables à condition de diminuer sensiblement la hauteur du bâtiment et d'améliorer le traitement architectural du raccord aux deux voisins ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce que la cage d'ascenseur dépasse le gabarit de la toiture ;
- considérant que les cabanons d'ascenseurs ne font pas partie des éléments autorisés en toiture ;
- considérant toutefois que ce volume est peu important et n'est pas visible depuis l'espace public ;
- considérant qu'il est techniquement compliqué de l'intégrer dans le gabarit du bâtiment sans rehausser la dalle de toiture ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que la cour arrière, actuellement entièrement imperméabilisée, est aménagée en jardin et rendue perméable sur plus de 50% de sa surface ;
- considérant que ce jardin planté est une plus-value pour le commerce ;
- considérant que la toiture du 6^{ème} étage est conçue entièrement comme toiture verte et fait office de bassin d'orage de 5000 litres ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 16 (stockage des eaux pluviales) en ce que le bassin d'orage ne permet pas de recueillir une quantité d'eau correspondant à 33 litres par m² de surface de toitures ($265,8\text{m}^2 \times 33\text{l/m}^2 = 8771,4\text{m}^3$) ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir également une citerne d'eau de pluie, afin d'éviter une surcharge du réseau d'égouts ;
- considérant qu'il est possible de redistribuer l'eau du bassin d'orage pour les besoins du bâtiment ;
- considérant qu'il serait intéressant d'utiliser l'eau de pluie au minimum pour alimenter le robinet du local d'entretien et, si possible, les WC ;
- considérant que les logements des 5^{ème} et 6^{ème} étages disposent, grâce à leur placement en retrait, de larges terrasses ;
- considérant que des zones végétalisées d'1,9m sont prévues de part et d'autre de ces terrasses, afin de garantir l'intimité par rapport aux terrasses des étages supérieurs des bâtiments voisins ;
- considérant que les garde-corps de ces terrasses dérogent au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce qu'ils ne font pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;
- considérant qu'il s'agit de structures légères, qui sont indispensables à l'utilisation des terrasses en toute sécurité ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable mais qu'il y a lieu de limiter les garde-corps aux parties accessibles des terrasses (en excluant donc le périmètre des toitures vertes inaccessibles) ;
- considérant qu'il y a également lieu de revoir le choix du matériau des garde-corps du 6^{ème} étage, afin de les intégrer plus harmonieusement à l'architecture du bâtiment ;
- considérant que des balcons en saillie sont prévus sur la façade avant, offrant également des espaces extérieurs généreux à tous autres les logements ;
- considérant en effet que, vu les dimensions réduites de l'arrière de la parcelle d'angle, il n'est pas envisageable de prévoir des terrasses agréables de ce côté ;



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: 19/10/2021

- considérant que les terrasses côté chaussée de Vleurgat, partiellement rentrantes, présentent des saillies ponctuelles de 80cm par rapport à l'alignement ;
- considérant que les terrasses de la rue Van Eyck présente une saillie continue et progressive, s'élargissant à l'angle du bâtiment ;
- considérant que cette saillie progressive présente une dérogation au R.B., article 73 (balcons) en ce qu'elle dépasse les 90cm de balcons autorisés sur les voiries de plus de 12m de large ;
- considérant en effet qu'elle atteint 1,24m au plus large de la courbe que forment les terrasses à l'angle ;
- considérant que la ligne définie par les terrasses, et par le bardage métallique qui en suit les formes, résulte d'une volonté architecturale de s'ouvrir vers le carrefour et rejoindre l'axe vers la rue Américaine ;
- considérant que la largeur de ces balcons ne dépasse pas 90cm avant d'atteindre l'angle ;
- considérant que le fait de traiter l'angle en courbe permet d'adoucir les lignes et de réunir de manière souple les deux fronts bâtis ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.B., article 73 est acceptable ;
- considérant que la façade est conçue en deux couches : une « seconde peau » en lames verticales métalliques blanches permet de traiter la façade du bâtiment avec un maximum d'ouvertures, tout en préservant l'intimité des logements ;
- considérant que ce bardage s'harmonise bien au contexte urbanistique environnant ;
- considérant qu'il joue un rôle de claustra permettant l'intimité des espaces extérieurs et limitant la surchauffe des logements en été ;
- considérant que les châssis en bois peints en blanc, placés en second plan, amènent un contraste de matériaux intéressant ;
- considérant que des garde-corps en verre viennent sécuriser les terrasses sans rompre le jeu de pleins et de vides amené par le bardage ;
- considérant que la façade arrière, plus sobre, est prévue en enduit blanc, avec des châssis en bois peints en blanc ;
- considérant que le programme offre une mixité de fonctions (commerce (106,9m²) et logement (1436,7m²)), ainsi qu'une mixité d'unités de logement de tailles diverses, comprenant :
 - 2 studios de 44m² aux R+1 et R+2 ;
 - 2 appartements 1 chambre de 74m² aux R+1 et R+2 ;
 - 7 appartements 2 chambres : 1 au R+1 (106m²), 1 au R+2 (106m²), 2 au R+3 (106 et 118m²), 2 au R+4 (106 et 118m²), 1 au R+6 (137m²) ;
 - 1 appartement 3 chambres de 203m² au R+5 ;
- considérant qu'un accès aux logements distinct de celui du commerce est prévu sur la droite du bâtiment, afin d'assurer l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
- considérant que les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort ;
- considérant que les appartements sont traversants, à l'exception des studios, qui bénéficient cependant d'une double orientation car il sont implantés à l'angle avant du bâtiment ;
- considérant que les pièces de vie sont situées en façade avant, et accèdent directement aux espaces extérieurs ;
- considérant que les fenêtres de la façade arrière ont été étudiée de manière à ne pas induire de vues directes vers le voisin de droite ;
- considérant que les châssis latéraux du 6^{ème} étage sont également implantés à 1,9m de la limite mitoyenne droite ;
- considérant que la demande déroge au R.R.U., Titre II, article 3 (superficies minimales) en ce que chaque logement ne dispose pas d'un local privatif dédié au rangement ;
- considérant en effet qu'il n'y a pas de caves et que seuls les plus grands logements disposent d'une buanderie suffisamment grande pour servir également de débarras ;



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: 19/10/2021

- considérant que les normes d'habitabilité doivent être respectées dans du logement neuf et que cette dérogation n'est dès lors pas acceptable ;
- considérant que le projet prévoit 12 emplacements de parking (dont 2 emplacements PMR), soit un par logement ;
- considérant que ce parking est situé en sous-sol afin de préserver la surface du rez-de-chaussée pour le commerce qui permet de garder un espace animé donnant sur la voirie ;
- considérant que les dimensions de la parcelle ne permettent pas l'installation d'une rampe et qu'un ascenseur à voitures est donc envisagé ;
- considérant que la largeur du trottoir permet à une voiture de stationner le temps que l'ascenseur arrive sans perturber la circulation des automobilistes et des piétons ;
- considérant que l'impact de cet ascenseur sur la circulation sera nettement moindre que celui de la file d'attente de la pompe à essence et du car-wash actuels ;
- considérant que le nombre de places de parking est rendu possible par l'installation d'un plateau tournant et de systèmes de parking automatiques à double étage ;
- considérant qu'un escalier de secours est prévu dans le parking et débouche sur le trottoir ;
- considérant que la porte de l'escalier de secours s'ouvre sur le trottoir, dérogeant à l'article 70 du R.B. (portes ouvrant vers l'extérieur) ;
- vu les dispositions d'évacuation d'immeubles imposées par le Service d'Incendie préconisant une ouverture des portes dans le sens de l'évacuation de secours ;
- considérant cependant que la création d'une porte en recul n'est pas souhaitable d'un point de vue urbanistique et architectural ainsi que pour des raisons de sécurité publique ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable mais qu'un engagement concernant les portes de secours devra être signé ;
- considérant que le quartier est également bien desservi en transports en commun ;
- considérant qu'un local vélos/poussettes de 16 emplacements est prévu au rez-de-chaussée et que 7 emplacements supplémentaires sont mis à disposition au sous-sol, dans le parking ;
- considérant toutefois que les emplacements du sous-sol sont peu praticables ;
- considérant que la possibilité de les remplacer par 2 ou 3 emplacements pour vélos cargo a été évoquée en séance ;
- considérant que c'est une option plus réaliste, à condition de veiller à leur accessibilité ;
- considérant que des locaux poubelles, nettoyage et compteurs sont également aménagés en sous-sol ;
- considérant que le bâtiment intègre les principes de construction durable (toiture verte, ventilation double-flux, gestion des eaux pluviales) ;
- considérant en effet que la parcelle est exploitée actuellement en station-service et que la validité du permis d'environnement a été prolongée jusqu'en 2030 ;
- considérant qu'il s'agit d'une activité à risques et que la parcelle est en catégorie 0+3 à l'inventaire des sols pollués ;
- considérant que le projet prévoit un parking en sous-sol ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu d'introduire une reconnaissance d'état du sol, conformément à l'Ordonnance Sol ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant que le projet, situé le long d'un espace structurant, améliore la qualité du paysage urbain ;
- considérant que, moyennant les modifications demandées, la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;



