



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D275/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Drootbeek 47

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

Objet / Betreft: construire un immeuble (R+4) comprenant 10 unités de logements, dont 1 à 3 chambres, 7 à 2 chambres, 2 à 1 chambre, ainsi qu'un parking en sous-sol pour 8 véhicules

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/01/2022 - 10/02/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu 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'habitation au PRAS ;
- considérant que le bien se situe dans un pôle de développement prioritaire, en zone de revitalisation urbaine au PRDD ;
- considérant que la rue Drootbeek est reprise en zone 30 et itinéraire cyclable régional ;
- considérant que la rue de Drootbeek et la parcelle concernée sont repris en zone inondable ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 12/03/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 10/01/2022 ;



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: 22/02/2022

- considérant que la demande vise à construire un immeuble (R+4) comprenant 10 unités de logements, dont 1 à 3 chambres, 7 à 2 chambres, 2 à 1 chambre, ainsi qu'un parking en sous-sol pour 8 véhicules ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée 27/01/2022 et jusqu'au 10/02/2022 pour les motifs principaux suivants : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable), dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant du voisinage immédiat portant d'une part sur des conflits entre tiers ne relevant pas de l'urbanisme, d'autre part sur l'état du mur séparatif entre la parcelle concernée par la demande et l'immeuble mitoyen sis n°85 ;
- vu les divers avis rendus par les services techniques et notamment :
 - vu l'avis de VIVAQUA du 19/01/2022 ;
- considérant qu'un avis SIAMU a été sollicité en date du 31/12/2021 et qu'il ne nous est pas encore parvenu en retour ;
- considérant que la description de la situation existante des lieux fait apparaître ce qui suit :
 - le quartier dans lequel se situe la demande est caractérisé par un bâti plutôt résidentiel formé de petits immeubles de rapport d'un gabarit moyen R+2 à 4 ;
 - la parcelle non bâtie cadastrée 129N sur laquelle porte la demande est orientée au sud du côté de la rue de Drootbeek et au nord du côté de jardin ;
 - la parcelle de forme trapézoïdale présente une largeur de +/-13.50 mètres à l'alignement et de +/- 11,30 mètres en fond de parcelle sur une profondeur moyenne de 35 mètres, sur un relief +/- plan, exempte de plantations ;
 - la limite mitoyenne droite de la parcelle est matérialisée par un grand pignon aveugle visible depuis l'espace public reprenant le profil de l'immeuble avec un gabarit (R+3+toiture à versant) ;
 - l'immeuble mitoyen de droite appartient à un ensemble de 3 immeubles de rapport mitoyens édifié vers 1937 ;
 - la limite mitoyenne gauche borde un terrain non bâti d'une largeur de 9.30m à l'alignement jusqu'à une construction basse limitée à un rez occupant toute la profondeur de la parcelle occupée par un logement, atelier et garage ainsi que des box pour véhicules ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 11/09/2007 référencé P.U. 42D/2006, ayant pour objet "construire un immeuble (R+4) comprenant 10 logements" ;
- considérant que ce permis a été suivi par un autre permis référencé P.U 24D/2009 délivré le 31/07/2009, ayant le même objet et visant à modifier et améliorer l'organisation des logements projetés ;
- considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre ;
- considérant que la demande de permis d'urbanisme introduite est semblable au dernier permis délivré ;
- considérant que la demande propose la construction d'un immeuble d'appartements implanté à l'alignement, d'un gabarit similaire à l'immeuble de droite (R+4+ TV), et caractérisé comme suit :
 - le volume est accolé à l'immeuble situé à sa droite (n°45) et présente un pignon aveugle longeant le mitoyen gauche (n°85-87) sur une profondeur de 17,73m ;
 - la façade à rue est revêtue de briques de ton blanc, rouge et gris, munie de châssis en aluminium de ton gris, une corniche en bois de ton gris/blanc, des tuiles de ton rouge, des ferronneries de ton gris ;
 - le rez-de-chaussée présente un léger retrait marqué par une porte de garage sectionnelle et la porte d'entrée de l'immeuble ;
 - les étages sont marqués par deux saillies ;
 - la façade arrière présente le même type de matériaux ;