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: 19/10/2021

- 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:

- diminuer sensiblement la hauteur du bâtiment afin de réduire la dérogation au RRU Titre I article 6 ;
- améliorer le traitement architectural du raccord aux deux voisins en façade avant ;
- prévoir une citerne d'eau de pluie en complément du bassin d'orage ;
- utiliser l'eau de pluie récupérée au minimum pour alimenter le robinet du local d'entretien et, si possible, les WC ;
- limiter les garde-corps des terrasses des 5^{ème} et 6^{ème} étages aux parties accessibles ;
- revoir le choix du matériau des garde-corps du dernier étage ;
- prévoir des emplacements pour vélos cargo à la place des 7 emplacements vélos du sous-sol ;
- prévoir un local de rangement pour chaque logement ;
- fournir un engagement concernant les portes de secours, signé ;
- vérifier et matérialiser l'alignement par un matériau dur différent de celui du trottoir ;
- introduire une reconnaissance d'état du sol, conformément à l'Ordonnance Sol ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, article 4 (profondeur de la construction), R.R.U., Titre I, article 5 (hauteur de la façade avant), R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – hauteur), R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques, en ce qui concerne les garde-corps des 5^{ème} et 6^{ème} étages, et le cabanon d'ascenseur), au R.B., article 73 (balcons) et au R.B., article 70 (portes ouvrant vers l'extérieur) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/10/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B668/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Bugrane 2 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Hamit Sahin

Objet / Betreft: construire un immeuble de 5 niveaux comportant 3 logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/09/2021 - 07/10/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 07/10/2020

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

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

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

8

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
 - vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
 - vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
 - considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
 - vu la demande initiale, introduite le 21/06/2019 et visant à construire d'un immeuble de 5 niveaux comportant 3 logements ;
 - vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2020 au 08/09/2020 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.3 du titre I du R.R.U. (implantation),
 - dérogation à l'art.4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la construction),
 - dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture),
 - vu les 9 réactions à l'enquête publique, portant sur les problèmes actuels de mobilité et du manque d'emplacement de parking en voirie sur la perte de luminosité lié au gabarit du projet, sur les vues plongeantes depuis les terrasses/balcons vers les parcelles contigües, sur l'aménagement de la zone de recul, sur le nombre de logements ainsi que sur l'imperméabilisation de la parcelle ;
 - considérant en ce qui concerne les vues directes et obliques, que le projet respecte le code civil articles 678 à 680 en ce que ceux-ci préconisent une distance d'1,90m pour les vues droites et de 60cm pour les vues obliques ;
 - vu l'avis de la commission de concertation du 07/10/2020 émis sur la demande initiale, libellé comme suit :
 - « Défavorable
- Un avis favorable pourrait être émis à condition (entre autres) de :*
- respecter le niveau naturel du terrain et ne pas construire en contrebas de la voirie,



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: 19/10/2021

- prévoir un gabarit de maximum R+2 + toiture,
- respecter le front de bâtisse,
- limiter le nombre de logements à maximum deux,
- respecter le titre VIII art 6 du RRU,
- limiter les saillies en nombre et en largeur,
- inclure le bâtiment existant sur la parcelle afin de pouvoir évaluer l'impact du projet sur celui-ci,
- dessiner les façades des bâtiments voisins ; »
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 10/06/2021 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que le projet modifié prévoit, comme le projet initial, la construction d'un immeuble de 5 niveaux comportant 3 logements ;
- considérant que les nouveaux plans ne répondent pas aux conditions émises par la commission de concertation;
- considérant dès lors que le projet modifié doit être soumis aux mesures particulières de publicité ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2021 au 07/10/2021 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
- considérant que l'immeuble projeté s'implante à 6m de l'alignement, entre deux biens dont le gabarit comporte 3 niveaux surmontés d'une toiture à versant ;
- considérant que l'immeuble d'angle, sis à gauche du projet, appartient au même demandeur ;
- considérant que le rez-de-chaussée du projet modifié est situé en contrebas par rapport au trottoir comme dans le projet initial ;
- considérant qu'il apparaît, au vu des éléments de la demande modifiée, que le niveau du rez-de-chaussée est de environ 70 à 75cm plus bas que le trottoir ;
- considérant que le projet modifié ne comporte pas de côtes de niveau ;
- considérant qu'il est par conséquent difficile de définir les niveaux réels de façon précise par rapport au trottoir ;
- considérant que par rapport aux biens contigus, le projet projet modifié, comme le projet initial, présente un niveau supplémentaire sous la corniche ;
- considérant que la « lucarne » est maintenue et rehaussée d'un mur acrotère plus haut afin de cacher le dôme, en prolongement de la travée centrale du bâtiment ;
- considérant également que l'exutoire de fumée a été aplati afin d'être moins visible ;
- considérant par conséquent que la rehausse du mur acrotère au-dessus de la lucarne engendre une dérogation au R.R.U titre I art 6 en ce que le profil de toiture est dépassé de 2.25m au lieu de 2m maximum ;
- considérant que la lucarne du projet initial dépassait le profil de toiture d'environ 1.90m ;
- considérant que cette rehausse ne suit absolument pas la typologie du reste de la rue et s'intègre assez mal à son contexte ;
- considérant en conséquence que la dérogation au R.R.U titre I art 6 n'est pas acceptable ;
- considérant qu'en ce qui concerne la pente de garage, la notice explicative du projet modifié mentionne : « que le type d'accès que nous proposons est existant dans la moitié des immeubles voisins de l'avenue de la Bugrane. L'option que nous avons choisie, présente dans de nombreux immeubles de l'avenue ne constitue pas une dérogation au RRU et c'est à ce titre que nous maintenons dans les nouveaux plans le gabarit projeté dans la première mouture du projet et la composition initiale de l'immeuble » ;
- considérant que cette explication est pour le moins succincte ;
- considérant que seules 4 maisons sur l'ensemble de l'avenue de la Bugrane de rue disposent d'un garage implanté en contrebas par rapport au trottoir (n°s 20,26,30, 32) et un immeuble au n°80 ;