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: 22/02/2022

- 1 logement (3 ch.) au rez-de-chaussée ; 7 logements (2ch.) répartis entre le 1^{er} et le 4^{ème} étage et 2 logements (1 ch.) organisés en duplex entre le 4^{ème} étage et les combles ;
- un parking prévu pour 8 véhicules en sous-sol avant ;
- 11 caves privatives et locaux techniques localisés en sous-sol arrière ;
- deux locaux vélos, l'un au rez-de-chaussée, l'autre en sous-sol pour une capacité totale de 10 vélos ;
- la circulation est assurée par un ascenseur et une cage d'escalier ;
- une citerne d'eau de pluie enterrée dans la zone de cour et jardin pour une capacité de 7.500m³ ;
- une surface jardin occupée par une terrasse, une pelouse sur une dalle et une surface en pleine terre de +/-50m² ;

En ce qui concerne le programme :

- considérant que le projet modifie les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant par l'acte de construire un nouvel immeuble sur une parcelle non bâtie ;
- considérant que le principe d'une nouvelle construction est envisageable sur la parcelle pour autant qu'elle n'induit pas de dérogations conséquentes au Règlement Régional d'Urbanisme et ne crée pas de rupture d'harmonie entre les différents bâtiments existants ;
- considérant qu'en termes de programmation le projet propose 10 appartements à typologie variée, prévoyant au rez-de-chaussée 1 unité (3 ch.) avec la jouissance exclusive du jardin, 7 unités (2ch) avec balcons ou terrasses, 2 duplex (1ch), la majorité des logements sont traversant, excepté l'unité située au 4^{ème} étage mono-orienté vers l'intérieur d'îlot ;
- considérant que les superficies des logements telles que prévues par la demande varient entre 112m² (3ch), 3 unités de 91m² (2ch), 3 unités de 82m² (2ch), l'unité mono-orientée de 77m² et deux duplex l'un de 81m², l'autre de 66m² ;
- considérant que la création d'un immeuble de logement visée par la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier conformément aux prescriptions relative à la zone d'habitation du PRAS ;
- considérant cependant, que la demande présente des dérogations au Titre I du RRU susceptibles de créer des nuisances au développement des qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot soutenues par le PRAS, le PRDD et le RRU ;
- considérant que la construction de l'immeuble prévue par la demande vise une superficie plancher destinée aux logements de 1238,70m² ;
- considérant que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme chapitre III impose des charges d'urbanisme en ce que le seuil de 1000m² est dépassé ;
- considérant dès lors que la demande est soumise à des charges d'urbanisme pour chaque m² projeté au-dessus des 1000m² ;

En ce qui concerne le caractère de construction et abords :

- considérant que le volume de l'immeuble proposé par la demande prévoit de s'aligner au profil mitoyen de la construction droite en hauteur et en profondeur hors-sol ;
- considérant que le profil mitoyen gauche de l'immeuble projeté est marqué par un pignon aveugle bordant la parcelle non construite et à une distance latérale de plus de 18 mètres de la construction à rue ;
- considérant que la demande déroge à la prescription du RRU – titre I, art.3§1 et§2 (implantation), en ce que la façade à rue de la construction n'est pas implantée à l'alignement et ni contre la limite mitoyenne ;



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: 22/02/2022

- considérant que la demande prévoit d'implanter le rez-de-chaussée de la façade à rue partiellement en retrait par rapport à l'alignement ainsi qu'au front de bâtisse de l'immeuble sis à droite ;
- considérant que l'alignement est dressé en oblique par rapport aux limites cadastrales ;
- considérant que la partie du rez-de-chaussée proposée en retrait est réalisée à angle droit de la limite mitoyenne droite pour la création de la porte de garage et la porte d'entrée de l'immeuble ;
- considérant que la profondeur du retrait telle que proposée varie entre 0.20m et 1m sur une largeur de 2.39m ;
- considérant qu'un oriel prévu du 1^{er} au 3^{ème} étage surplombe la porte d'entrée de l'immeuble ;
- considérant que le retrait tel que proposé engendre la création d'un espace résiduel peu qualitatif et peu esthétique par rapport à l'espace public ;
- considérant qu'il conviendrait de prévoir un rez-de-chaussée implanté à l'alignement dans la prolongation du front bâti de la rue ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation à l'article 3§1, §2 du Titre I du RRU n'est pas acceptable ;

En ce qui concerne le volume et le gabarit projeté :

- considérant que le projet a pris comme point de référence le bien contigu de droite sans prendre en considération le reste de l'îlot ;
- considérant que ce bien a un volume principal et un volume d'annexe limité en largeur à 3.90m ;
- considérant que la profondeur du corps principal de ce bâtiment est d'environ 12.00m et est porté à environ 17.00m au droit de l'annexe ;
- considérant que le projet prend lui, comme postulat, un seul et même volume d'une profondeur identique au bien de droite sans distinguer la volumétrie ;
- considérant que du côté gauche, les gabarits varient entre un niveau à du R+2, R+2+Toiture et ponctuellement du R+3 ; et ont une profondeur d'environ 10 à 11m en moyenne ;
- considérant que le projet induit des dérogations importantes au RRU, Titre I, art. 4 (profondeur), 5 (hauteur) et 6 (profil), en ce que la nouvelle construction ne tient pas compte des gabarits beaucoup moins hauts et moins profonds présents ;
- considérant qu'en termes de profondeur le projet dépasse ainsi de plus de 3.00m les biens contigus les moins profonds et les moins hauts ;
- considérant qu'il est regrettable, que le projet ne tient pas compte de ces volumes moins profonds et moins hauts de cette partie de l'îlot et qu'un gabarit au volume dégressif n'a pas été étudié ;
- considérant même si des permis d'urbanisme ont été délivrés en 2007 et 2009, qui pour rappel n'ont pas été mis en œuvre, l'évolution urbanistique de cette zone fait que les volumes bas compris dans cet îlot ont été maintenus ; et que toute nouvelle demande doit prendre en compte l'évolution de la réglementation mais également l'évolution du bâti ;
- considérant de plus, que le projet prévoit un niveau de sous-sol trop important qui induit également des dérogations au RRU, Titre I ;
- considérant que cet aspect est davantage développé dans le point suivant ;
- considérant de ce qui précède, que le volume projeté n'est pas acceptable en l'état et que la profondeur doit être fortement limitée en tenant compte des corps principaux des bâtiments contigus (entre 11 et 12m de profondeur), que de plus, la hauteur doit tenir compte de la hiérarchie des niveaux des bâtiments contigus ; ainsi tant les profondeur et hauteur projetées ne sont pas acceptables ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations susmentionnées ne sont pas acceptables ;



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: 22/02/2022

En ce qui concerne la zone de cour et jardin :