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: 19/10/2021

- considérant que ces 4 maisons et cet immeuble ont été construits avant l'entrée en vigueur du R.R.U. ;
- considérant que la construction en contrebas engendre non seulement une dérogation par rapport au R.R.U. titre VIII art 3 mais également une rupture d'harmonie entre les biens contigus ;
- considérant que la pente du garage n'est pas mentionnée ni sur plan ni sur coupe ;
- considérant cependant que le niveau du rez-de-chaussée (garage) est situé à -0.50m donc plus bas de 12cm que le projet initial ;
- considérant en effet que la hauteur sous plafond du garage est passée de 2.15m à 2.35m ;
- considérant qu'au vu de la coupe AA, il apparaît qu'il y ait environ 55cm à franchir entre la ligne du trottoir et le niveau du garage ;
- considérant en conséquence que la rampe de parking déroge au R.R.U. titre VIII Art. 3 (pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement) en ce que celle-ci dispose d'une rampe de 9% (0.55m/6m*100) ;
- considérant que le R.R.U. titre VIII art. 3 préconise que tout parking privé soit conçu, construit et équipé de manière à ce que les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers de la voie publique et des utilisateurs du parking soient assurées à tout moment ;
- considérant qu'à cet égard, la rampe de sortie des parkings doit présenter une pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ;
- considérant que le parking déroge au R.R.U titre VIII art.6 (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement), comme dans le projet initial, en ce qu'il n'est prévu qu'un emplacement pour 3 logements ;
- considérant que les premiers commerces d'alimentation sont situés à 600m et 750m ;
- considérant que l'immeuble projeté est situé en zone C, c'est-à-dire moyennement desservie en transport en commun ;
- considérant que la voirie dispose de peu d'emplacements disponibles ;
- considérant en effet qu'une minorité de biens situés avenue Janson dispose d'un emplacement de parking couvert et que la voirie est par conséquent fort sollicitée ;
- considérant que l'avenue de la Bugrane dispose d'environ 6 emplacements en voirie, vu que seul un côté de la voirie est disponible ;
- considérant que la notice explicative mentionne que devant le bâtiment il est possible de garer deux voitures ;
- considérant en effet qu'il subsiste environ 9 m ;
- considérant cependant qu'il existe un box de garage qui semble être présent depuis 1987 au vu des photographies aériennes ;
- considérant que par conséquent une voiture supplémentaire, donc 3, seront reportées en voirie ;
- considérant que ce report en voirie est de nature à porter préjudice au quartier et qu'il y a dès lors lieu de prévoir des emplacements de parking au sein du volume bâti ;
- considérant que s'agissant d'une nouvelle construction, la dérogation au R.R.U titre VIII art. 3 et 6 ne sont pas acceptables ;
- considérant que le rez-de-chaussée du projet modifié est composé d'un garage, de 3 caves, d'un local poubelle qui a été réduit de 6.50m² à 1.77m², d'un local vélo poussette qui a été agrandi à 10.85m² (9.30m² dans le projet initial), de 2 locaux compteurs et d'un local entretien ;
- considérant que le local poubelles déroge, dans le projet modifié, au R.R.U. titre II art 16 (ordures ménagères) en ce qu'il n'est pas proportionné au nombre de logements ;
- considérant qu'hors débattement de porte, le local a une dimension exploitable d'1m² ;
- .considérant que le R.R.U. titre II art 16 préconise que ce local doit avoir une capacité suffisante compte tenu du nombre de logements. Ce local doit permettre le stockage sélectif. Cela signifie qu'il doit permettre d'entreposer au minimum 4 poubelles : une pour le papier, une pour le verre, une pour les PMC (emballages recyclables) et une pour le tout-venant,



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: 19/10/2021

et à permettre le déplacement des conteneurs. La capacité moyenne de stockage par logement (2 personnes) peut être estimée à 75 litres de déchets recyclables et 75 litres de déchets tout venants ;

- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le local vélos a été élargi à 3.50m afin de garantir des manœuvres plus aisées et est donc conforme au R.R.U. titre II art 17 ;
- considérant que par rapport au projet initial, la porte d'accès entre le garage et le local vélo a été également supprimée ;
- considérant que les logements sont accessibles depuis un escalier commun à gauche de la porte d'entrée et sont répartis comme suit :

1^{er} : 1 appartement 2 chambres (9m² et 14m²), 1 salle de bain, 1 buanderie, wc, séjour/cuisine 33m² ;
2^{ème} : 1 appartement 2 chambres (11m² et 14m²), 1 salle de bain, 1 buanderie, wc, séjour/cuisine 33m² ;
3^{ème} et 4^{ème} : 1 duplex 3 chambres (11m², 14m² et 16m²), 1 bureau, 1 salle de bain et une salle de douche, 1 buanderie, WC, séjour/cuisine 33m² ;

- considérant qu'il s'agit de la même répartition que la situation présentée initialement ;
- considérant qu'en façade avant, le projet initial proposait au 1^{er} étage un balcon dont la hauteur libre par rapport à la porte d'entrée et la porte de garage était insuffisante ;
- considérant que le projet modifié supprime ce balcon ;
- considérant qu'en façade avant, aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, les logements disposent d'un balcon et d'une bretèche d'une largeur totale de 8.30m ce qui représente une diminution de 2m par rapport au projet initial ;
- considérant que l'appartement du 1^{er} étage dispose de l'espace résiduel à l'arrière du bâtiment accessible par un escalier depuis le séjour ;
- considérant que les plans ne spécifient pas s'il s'agit d'une cour ou d'un jardin ;
- considérant qu'il y aura lieu de prévoir un jardin en pleine terre et de le mentionner sur les plans ;
- considérant que le bâtiment de gauche, contigu au projet et les bâtiments de droite présente 3 niveaux surmontés d'une toiture à versant ;
- considérant que le projet modifié présente 4 niveaux surmontés, à droite d'une toiture à versant (comportant un niveau en toiture), à gauche d'une toiture terrasse et au centre d'un volume « lucarne » établi dans le prolongement de la façade ;
- considérant que le projet prévoit un revêtement de brique de même teinte que le bien existant, selon la notice explicative, à supposer donc, le bien de gauche appartenant au même demandeur, des châssis, garde-corps et portes en aluminium thermolaqué ; [QD1]
- considérant que la teinte n'est pas précisée ;
- considérant qu'en ce qui concerne la zone de recul, selon la notice explicative, « la partie plantée de la zone de recul descend en pente douce de l'alignement jusqu'au front de bâtisse et il n'y aura par conséquent de muret de retenue des terres qu'en deux endroits , a) le long du mitoyen du 10, avenue de la Bugrane, b) à proximité de la séparation entre le bâtiment existant et le nouveau bâtiment ; la limite de l'alignement ainsi que la limite entre l'accès au bâtiment et la zone de recul seront matérialisées par des haies de lierre arborescent. »
- considérant donc qu'à l'alignement, il n'y aura plus de muret, ce qui déroge par conséquent au RB 35 qui prescrit que « ces zones seront, au fur et à mesure de l'achèvement des bâtisses ou de l'utilisation des terrains, clôturées à rue, suivant l'alignement décrété, sur toute la longueur et latéralement sur toute la largeur de la zone, par une grille artistique métallique ajourée reposant sur un soubassement en pierre ou en maçonnerie rejointoyée et présentant un caractère esthétique. La hauteur totale des dites clôtures, soubassement compris, ne pourra dépasser 1 m 80. Les plans des clôtures avec disposition des entrées seront soumis à l'approbation du Collège ; »
- considérant également que la notice précise qu'une modification de l'essence d'arbre qui y sera installée pour qu'elle ne dépasse pas 1m50 à taille adulte ;



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: 19/10/2021

- considérant cependant que le plan du rez-de-chaussée ne comporte pas de légende et qu'aucun matériau, ni essence de plantations ne sont mentionnés ;
- considérant que l'élévation ne montre pas l'élévation de cet espace et qu'il est donc difficile de se rendre compte du visuel proposé ;
- considérant que sur les coupes seuls les traits d'une haie sont visibles ;
- considérant que l'allée d'accès au bâtiment est composée de plusieurs marches d'escalier comme dans le projet initial ;
- considérant qu'il y aura lieu d'établir une zone de recul qualitative et suffisamment végétale et de fournir une légende en ce qui concerne tout l'aménagement de la zone de recul ;
- considérant que moyennant cette condition, la dérogation au RB art 35 en ce qui concerne le muret pourrait être acceptable ;
- considérant que la porte d'entrée et la travée centrale sont prévues maintenant, dans le projet modifié au front de bâtisse ;
- considérant que le projet déroge, comme dans le projet initial, au R.R.U. titre I art.4 en ce que l'escalier en façade arrière est placé au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
- considérant que le RRU titre I art 4 précise de ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain (Fig. 4A; 4B) ;
- considérant que l'axe médian est tracé parallèlement à l'alignement et non parallèlement à l'arrière de la parcelle ;
- considérant que par rapport au projet initial, l'escalier a été déplacé le long de la façade ;
- considérant que cet escalier peut être envisagé selon une autre implantation ; que cette dérogation peut être évitée et qu'elle n'est, par conséquent, pas acceptable ;
- considérant que le projet modifié prévoit des fondations à 2.52m par rapport au niveau du trottoir conformément au RB art 40 ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art.16 (stockage des eaux pluviales (citerne) en ce que celui-ci préconise les dimensions minimales de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale ;
- considérant que le projet modifié propose sur plan une citerne de 33000 litres sous le garage ;
- considérant néanmoins que dans le formulaire de demande modifié, il est mentionné une citerne de 2m³ ;
- considérant qu'il y a lieu de placer une citerne d'une capacité minimale de (99m² x 33l/m²) 3234l et de corriger les plans et/ou le formulaire de demande de permis d'urbanisme afin que les données correspondent entre elles ;
- considérant que si la dimension de la citerne (par exemple, L=5.5m*I=3m*P=2m=33000l) est de 33m³, il y a lieu de la dessiner en coupe afin de se rendre compte de son volume ;
- considérant qu'en ce qui concerne le local compteur de gaz, l'avis SIAMU préconise au point 13 que ce local doit être ventilé en permanence vers l'extérieur par une ventilation haute et une ventilation basse ;
- considérant que ces ventilations ont été représentées sur les plans ;
- considérant que le projet déroge, comme dans le projet initial, au R.B. art.74 en ce que celui-ci préconise que les bretèches doivent être largement vitrées sur toutes leurs faces ;
- considérant que le projet prévoit que seule la face avant de cette bretèche soit partiellement vitrée ;
- considérant que cette bretèche pourrait être acceptable à la condition d'élargir les baies de la face avant ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant, en ce qui concerne le jardin, qu'il y aurait de corriger la coupe et de mentionner qu'il s'agit d'un jardin pleine terre ;
- considérant que la toiture plate prévue créée, comme dans le projet initial, une dent creuse entre le bien contigu de gauche et le bâtiment projeté ;