- considérant que la parcelle actuelle est un terrain non bâti en friche, dépourvu de plantations ;
- considérant que le projet prévoit de partager la parcelle par une zone de construction d'une profondeur de +/-18.50m et une zone de cour et jardin d'une profondeur de +/-16,00m ;
- considérant que la zone de cour et jardin est orientée au nord et occupe une superficie de 190m² ;
- considérant que le projet prévoit une construction en sous-sol qui dépasse la zone de construction vers la zone de cour et jardin sur une profondeur +/-12.00m sur une superficie de 140m² ;
- considérant que la surface en pleine terre prévue en fond de parcelle s'étend sur une profondeur de 3.50m pour une superficie de 45 m² et est empiétée par la présence d'une citerne d'eau pluviale enterrée ;
- considérant que la demande prévoit d'aménager sur la dalle une terrasse dallée (40m²) sur une profondeur de 3.50m et en espace de terre arable dit engazonné (100m²) sur une profondeur de 8.50m ;
- considérant que le projet précise « surface engazonnée » sans détailler un plan d'aménagement paysager permettant de valoriser l'intérieur d'îlot ;
- considérant que l'épaisseur de terre arable prévue varie entre 0.30m et 0.45m, soit inférieure au 0.60m prescrit par l'art.4§2 du titre I du RRU ;
- considérant que la demande déroge à l'art.12 du Titre I du RRU, en ce que l'aménagement de la zone de cour et jardin telle que proposée dans la demande ne vise pas un développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant que la demande déroge à l'art. 13 du Titre I du RRU, en ce que la profondeur de construction en sous-sol s'étend au-delà des 50% de la zone jardin ;
- considérant que la demande propose une profondeur de construction en sous-sol au-delà de l'emprise au sol du bâtiment aux dépens de la perméabilité au sein de la parcelle ;
- considérant que la demande vise un taux d'imperméabilisation de 87% allié au rapport Plancher/Sol de 2.86, qui génère un appauvrissement des qualités végétales, esthétiques et paysagères de la parcelle et intérieur d'îlot ;
- considérant qu'il y a lieu d'une part, de réduire considérablement la profondeur de construction en sous-sol et d'autre part, de prévoir une couche de terre arable d'une épaisseur minimum de 0.60m au-dessus de la construction en sous-sol et de proposer un aménagement paysager valorisant les qualités paysagères et environnementales du contexte urbain ;
- considérant que le projet prévoit de construire la quasi-totalité de la parcelle, sans prévoir un aménagement qualitatif de la zone de cour et jardin favorisant le développement de la flore et de la flore et qu'il constitue dès lors un îlot de chaleur au sein du quartier ;
- considérant que le projet ne répond pas à la dédensification des parcelles et va à l'encontre des objectifs Régionaux et communaux ;
- considérant que la parcelle se situe en zone inondable et que toute intervention est à risque ; et que par conséquent, il y a lieu de limiter les interventions en sous-sol au droit du volume principal sans déborder sur la zone de cour et jardin ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations aux articles 4§2, 12 et 13 du titre I du RRU ne sont acceptables ;

En ce qui concerne les façades :

- considérant que la composition de la façade à rue, telle que projetée, est marquée par trois travées, dont deux en saillie ;



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: 22/02/2022

- considérant que la travée de gauche est caractérisée par un oriel s'élevant du 2^{ème} au 4^{ème} étage avec une saillie d'une profondeur de 0.50m ainsi que des terrasses bordées d'une balustrade du 1^{er} au 4^{ème} ; que la travée centrale est marquée par une superposition de baies uniques ; et que la travée de droite est marquée par un oriel s'élevant du 1^{er} au 3^{ème} étage avec une saillie maximale de 0.71m;
- considérant que la saillie formée par les oriels n'excède pas 0.72m de profondeur et se situe à plus de 2.50m de hauteur et conforme à l'art.10§1 du titre I du RRU (saillie) ainsi qu'à l'art.74 du titre XII du R.B (bretèches) ;
- considérant que la largeur des oriels et balcons telle que projetée n'excède pas les 2/3 de la façade à rue et ce conformément à l'art.10§2 du titre I du RRU (balcons) ainsi qu'à l'art.73 du titre XII du R.B;
- considérant que les saillies et terrasses telles que proposées en façade avant participent à l'organisation d'une séquence verticale sur la grande largeur de la façade et s'intègrent à la typologie du quartier ;
- considérant que les terrasses proposées en façade à rue sont incluses dans le volume de l'immeuble et bénéficient d'une orientation sud ;
- considérant que les terrasses proposées par la demande sont conformes aux servitudes de distances prévues par le Code Civil, excepté à l'endroit de la terrasse du 4^{ème} étage à destination commune des deux duplex ;
- considérant qu'en façade à rue, le projet prévoit de marquer le 4^{ème} étage par une terrasse regroupant la travée centrale et celle de droite et qui semble commune aux deux duplex ;
- considérant que le traitement des façades prévoit un revêtement en briques en terre cuite rouges, blanc et grise non détaillées dans les élévations, une corniche en bois peint, des ferronneries en acier et des seuils en pierre bleues ;
- considérant que les menuiseries extérieures sont prévues en aluminium dans les tons gris ;
- considérant que le revêtement de la toiture à versant est prévu en tuiles plates en terre cuite de ton rouge ;
- considérant que la façade arrière est traitée avec les mêmes matériaux que la façade avant et reflète l'organisation des espaces intérieurs ;
- considérant que le pignon latéral aveugle est traité en bloc treillis en terre cuite et peut être considéré comme en attente et ne compromet pas une éventuelle construction mitoyenne ;
- considérant que le traitement de la toiture plate arrière projetée au dernier étage n'est pas détaillée;
- considérant qu'il résulte de l'analyse, que le rez-de-chaussée est assez bas par rapport aux autres constructions, et que dans un rythme de hauteur pouvant accueillir 3 niveaux (bâtiments de droite), le programme en prévoit 4 ; ainsi les rythmes et la hiérarchie des niveaux ne s'intègrent pas aux bâtis contigus ;
- considérant de plus, que l'organisation des baies, même si elle reflète le programme des logements et peu adéquat tout comme les divisions projetées au niveau du bow-window ;
- considérant que le parti-pris de travailler avec un élément en saillie n'est pas remis en cause, la rue de Drootbeek a de nombreux bow-window ;
- considérant au vu des restrictions volumétriques et des remarques susmentionnées, qu'il y a lieu de revoir la façade et de prévoir un projet qui s'harmonise avec l'architecture des biens contigus ; et de prendre en considération la ligne de fuite qui marque les rez-de-chaussée, les hauteurs des niveaux et les bow-window ;

En ce qui concerne les normes d'habitabilité :

- considérant que le projet propose une répartition de logements en réservant l'accès au jardin au profit du logement à 3 chambres, et les duplex à 1 chambre aux derniers étages ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/02/2022

- considérant que les logements proposés répondent aux normes actuelles de confort et d'habitabilité prévues par le titre II du RRU ;
- considérant cependant, que la disposition spatiale du 4^{ème} étage induit un appartement exclusivement mono-orienté exposé au nord côté jardin au 4^{ème} étage ; et la partie jour d'un des duplex orientée sud côté rue ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir la disposition spatiale de ces logements afin qu'ils soient tous traversants ;
- considérant au vue des restrictions volumétriques, qu'il faudra revoir le programme en tenant compte des remarques susmentionnées ;
- considérant par ailleurs, qu'un ascenseur dessert chacun des niveaux de l'immeuble ;
- considérant que la demande prévoit la présence d'une cave privative pour chacun des 10 logements projetés ainsi qu'un local poubelles, des locaux techniques ;
- considérant que l'article 16 du titre II du RRU prévoit la création d'un nombre minimum d'emplacements pour vélos dans les immeubles neufs à logements multiples et qu'il concerne également l'entreposage des voitures d'enfants
- considérant que les plans de la demande prévoient 2 locaux situés l'un au rez-de-chaussée (3.41m²) et l'autre en sous-sol (12.25m²) qui n'est pas détaillé et ne permet pas d'évaluer le nombre de place réellement disponible pour vélos et voitures d'enfants ;
- considérant qu'un plan détaillé de locaux vélo/poussette devra être fourni et répondre au minimum prescrit par l'article 16 du titre II du RRU, voire répondre aux recommandations du Vade-Mecum de Bruxelles environnement (1 vélo par chambre prévue au sein de l'immeuble et prévoyant des emplacements pour les vélos cargos et électriques) ;

En ce qui concerne l'aspect mobilité :