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: 19/10/2021

- considérant que l'immeuble projeté présente de nombreuses dérogations non acceptables pour une nouvelle construction ;
- considérant que le manque de précision quant aux divers éléments de matériaux ou de cotation rend le projet difficilement lisible ;
- considérant que le parti architectural ne s'intègre pas dans son environnement proche ;
- considérant qu'en ce qui concerne l'accès garage, il y a lieu de bien noter la présence du lampadaire ;
- considérant que celui-ci est placé entre l'entrée du bâtiment et le garage et qu'il y a par conséquent lieu de tenir compte du contexte général dans le cadre de l'établissement du projet ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.



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: 19/10/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W507/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de Waterloo 10 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Immobilière du Bailli

Objet / Betreft: remettre la façade dans l'esprit de la conception du projet de 1929 de De Koninck, remplacer les châssis en bois par des châssis aluminium fins de couleur noire, supprimer la toiture à versants existante et rehausser l'immeuble de deux niveaux en retrait par rapport à la façade avant;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/09/2021 - 07/10/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS MAJORITAIRE :

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

- considérant que la demande vise à remettre la façade dans l'esprit de la conception du projet de 1929 de De Koninck, remplacer les châssis en bois par des châssis aluminium fins de couleur noire, supprimer la toiture à versants existante et rehausser l'immeuble de deux niveaux en retrait ;
- considérant qu'il s'agit, à l'origine, d'un immeuble néoclassique ayant subi plusieurs modifications au niveau du rez-de-chaussée et des étages au fil du temps ;
- considérant qu'en 1929, un permis est délivré pour une refonte complète des étages de l'immeuble dans un esprit moderniste d'influence « Le Corbusier », le projet étant conçu par l'architecte L.H. De Koninck pour le photographe Alban ;
- considérant qu'il s'agit d'une maison de style fonctionnaliste résultant essentiellement de la transformation en profondeur d'un bâtiment du 2ème quart du XIXème siècle ;
- considérant que le bâtiment existant présente un gabarit de trois niveaux et demi et deux travées inégales ;
- considérant que la façade est initialement très pure, d'une stricte ordonnance, uniformément couverte d'un cimentage blanc, tranchant sur le rez-de-chaussée en marbre noir ;
- considérant qu'ensuite, la façade a été altérée de manière assez malheureuse, par l'enlèvement notamment des balcons à rambarde tubulaires, un changement de châssis et la perte de plusieurs éléments identitaires de la façade dont les perforations circulaires ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme plus récent a été délivré le 28/10/2020 (réf. P.U. W615/2018) ayant pour objet " transformer le commerce au rez-de-chaussée, modifier la façade, couvrir la cour et démolir les annexes en façade arrière (déjà réalisé) " ;



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: 19/10/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2021 au 07/10/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de P.P.A.S.) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour du bien classé « Palais d'Egmont ou Palais d'Arenberg »;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 08/08/2021 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 12/10/2021 conclu comme suit :
« La CRMS se réjouit des propositions qui sont faites pour améliorer l'aspect de la façade avant et permettant de se rapprocher du concept d'origine de De Koninck. Elle approuve ce volet du projet et encourage le demandeur à veiller à une mise en œuvre soignée des nouveaux éléments. En ce qui concerne le surhaussement, la CRMS ne souscrit pas à la présente proposition. Elle souligne que l'immeuble est très fort visible depuis le boulevard et que la surhausse devrait s'intégrer de manière plus discrète et subtile dans l'alignement, sans s'imposer visuellement et massivement à l'architecture de l'immeuble existant. Si elle estime qu'une rehausse est envisageable, la CRMS préconise de la limiter à un seul niveau pour que le nouveau volume soit moins dominant par rapport à l'immeuble existant et en respecte davantage l'échelle et les proportions. Pour ce qui concerne l'écriture architecturale, elle demande de ne pas tabler sur le contraste, comme c'est le cas dans la présente proposition, mais d'atténuer la présence du nouveau volume en optant pour des matériaux, teintes et proportions de baies moins prononcés et contrastés. » ;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- considérant que dans le cadre du dossier W615/2018 la C.R.M.S. déplorait les transformations successives qui ont fait disparaître les éléments dus à l'intervention de L.H. De Koninck : les balcons en béton à rambardes tubulaires, le soubassement en marbre noir, les perforations en façade avant, etc ;
- considérant que la demande actuelle consiste d'une part à remettre la façade dans l'esprit de la conception de l'architecte De Koninck ;
- considérant en effet que le projet recrée les 2 balcons en façade avant suivant les plans de détail d'origine ;
- considérant que les châssis existants en bois sont remplacés par des châssis aluminium fins de couleur noire, afin de retrouver l'esprit de l'architecture de 1929 ;
- considérant cependant que la division des châssis est modifiée dans la demande, qu'il y a lieu de revenir à la situation des plans de L.H. De Koninck et de veiller à la finesse des profilés mis en œuvre ;
- considérant que ces travaux consistent en une nette amélioration de la situation existante ;
- considérant que la demande consiste d'autre part à ajouter deux étages en retrait avec toiture plate en remplacement de la toiture en pente existante ;
- considérant que la rehausse est conforme au R.R.U. en terme de profondeur et hauteur ;
- considérant que la rehausse est traitée en retrait de la façade avant afin de créer un nouveau registre dans la composition de l'immeuble et permettre la création d'une terrasse en façade avant ;
- considérant que la hauteur de l'acrotère de la nouvelle toiture plate s'aligne au niveau du faite du voisin de gauche ;
- considérant que le voisin présente une toiture à versants et que dès lors un nouveau mur d'héberge sera présent de ce côté et visible depuis l'espace public ;
- considérant que le bâtiment mitoyen de droite est particulièrement haut et que le mur d'héberge de droite est dès lors particulièrement présent dans le paysage du Boulevard, que le projet permet de diminuer la proportion de celui-ci ;
- considérant que le mitoyen de gauche en intérieur d'îlot est continu sur toute la hauteur et sur toute la profondeur de la parcelle ;