- considérant que l'accessibilité en transports en commun de la rue Drootbeek est répertoriée dans une zone C, soit une zone mal desservie ;
- considérant que la rue Drootbeek est caractérisée par la traversée d'un itinéraire cyclable ;
- considérant que la demande vise la création d'un immeuble à logements multiples et dès lors doit se conformer au Titre VIII du RRU et plus spécifiquement à son chapitre 3 ;
- considérant que la demande vise la création d'un parking en sous-sol avec une rampe d'une inclinaison inférieure à 4% sur les 5 mètres à partir de l'alignement et conforme à l'article 3 du titre VIII du RRU ; ;
- considérant que la demande déroge à l'article 6 du chapitre 3 du Titre VIII du RRU et plus précisément en ce que la demande ne prévoit pas un minimum de place de parcage par nouveau logement créé ;
- considérant que le projet prévoit un parking pour 8 véhicules, dont 1 réservé pour personne à mobilité réduite, alors que la demande vise la création de 10 unités de logement ;
- considérant que la lacune en matière du nombre de parcage pourrait être compensée par un local vélos proportionné au nombre de chambres, voire de lits projetés au sein de l'immeuble ;
- considérant que le projet propose deux locaux fermés à destination de vélos et un local pour le rangement des poussettes, l'un situé au RDC (3.41m²), l'autre situé en sous-sol (12.25m²) et le local uniquement pour les poussettes sis en sous-sol ;
- considérant que ces locaux sont directement accessibles depuis le hall d'entrée pour l'un et depuis le garage pour l'autre (et/ou l'ascenseur) pour une capacité totale estimée dans la note explicative de la demande à 10 vélos ;
- considérant que les plans des deux locaux vélos présentent des caractéristiques qui ne semblent pas pouvoir contenir autant de vélos que précisé dans la note explicative de la demande ;
- considérant que le Vademecum de l'IBGE recommande 1 emplacement vélo par chambre projetée au sein de l'immeuble et que la demande vise un total de 17 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: 22/02/2022

- considérant au vu des restrictions volumétriques, que le programme devra être modifié en conséquence et que dès lors en l'état les dérogations susmentionnées ne sont pas acceptables ;

En ce qui concerne la gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- considérant que la demande prévoit une citerne d'eau pluviale de 7500l ;
- considérant que le projet prévoit de l'installer au fond de la zone de cour et jardin, dans la petite surface projetée en pleine terre ;
- considérant que la demande ne précise pas le système de gestion des eaux pluviales générées par les terrasses proposées et par toiture plate au dernier étage arrière (72m²) ;
- considérant qu'il serait souhaitable d'installer la citerne d'eaux pluviales en dehors de la surface en pleine terre et de préciser une meilleure gestion des eaux pluviales de la toiture plate, de la dalle du sous-sol, terrasses ;
- considérant que la demande prévoit l'application des normes prescrites par le Titre IV du RRU permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite au sein des logements projetés
- 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 ;

DEFAVORABLE tel que présenté.

Un avis favorable pourrait être émis à conditions de :

- limiter le gabarit et la profondeur de construction afin que de constituer un volume dégressif qui s'inscrive en lien avec les bâtiments bas et peu profond de la rue ; limiter ainsi la profondeur à maximum 12.00m et limiter le gabarit à un R+2+T à R+3+T ;
- revoir en conséquence le programme en termes de logements et de stationnement ;
- revoir la façade avant en rehaussant le niveau du rez-de-chaussée et revoyant le nombre de niveau afin de s'inscrire dans le rythme architectural de la rue ;
- réduire la profondeur de la construction en sous-sol à la profondeur des niveaux hors-sol et de garantir au minimum 50% de la surface de la zone de cour et jardin ;
- prévoir une épaisseur de 0.60m de terre arable au-dessus d'une éventuelle dalle prévue dans la zone de cour et jardin et préciser l'aménagement paysager visant la qualité végétale d'un intérieur d'îlot ;
- prévoir des toitures végétales le cas-échéant, conformément au RRU, Titre I ;
- prévoir un plan détaillé du ou des locaux vélos (emplacements vélos traditionnels, vélos cargos et électriques) ;
- prévoir l'installation de la citerne d'eau pluviale en dehors de la surface en pleine terre.



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: 22/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1324/2021 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue du Marché aux Herbes 116 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ZONE 3 PRODUCTION - S.R.L. (Kévin HUERTA)

Objet / Betreft: Modifier partiellement l'affectation de la Galerie Horta vers commerce (salles d'expositions et d'événements et Horeca) avec travaux intérieurs non structurels (régularisation).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/01/2022 - 10/02/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

Bruxelles Environnement

AVIS MAJORITAIRE :

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

- attendu que le bien se situe en zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/03/1995 qui inscrit sur la liste de sauvegarde la Gare Centrale « en ce compris l'ensemble des façades extérieures de l'îlot, les toitures, la structure intérieure d'origine, la salle des guichets, l'escalier menant de la salle des guichets au premier niveau en sous-sol » ;
- attendu que le projet vise à modifier partiellement l'affectation de la Galerie Horta vers commerce (salles d'expositions et d'événements et Horeca) avec travaux intérieurs non structurels (régularisation) ;
- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes : SNCB, ASTRID, Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) et SIAMU ;
- vu l'avis favorable sous réserves de la SNCB reçu par le fonctionnaire délégué en date du 04/01/2022 ;
- vu la décision favorable sous condition d'installer une couverture radioélectrique indoor à toute la galerie de la Commission de Sécurité ASTRID du 21/12/2021, réf : décision 6013 ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis conforme de la CRMS en application de l'article 177, § 2 du CoBAT : travaux sur parties protégées ;
- vu l'avis favorable de la CRMS formulé en sa séance du 15/12/2021, réf A/BDG/BXL22823_PUN_683_MarchéHerbes_116_Horta, conclu comme suit :
« La CRMS émet un avis conforme favorable sur la demande, dans la mesure où elle permet,



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: 22/02/2022

actuellement, de redynamiser des espaces laissés sans occupation ou sous-utilisés depuis un certain temps, ce qui constituait notamment un risque de dégradations vu le manque de contrôle social. Ces modifications d'utilisation sont en outre réversibles et donc peu impactantes pour le maintien des éléments patrimoniaux. D'après les diverses visites sur place, il semble en effet que ces travaux soient totalement réversibles (nouvelles interventions, à savoir les parois, sont « légères » et démontables) et qu'il n'y a pas eu de démolition des éléments patrimoniaux : les parties protégées (y compris leur finition) semblent être intactes (sol, murs, plafonds, colonnes, rampe inclinée avec garde-corps, escalier avec garde-corps, escalators en bois).

Si la CRMS se réjouit qu'une nouvelle dynamique redonne vie à ce passage et permette d'éviter sa déshérence et sa dégradation, elle invite cependant à ce que les ambitions futures permettent d'assortir cette redynamisation de la mise en valeur de ses caractéristiques patrimoniales qui méritent amplement d'être remises en valeur et mieux connues. L'Assemblée regrette en effet que ni l'espace originel, ni les finitions ne soit plus perçus dans leur ensemble. » ;

- vu que l'avis du SIAMU n'est pas encore disponible à la date de la commission de concertation ;
- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de la prescription particulière 4.2 du PRAS : commerce d'une superficie de plancher située entre 200 m² et 1.000 m² ;
- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour le motif suivant : application de l'art. 207 §1.a14 du CoBAT : bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235)
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 27/01/2022 au 10/02/2022 et que 1 réaction a été introduite portant sur l'absence de disponibilité des documents sur la plateforme en ligne openpermits ;
- considérant que les documents de la demande de permis sont également disponibles pour consultation à l'administration communale lors de l'enquête publique sur simple demande ;
- considérant que vers 2008-2009, la galerie est rénovée afin de desservir à la fois la gare et également d'abriter des commerces ;
- considérant que ce renouveau attendu ne fonctionne pas comme espéré et que la galerie est largement sous-occupée ;
- considérant que depuis 2017, une société a acquis les droits emphytéotiques de la galerie, dans le but d'en faire un espace d'exposition et d'événements ponctuels ;
- considérant que s'y installent un centre culturel musical (également centre d'évènements et débit de boissons), puis un hub organisateur d'expositions ;
- considérant que des cloisons légères sont posées en 2019 afin de diviser l'espace, une partie étant réservée aux expositions et un passage étant maintenu pour permettre l'accès à la gare ;
- considérant qu'en juin 2021, un constat d'infraction est dressé, portant sur les points suivants : placement de cloisons permettant la privatisation de la galerie Horta (Hall central et Rotonde) et exploitation de ces espaces comme salle d'exposition/musée accueillant du public ;
- considérant que suite à cette mise en demeure, la présente demande de permis porte sur la régularisation de ce changement d'utilisation des espaces existants, la pose des cloisons et la mise en conformité incendie des différents espaces exploités ;
- considérant d'une part qu'une partie de la Galerie est destinée à des expositions gérées par l'exploitant Exhibition Hub, société spécialisée dans le développement et l'exploitation d'expositions immersives, d'organisation d'évènements, avec l'ambition de créer un nouveau Digital Art Center ;
- considérant d'autre part que le centre culturel C12 (centre culturel musical) souhaite pérenniser son activité en tant qu'espace d'évènements, espace de performances et débit de boisson ;
- considérant que cette demande de permis concerne donc deux projets distincts, à savoir la régularisation d'un nouvel espace d'expositions englobant en partie des espaces de circulation, ainsi que la régularisation des espaces de la galerie Horta utilisés pour le centre culturel avec débit de boisson ;