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: 19/10/2021

- considérant que les autres biens contigus et entourant la parcelle sont tous d'une hauteur supérieure aux dimensions du projet ;
- considérant que la rehausse de deux niveaux réduit d'autant la luminosité déjà peu importante en intérieur d'îlot ;
- considérant que les espaces communs de l'immeuble ne permettent pas une densification excessive de celui-ci ;
- vu l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) concernant la rehausse ;
- considérant que la rehausse projetée induit en effet une proportion malheureuse entre le bâti existant et cette nouvelle extension impliquant un déséquilibre dans l'expression de la façade ;
- considérant que la rehausse devrait davantage s'intégrer de manière plus discrète et subtile dans l'alignement, sans s'imposer visuellement et massivement à l'architecture de l'immeuble existant ;
- considérant que la rehausse projetée en enduit peint de ton gris foncé selon la légende des plans est percée de grandes baies vitrées avec garde-corps en verre ; qu'un garde-corps en verre est également positionné au-dessus de la corniche pour la création de la terrasse ;
- considérant que l'esthétique de la rehausse rompt avec le style de l'architecture du bâtiment existant ;
- considérant qu'il y a lieu comme le suggère la CRMS de ne pas tabler sur le contraste, comme c'est le cas dans la présente proposition, mais d'atténuer la présence du nouveau volume en optant pour des matériaux, teintes et proportions de baies moins prononcés et contrastés ;
- considérant que le boulevard offre une vue dégagée sur ce bâtiment et que la cohérence d'ensemble et la qualité de l'architecture doivent être assurés ;
- considérant dès lors que le projet doit être modifié afin de prévoir une rehausse moins imposante, d'un niveau, permettant de garantir que le nouveau volume soit moins dominant par rapport à l'immeuble existant et en respecte davantage l'échelle et les proportions ;
- considérant de plus que l'architecture du projet et le choix de la teinte de la rehausse doivent être revus afin de garantir une meilleure relation avec le bâti existant ;
- considérant qu'en façade avant, le retrait prévu, en arrière de l'alignement n'est pas conforme au nouveau code civil art 3.132. ;
- considérant en effet que celui-ci prescrit que : « Le propriétaire d'une construction peut y réaliser des fenêtres au vitrage transparent, des ouvertures de mur, des balcons, des terrasses ou des ouvrages semblables pour autant qu'ils soient placés à une distance droite d'au moins dix-neuf décimètres de la limite des parcelles. Cette distance est mesurée par une ligne tracée perpendiculairement à l'endroit le plus proche de l'extérieur de la fenêtre, de l'ouverture de mur, du balcon, de la terrasse ou des ouvrages semblables jusqu'à la limite des parcelles. »;
- considérant donc qu'il y a lieu de prévoir un retrait latéral d'1.90m par rapport au bien contigu de gauche ;
- considérant que le projet supprime la toiture à versants pour une toiture plate, qu'il y a lieu de prévoir une toiture verdurisée comme prévu déjà R+1 ;
- considérant enfin que le projet propose des modifications intérieures aux étages existants ;
- considérant qu'un nouvel ascenseur est prévu afin de distribuer les 6 niveaux ;
- considérant que la situation de droit comporte des caves, un commerce, deux appartements une chambre et un studio ;
- considérant qu'en situation projetée les logements sont répartis comme suit :
 - Sous-sol : caves
 - Rez : commerce
 - 1er : 1 appartement 1 chambre avec bureau
 - 2ème : 1 appartement 1 chambre
 - 3ème : 1 appartement 2 chambres
 - 4ème et 5ème : 1 duplex 2 chambres



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: 19/10/2021

- considérant que les appartements des 1er, 2ème et 3ème étages sont correctement dimensionnés et agencés et offrent une diversité positive du type d'appartements ;
- considérant que le projet ne prévoit pas de local vélo, qu'au vu de la typologie de l'immeuble et de l'agencement du rez-de-chaussée, un local vélo accessible n'est pas aménageable sans dénaturer les décors existants ;
- considérant également qu'au vu du type d'appartements prévus et de l'excellente accessibilité du site en transports en communs, la dérogation au titre II du RRU est acceptable ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE à condition de:

- diminuer le gabarit de la rehausse, modifier l'esthétique de celle-ci et accentuer le recul du garde-corps par rapport la façade avant afin d'atténuer la présence du nouveau volume et en optant pour des matériaux, teintes et proportions de baies moins prononcés et contrastés en vue d'obtenir une unité d'ensemble plus cohérente entre le bâtiment existant rénové et la rehausse ;
- revenir à la situation des plans de L.H. De Koninck pour la division des châssis et veiller à la finesse des profilés mis en œuvre ;
- au 4ème étage, en façade avant, prévoir un retrait latéral d'1.90m le long du mitoyen gauche;
- prévoir une toiture verte au dernier niveau .

AVIS MINORITAIRE : Ville de Bruxelles :

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé zones d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 18/05/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/09/2021;
- considérant que la demande vise à remettre la façade dans l'esprit de la conception du projet de 1929 de De Koninck, remplacer les châssis en bois par des châssis aluminium fins de couleur noire, supprimer la toiture à versants existante et rehausser l'immeuble de deux niveaux en retrait ;
- considérant qu'il s'agit, à l'origine, d'un immeuble néoclassique ayant subi plusieurs modifications au niveau du rez-de-chaussée et des étages au fil du temps ;
- considérant qu'en 1929, un permis est délivré pour une refonte complète des étages de l'immeuble dans un esprit moderniste d'influence « Le Corbusier », le projet étant conçu par l'architecte L.H. De Koninck pour le photographe Alban ;
- considérant qu'il s'agit d'une maison de style fonctionnaliste résultant essentiellement de la transformation en profondeur d'un bâtiment du 2ème quart du XIXème siècle ;



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: 19/10/2021

- considérant que le bâtiment existant présente un gabarit de trois niveaux et demi et deux travées inégales ;
- considérant que la façade est initialement très pure, d'une stricte ordonnance, uniformément couverte d'un cimentage blanc, tranchant sur le rez-de-chaussée en marbre noir ;
- considérant qu'ensuite, la façade a été altérée de manière assez malheureuse, par l'enlèvement notamment des balcons à rambardes tubulaires, un changement de châssis et la perte de plusieurs éléments identitaires de la façade dont les perforations circulaires ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme plus récent a été délivré le 28/10/2020 (réf. P.U. W615/2018) ayant pour objet " *transformer le commerce au rez-de-chaussée, modifier la façade, couvrir la cour et démolir les annexes en façade arrière (déjà réalisé)* " ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2021 au 07/10/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de P.P.A.S.) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien (Palais d'Egmont ou Palais d'Arenberg) ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 08/08/2021 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 12/10/2021 repris en annexe ;
- considérant que la CRMS n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins l'avis sollicité dans les trente jours de la réception de la demande d'avis, et que dès lors la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai ;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- considérant que dans le cadre du dossier W615/2018 la C.R.M.S. déplorait les transformations successives qui ont fait disparaître les éléments dus à l'intervention de L.H. De Koninck : les balcons en béton à rambardes tubulaires, le soubassement en marbre noir, les perforations en façade avant, etc ;
- considérant que la demande actuelle consiste d'une part à remettre la façade dans l'esprit de la conception de De Koninck ;
- considérant en effet que le projet recrée les 2 balcons en façade avant suivant les plans de détail d'origine ;
- considérant que les châssis existants en bois seront remplacés par des châssis aluminium fins de couleur noire, afin de retrouver l'esprit de l'architecture de 1929 ;
- considérant néanmoins que la division de châssis proposée ne respecte pas la division d'origine et qu'il y aurait lieu, dans un but patrimonial, de respecter les divisions d'origine ;
- considérant que d'autre part la demande de permis consiste à ajouter deux étages en retrait en remplacement de la toiture en pente existante ;
- considérant que la rehausse s'aligne en hauteur au faîte du voisin de gauche limitant de la sorte l'effet dent creuse entre les biens contigus ;
- considérant que les murs d'héberge sont très présents et que la rehausse permet de limiter l'impact visuel de ceux-ci ;
- considérant que la rehausse est traitée en retrait de la façade avant afin de ne pas affadir l'esthétique originel de la façade principale aux étages inférieurs ;
- considérant que dans cet esprit, la rehausse est revêtue d'un bardage en zinc noir tranchant avec le cimentage blanc de la façade moderniste, mais rappelant néanmoins la composition du socle noir présent au rez-de-chaussée ;
- considérant que cette rehausse de deux niveaux n'impactera pas l'apport de lumière dans l'îlot ;
- considérant en effet que le mitoyen de gauche est continu sur toute la hauteur et sur toute la profondeur de la parcelle ;



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: 19/10/2021

- considérant que les autres biens contigus et entourant la parcelle sont tous d'une hauteur supérieure aux dimensions du projet ;
- considérant que la rehausse est conforme au R.R.U. aussi bien en terme de hauteur qu'en terme de profondeur ;
- considérant qu'un nouvel ascenseur est prévu afin de distribuer les 6 niveaux ;
- considérant que la situation de droit comporte des caves, un commerce, deux appartements une chambre et un studio ;
- considérant que les logements seront répartis comme suit :
Sous-sol : caves
Rez : commerce
1^{er} : 1 appartement 1 chambre
2^{ème} : 1 appartement 1 chambre
3^{ème} : 1 appartement 2 chambres
4^{ème} et 5^{ème} : 1 duplex 2 chambres
- considérant qu'en façade avant, le retrait prévu, en arrière de l'alignement n'est pas conforme au code civil art. 1377;
- considérant en effet que celui-ci prescrit les vues droites et obliques ;
- 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:

- de respecter les divisions de châssis d'origine,
- au 4^{ème} étage, en façade avant, prévoir un retrait latéral d'1.90m le long du mitoyen gauche ;

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: 19/10/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A773/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue de l'Araucaria 147 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Yves Leboutte

Objet / Betreft: étendre un studio sur les locaux techniques au 4^{ème} étage d'un immeuble de logements, construire une annexe en toiture arrière, aménager 2 terrasses (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/09/2021 - 07/10/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

10

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7^o de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) "Quartier de l'avenue de versailles" (n°50-30, 50-31, approuvé le 07/04/1969) ;
- vu le Permis de lotir (P.L.) "L'avenue de l'Araucaria" (n°AN467, délivré le 18/12/1979) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 28/04/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 06/09/2021 ;
- considérant que la demande vise à étendre un studio sur les locaux techniques au 4^{ème} étage d'un immeuble de logements, construire une annexe en toiture arrière, aménager 2 terrasses (mise en conformité) ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2021 au 07/10/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), articles 10 et 12 du P.P.A.S. "Quartier de l'avenue de Versailles" (n°50-30, 50-31, approuvé le 07/04/1969) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/10/2021

- considérant que la demande vise à mettre en conformité les travaux apportés au quatrième étage d'un immeuble de logements ;
- considérant que par rapport à la situation de droit, le quatrième étage a été modifié comme suit :
- transformation du studio et des locaux techniques en un penthouse 3 chambres ;
- aménagement de terrasses sur les toitures plates en façade avant et arrière ;
- création d'un jardin d'hiver en façade arrière ;
- considérant que l'étude photo du bien permet de situer dans le temps l'ensemble des travaux à l'origine de la construction de l'immeuble en 1981 ;
- considérant également que l'acte de base de l'immeuble de 1981 fait mention pour le quatrième étage d'un penthouse avec terrasse en façade avant et arrière ;
- considérant que le projet déroge à l'article 10 du P.P.A.S. "Quartier de l'avenue de versailles", une nouvelle annexe étant construite au niveau du 4^{ème} étage alors que le P.P.A.S. limite la hauteur des constructions « à maximum deux étages au-dessus du rez-de-chaussée. Toutefois, un niveau supplémentaire pourra être admis pour autant qu'à partir de la façade principale, il soit affecté à usage de garages et que la hauteur sous plafond ne dépasse pas 2,20 m ; »
- considérant que les garages du rez-de-chaussée font 2,52m de hauteur sous-plafond ;
- considérant dès lors qu'aucune annexe ne peut théoriquement être construite au-dessus du 2^{ème} étage ;
- considérant que le projet déroge également à l'article 12 du P.P.A.S. "Quartier de l'avenue de Versailles", l'annexe arrière ne respectant pas la typologie des matériaux prescrits ;
- considérant en effet que l'article 12 indique que « les façades arrières des bâtiments pourront recevoir un chaulage, crépis, enduit ou cimentage peint, de teinte blanche, ou encore des briques de parement identiques à celles de la façade à rue »
- considérant que l'extension prévue est une véranda constituée uniquement de vitrages et de profilés métalliques et pas de crépis, enduit, cimentage, ou de briques identiques à la façade à rue ;
- considérant que l'extension prévue est un jardin d'hiver accessible depuis la terrasse et depuis le séjour;
- considérant que cette construction est existante depuis plus de 30 ans et qu'elle n'a jamais suscité de réclamation de la part des voisins ;
- considérant que les profils de l'extension s'accordent avec la typologie des garde-corps en façade arrière ;
- considérant que celle-ci n'est pas visible depuis l'espace public ;
- considérant dès lors que les dérogations aux articles 10 et 12 du P.P.A.S. (gabarit et matériaux de l'annexe arrière), sont acceptables ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.3 §1 (superficie minimale) en ce que la superficie de plancher nette de deux des chambres est inférieure à la norme minimale de superficie plancher ;
- considérant que la chambre principale présente une superficie de 13,5m² et une des deux chambres secondaires une superficie de 8,4m² ;
- considérant que le projet déroge également au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairage naturel) en ce que la chambre principale présente une superficie éclairante de 2,5m² pour 13,5m² (min 2,7m²) et une des chambres secondaires une superficie éclairante de 1,5m² pour 9,2m² (min 1,84m²) ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant qu'il est important de maintenir ;
- considérant que les dérogations sont minimales et que le logement répond de manière suffisante aux exigences de confort actuelles ;
- considérant que le logement offre une mixité d'unités de logement dans l'immeuble ;
- considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;
- considérant que par rapport à la situation de droit les toitures plates en façade avant et arrière ont été aménagées en terrasse ;



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: 19/10/2021

- considérant que ces terrasses sont circonscrites de garde-corps en aluminium de ton brun foncé et munis de parties vitrées ;
- considérant que des palissades en aluminium de ton brun foncé et verre opalin ont été placées aux limites mitoyennes ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.6 (éléments techniques) en ce que les garde-corps et les palissades prévus dépassent le gabarit de la toiture ;
- considérant que les palissades ne sont pas conformes au code civil en ce que leur hauteur est inférieure à 190cm ;
- considérant qu'il est envisageable de prévoir un recul de 190cm, par exemple par l'intermédiaire de bacs à plantes, aux axes mitoyens afin de respecter le code civil ;
- considérant que la création d'espaces extérieurs améliore le confort du logement ;
- considérant que les matériaux choisis sont semblables à ceux des châssis de l'immeuble et s'intègrent donc à l'esthétique du bâtiment ;
- considérant de ce qui précède et moyennant les adaptations évoquées, que la dérogation au R.R.U., Titre I, art.6 est acceptable ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- prévoir un recul de 190cm aux axes mitoyens afin de respecter le code civil ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre II, art.3 §1 (superficie minimale), au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairage naturel) et au R.R.U., Titre I, art.6 (éléments techniques), aux articles 10 et 12 du P.P.A.S. (gabarit et matériaux de l'annexe arrière) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/10/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C393/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue de Meysse 97A 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CRESCENDO - S.A.

Objet / Betreft: mettre en conformité le réaménagement d'anciennes étables en une maison unifamiliale; créer une terrasse couverte (rez-de-chaussée); mettre en conformité le remplacement (avec nouvelle division) des menuiseries extérieures; créer une extension le long du mitoyen de droite ; créer un emplacement de stationnement le long du mitoyen gauche ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/09/2021 - 07/10/2021

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

11

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9 juillet 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) « PPAS N° 49-02, 49-03 "quartier mutsaard" », approuvé le 28/03/1960 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de construction d'habitation fermée au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 15/04/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 06/09/2021 ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité le réaménagement d'une dépendance en une maison unifamiliale; créer une terrasse couverte (rez-de-chaussée); mettre en conformité le remplacement (avec nouvelle division) des menuiseries extérieures; créer une extension le long du



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: 19/10/2021

mitoyen de droite ; créer un emplacement de stationnement le long du mitoyen gauche ; - considérant que la situation de droit suivant le permis d'urbanisme de 1978 mentionnait trois chambres et une cuisine au rez-de-chaussée et un séjour à l'étage de ce petit bâtiment, initialement affecté en conciergerie de l'immeuble principal adressé Avenue de Meysse ;

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2021 au 07/10/2021 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ; dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ; dérogation aux prescriptions du PPAS n° 49-02/03 (Mutsaard, 28-03-60) ;
- vu les 3 réactions à l'enquête publique, portant sur le téléchargement tardif (à 3 jours de la fin de l'enquête publique) sur la plateforme OpenPermits des documents relatifs au projet, ne permettant pas aux riverains d'apprécier le projet;
- considérant que la situation de fait, faisant l'objet de la présente mise en conformité, renseigne un séjour et une cuisine au rez-de-chaussée et une chambre dans les combles ; - considérant que le salon déroge au Titre II article 10 du R.R.U, son éclairage présentant un déficit de 0.39m², mais que cette dérogation est minime et n'affecte pas les qualités d'habitabilité de cette pièce de vie ; - considérant que la chambre située sous combles déroge au Titre II article 10 du R.R.U à concurrence 0.99m², son éclairage étant assuré par deux lucarnes de taille réduite, et au Titre II article 4, la hauteur libre sous plafond au droit des dites lucarnes étant de 2.23m ; - considérant que cette toiture à quatre pans constitue un élément architectural important de cette petite maison, que l'espace habitable y est contraint par des caractéristiques structurelles et esthétiques inhérentes à la cohérence du bâtiment, et qu'il n'est pas souhaitable d'en modifier outre mesure les caractéristiques au risque de dénaturer l'ensemble ; - considérant, nonobstant les dérogations précitées, que le local habitable à usage de chambre dispose de qualités d'habitabilité suffisantes, l'éclairage étant assuré par des lucarnes situées dans des versants de toiture opposés ce qui garantit une bonne distribution de la lumière naturelle, et que sous la faîte de la charpente, la hauteur libre est de 2,58m, ce qui offre une belle impression de volume à cet espace sous combles ; - considérant que cette petite maison unifamiliale s'insère harmonieusement dans son environnement bâti et qu'elle présente des qualités d'habitabilité suffisantes ; - considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;
- considérant que la mise en conformité porte également sur la création d'un porche couvert en lieu et place de la chambre non réalisée suite au permis de 1978 ;
- considérant que ce porche couvert sert de terrasse carrelée donnant sur l'entrée principale de la maison ;
- considérant que le projet vise également à mettre en conformité le remplacement des menuiseries extérieures ;
- considérant que ces dernières présentent une nouvelle division ; qu'elles ont été placées en 2002 ;
- considérant que les matériaux mis en œuvre sont du PVC ; que cela permet d'améliorer la performance énergétique du bâtiment ;
- considérant que le projet prévoit également la construction d'un petit appendice le long du mitoyen droit ; que ce dernier sert de « réserve » et est accessible par le jardin ;
- considérant qu'il présente une superficie d'environ 2m² ;
- considérant d'autre part que le projet prévoit d'aménager un espace de stationnement le long du mitoyen gauche ;
- considérant que cela entraîne une dérogation au R.R.U, Titre I, articles 11 et 12 ;
- considérant que la création de l'emplacement de stationnement porte atteinte à la zone de recul ; que la zone de recul doit conserver sa destination de jardin d'agrément, plantée en pleine terre (à l'exception des accès aux portes d'entrées) et ne peut être transformée en espace de stationnement;
- considérant de plus que la création de l'emplacement de stationnement ne vise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant que le jardin proposé est petit et que la surface dédiée actuellement au parking devrait profiter à l'agrément au bénéfice du logement ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/10/2021

- considérant dès lors que les dérogations ne sont pas acceptables ; qu'il y a lieu de créer un espace planté ;
- considérant que le projet prévoit de déplacer la clôture accordée par le PU ref. M743/2017 en fonction de la nouvelle division parcellaire ;
- considérant que la clôture entraîne une dérogation au PPAS n°49-02/03 Mutsaard Titre IV espaces verts (cours et jardins) en ce que le PPAS interdit d'élever des murs ou d'établir des clôtures dans les zones de cours et jardins ;
- considérant que des clôtures ont été autorisées dans le cadre du permis précédent (ref : C743/2017) pour garantir la sécurité des enfants de la crèche située dans le bâtiment avenue de Meysse 97A ;
- considérant que ces clôtures sont déplacées et modifiées dans le cadre du projet ;
- considérant que le projet prévoit en effet de diviser la parcelle en deux lots et de supprimer l'accès au jardin existant côté avenue de la Croix Rouge ;
- considérant que cette optique serait contraire à l'arrêté du Conseil communal du 23 juin 1937 et aux conditions spéciales de ventes liées aux parcelles situées entre l'avenue de Meysse et l'avenue de la Croix-Rouge, et par extension au PPAS N° 49-02, 49-03 « Quartier Mutsaard » ;
- considérant en effet que le bien était initialement la dépendance de la maison située le long de l'avenue de Meysse, 97A ; que les conditions spéciales de ventes liés à ces terrains indiquent que les terrains de fond jusqu'à l'avenue de la Croix Rouge seront grevés au profit des voies publiques environnantes d'une servitude perpétuelle d'affection de jardins dépendant des villas de l'avenue de Meysse ;
- considérant toutefois que le PPAS autorise la construction soit d'un garage avec toit mansardé, soit d'une petite maison de jardinier ou de concierge avec toit mansardé, formant une dépendance de la villa de l'avenue de Meysse ;
- considérant dès lors que le bien doit rester une dépendance de la villa ; qu'il n'y a dès lors pas lieu de placer des clôtures dans le jardin et que la maison peut être habitée mais doit conserver un statut de dépendance ;
- considérant qu'il serait par conséquent opportun de retirer la clôture afin de se conformer au PPAS ;
- considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- conserver un statut de maison dépendante à la villa située avenue de Meysse 97A ;
- démonter la clôture séparant les deux parcelles afin de conserver un seul jardin de tout le long ;
- supprimer les places de stationnement à l'air libre et créer un espace planté lié au jardin d'agrément ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogations au R.R.U Titre II articles 4 et 10 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/10/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: H75/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Haachtsesteenweg 1301 1130 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Calli Recep

Objet / Betreft: verbouwen van ééngezinswoning met uitbreiding op het gelijkvloers en verhoging van het hellend dak, vellen van 3 hoogstammen.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/09/2021 - 07/10/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 09/02/2021

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

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

12

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in ondernemingsgebied in de stedelijke omgeving, langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- gelet op de oorspronkelijke aanvraag ingediend op 29/01/2020 dat betrekking had op het verbouwen van een ééngezinswoning met uitbreiding van het volume tot 3 wooneenheden en het vellen van 3 hoogstammen;
- gelet dat de oorspronkelijke aanvraag onderworpen werd aan een openbaar onderzoek dat plaatsvond van 03/12/2020 tot 17/12/2020 voor volgende motieven: afwijking van de Gew.S.V., Titel I, art.4 (diepte van de bouwwerken), art.5 (hoogte van de voorgevel), art.6 (dak - hoogte), art.11 (inrichting van de inspringstroken), afwijking van het bouwreglement (BR);



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: 19/10/2021

- gelet dat dit openbaar onderzoek 1 reactie uitlokte, uitgaand van de buur, betreffende de overtuiging dat een meergezinswoning (3) het evenwicht in de wijk met voornamelijk ééngesinswoningen zal verstoren door geluid- en geurhinder en de inbreuk op de intimiteit van de tuin met als gevolg dat de waarde van de omliggende woningen zal verlagen;
- gelet op het ongunstig advies van de overlegcommissie van 09/02/2021 op de oorspronkelijke aanvraag;
- gelet dat in toepassing van art.126/1 van het B.W.R.O. gewijzigde plannen werden ingediend op initiatief van de aanvrager;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag betrekking heeft op het verbouwen van een ééngesinswoning met uitbreiding op het gelijkvloers en verhoging van het hellend dak en het vellen van 3 hoogstammen;
- overwegende dat de gewijzigde plannen het voorwerp van het project wijzigen, niet van bijkomstig belang zijn en dat die nieuwe afwijkingen genereren t.o.v. het oorspronkelijke project;
- overwegende dat bijgevolg de gewijzigde plannen dienen onderworpen te worden aan een nieuw openbaar onderzoek en een nieuw advies van de overlegcommissie;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van de gewijzigde aanvraag dateert van 14/09/2021;
- gelet dat de gewijzigde aanvraag onderworpen werd aan een openbaar onderzoek van 23/09/2021 tot 07/10/2021 voor de volgende motieven: afwijking op art.11 van titel I van de GSV (inrichting van de inspringstroken); bouwreglement (BR);
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reacties uitlokte;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag de ééngesinswoning niet meer opdeelt in meerdere wooneenheden, waardoor het type-woning overeenkomt met de omliggende woningen;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag nog steeds afwijkt van de Gew.S.V., Titel I, art.11 (inrichting van de inspringstrook) en van het B.R. art.35 want de achteruitbouwzone wordt ingericht met een autoparkeerplaats;
- overwegende echter dat de achteruitbouwstrook haar bestemming als tuin, beplant in volle grond, dient te behouden en niet mag worden omgevormd tot parkeerruimte;
- overwegende dat enkel de paden als toegang naar de inkomdeuren en garagepoorten mogen worden bedekt met ondoorlaatbare materialen;
- overwegende dat het algemeen aanzicht vanop de openbare weg verstoord wordt door de geparkeerde auto in de achteruitbouwzone;
- overwegende dat een autostaanplaats in de achteruitbouwzone bovendien de mogelijkheid om te parkeren in de straat vóór het goed onmogelijk maakt voor anderen en dus deze plaats privatiseert;
- overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van de Gew.S.V., Titel I, art.11 en van het B.R., art.35 niet aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat in de gewijzigde aanvraag de voorziene uitbreiding beperkter is dan in de oorspronkelijke aanvraag;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag op het gelijkvloers een uitbreiding voorziet waarbij de bouwdiepte van het diepst mandelig bouwwerk niet overschreden wordt én waarbij het minst diep mandelig bouwwerk niet meer dan 3m overschreden wordt;
- overwegende dat deze gelijkvloerse uitbreiding van een plat dak voorzien is en dat er aan de linkerkant een laterale insprong is van 2m80 vanaf dat de bouwdiepte van het links mandelig bouwwerk is bereikt;
- overwegende echter, dat er een stenen muur van 2m hoog en 20cm dik, wordt voorzien langs de gemene grens en langs het nieuw ingericht terras;
- overwegende dat het terras 85cm hoger ligt dan het tuinniveau;



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: 19/10/2021

- overwegende dat deze muur dus in afwijking is met het B.R., art.48 want de afsluitmuren in steen tussen de tuinen moeten een hoogte hebben van 2m75 (t.o.v. het laagste niveau) én ook met art.51 want de scheidingsmuren moeten zich op de scheidingsgrens bevinden en bestaan uit een volle steen met een dikte van 28cm;
- overwegende dat het mogelijk is om de muur uit te voeren met een dikte van 28cm, deze op de scheidingsgrens te plaatsen en de hoogte van de muur met 10cm te verlagen, waarbij het Burgerlijk Wetboek betreffende de rechte zichten nog steeds gerespecteerd wordt;
- overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van het B.R. art.48 en art.51 niet aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat de nieuwe scheidingsmuren van de uitbreiding niet bestaan uit een volle steen met een dikte van 28cm en dus ook in afwijking zijn met art.51 van het B.R.;
- overwegende dat dit niet aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag het Burgerlijk Wetboek betreffende de zichten niet respecteert vanop de nieuwe buitentrap omdat de afstand tot de scheidingsgrens kleiner is dan 1m90;
- overwegende dat het mogelijk is om het Burgerlijk Wetboek betreffende de zichten volledig te respecteren, mits kleine aanpassingen van het project;
- overwegende dat de voorziene uitbreiding toelaat een extra grote keuken met leefruimte in te richten in nauw contact met de tuin, waardoor het comfort van de eengezinswoning verhoogt;
- overwegende dat het bestaand overdekt balkon aan de achtergevel op de eerste verdieping afgebroken wordt;
- overwegende dat het dak van het hoofdgebouw verhoogd wordt en grotendeels het dakprofiel van het links mandelig (hoogst) bouwwerk volgt;
- overwegende dat hierdoor vooral meer ruimte gecreëerd wordt onder het achterste dakvlak en net onder de nok van het dak;
- overwegende dat de bestaande dakkapel in de voorgevel bewaard blijft;
- overwegende dat door deze aanvraag de zolder ingericht kan worden met een extra slaapkamer met aansluitende speelruimte;
- overwegende dat een éénduidige functie van de ruimte wenselijk is omdat dit nu een mix is van bewoonbare en niet-bewoonbare lokalen;
- overwegende dat er een doorgang van 1m80 is tussen de 2 zones en dus volledig als bewoonbaar lokaal kan beschouwd worden en dat er geen afwijking is betreffende de natuurlijke verlichting;
- overwegende dat indien de slaapkamer aan de voorzijde echter afgesloten zou worden, deze een oppervlakte zou hebben van ongeveer 14m² en dat de dakkapel dan onvoldoende natuurlijke verlichting aan de kamer zou bieden;
- overwegende de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II, art.10 (natuurlijke verlichting) want slaapkamer 1 op de 1^{ste} verdieping heeft een oppervlakte van 19,6 m² en heeft een natuurlijke verlichting van 2,74m² i.p.v. minimum 3,92m²;
- overwegende dat de ruimte en de gevelopening in de bestaande toestand echter ongewijzigd zijn en dat de ruimte eveneens een bewoonbaar lokaal betref waardoor de afwijking aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel II, art.10 (natuurlijke verlichting) want slaapkamer 3 op de 1^{ste} verdieping heeft een oppervlakte van 9,43m² en heeft een natuurlijke verlichting van 1,77m² i.p.v. minimum 1,89m²;
- overwegende dat in de bestaande toestand dit de keukenruimte betref, dat de gevelopening aangepast wordt in deze aanvraag maar onvoldoende groot is;
- overwegende dat de afwijking van de Gew.S.V., Titel II, art.10 (natuurlijke verlichting) aanvaardbaar is, mits de aanpassing van de gevelopening in slaapkamer 3;
- overwegende dat de voorgevel in de gewijzigde aanvraag niet gewijzigd wordt;
- overwegende dat deze aanvraag weinig invloed heeft op het architecturaal aanzicht van de gevel en de integratie ervan in het straatbeeld;
- overwegende dat de aanvraag ook het vellen van 3 hoogstammen in de tuin inhoudt, zodat er nieuwe fruitbomen kunnen aangeplant worden;



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: 19/10/2021

- overwegende dat het aanplanten van nieuwe inheemse boomsoorten enkel kan aangemoedigd worden;
- overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
- 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:

- geen parkeerplaats te voorzien in de achteruitbouwzone en deze zone in te richten als tuintje met beplanting in volle grond;
- de scheidingsmuren van de uitbreiding op het gelijkvloers aan te passen zodat er een volle stenen muur zich op de scheidingsgrens bevindt van 28cm dik;
- de stenen tuinmuur op de scheiding te plaatsen, met een dikte van 28cm en een hoogte van 1m90 (zodat de totale hoogte 2m75 is);
- de buitentrap op een afstand van 1m90 te plaatsen van de scheidingsgrens;
- de lokalen onder het hellend dak links aan te passen, zodat er voldaan wordt aan art.10 (natuurlijke verlichting) van de Gew.S.V., Titel II;

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, wordt de afwijking van art.10 van de Gew.S.V., Titel II voor wat betreft de natuurlijke verlichting toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/10/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B305/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Belle Vue 56 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Pieter Marinus

Objet / Betreft: remplacer les châssis, modifier les baies et changer la couleur de la corniche (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/09/2021 - 07/10/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

13

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 22/03/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 14/09/2021 ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis, modifier les baies et changer la couleur de la corniche (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2021 au 07/10/2021 pour les motifs suivants: application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- vu l'absence de réaction ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/10/2021

- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine ;
- considérant que celui-ci fait partie d'un ensemble de trois maisons de style éclectique polychrome conçu en 1892 ;
- considérant que sur les plans d'origines les baies des étages disposaient d'un faux linteau avec des châssis droit comme le bien voisin (n°54) ;
- considérant qu'il est probable que cette modification remonte à l'origine de la construction ;
- considérant de plus que les châssis ont été remplacés ;
- considérant que la demande prévoit également la mise en peinture de la corniche ;
- considérant que sur les photos présentes à l'inventaire du patrimoine (photo de 2005) les châssis des étages ainsi que la corniche sont bleues ;
- considérant qu'en situation existante de fait les châssis sont de couleur blanches sur l'ensemble de la façade et la corniche bleue ;
- considérant que la majorité des biens de la rue ont des châssis blancs ;
- considérant que les châssis sont en bois ;
- considérant dès lors que la mise en peinture de la corniche en blanc, ainsi que le remplacement des châssis par des châssis en bois blanc ne porte pas préjudice à l'harmonie de la façade ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- revenir à une teinte de bois naturel pour le châssis de la baie surmontant la porte.



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: 19/10/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C716/2021 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue du Congrès 18 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Financial Services and Markets Authority - FSMA (Tom PLASSCHAERT)

Objet / Betreft: Régulariser les modifications effectuées en cours de chantier suite au permis d'urbanisme 04/PFD/638675 en ce qui concerne le volume de la toiture et de la façade arrière et la modification des voies d'évacuation intérieures ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 05/10/2021

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

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

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be