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: 22/02/2022

- considérant qu'afin de sécuriser les espaces exploités, une mise en conformité incendie est nécessaire ;
- considérant que les interventions ont pour objectif de compartimenter les différents espaces exploités et d'aménager de nouvelles issues de secours, que ces interventions ne sont pas visibles depuis les espaces publics extérieurs ;
- considérant que l'accès secondaire à la gare Centrale est préservé via les escalators et les ascenseurs, que l'on peut cependant regretter la réduction de cet accès et la perte de la vision d'ensemble et de la scénographie initiale de la Galerie et de la grande salle ;
- considérant que les cloisons légères actuelles, posées pour délimiter les salles d'exposition, sont démontables et réversibles, que ces cloisons légères s'adaptent à l'évolution des besoins ;
- considérant que le projet n'est pas conforme au RRU, titre IV relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- considérant en effet que les nouvelles portes placées en vue du nouveau compartimentage ne présentent pas un libre passage de 85 cm (feuille de porte de 93 cm) pour au moins un des battants en cas de double porte et que la nouvelle rampe d'évacuation présente une longueur et un pourcentage trop élevés ;
- considérant qu'il a lieu de corriger les plans afin de supprimer ces dérogations ;
- considérant que le projet se situe sous la coupole vitrée implantée au niveau de la place du « Carrefour de l'Europe » ;
- considérant que cette coupole pose depuis de nombreuses années des problèmes de sécurité pour la place (stabilité) et qu'une structure temporaire a dû être posée pour éviter tout accident ;
- considérant que ces systèmes de sécurisation ne sont pas une solution pérenne et qu'ils nuisent à la lecture, à l'esthétique et à l'utilisation de l'espace public ;
- considérant que cette coupole vitrée n'est pas nécessaire à l'exploitation des lieux telle que sollicitée dans la demande ;
- considérant qu'il y a lieu dès lors de supprimer la verrière et de retrouver un espace public continu en surface au niveau de la Place ;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **se conformer à l'avis du SIAMU ;**
- **prévoir un libre passage de 85 cm (feuille de porte de 93 cm) pour au moins un des battants en cas de double porte ;**
- **revoir le pourcentage de la pente et la longueur de la rampe ;**
- **supprimer la coupole vitrée donnant sur la Place du Carrefour de l'Europe et retrouver un espace public qualitatif en surface.**



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: 22/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L932/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Louise 156 1050 Bruxelles

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

Objet / Betreft: d'une part à changer l'utilisation de commerce de biens à restaurant, créer un second logement au 2^{ème} étage, modifier les revêtements de toitures, agrandir une lucarne, construire un balcon en façade arrière (mise en conformité) ; et d'autre part à isoler les façades latérales

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/01/2022 - 10/02/2022

Réactions / Reacties: 0

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:

- 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.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien figure à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 10/09/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 10/01/2022 ;
- considérant que la demande vise d'une part à changer l'utilisation de commerce de biens à restaurant, créer un second logement au 2^{ème} étage, modifier les revêtements de toitures, agrandir une lucarne, construire un balcon en façade arrière (mise en conformité) ; et d'autre part à isoler les façades latérales ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/02/2022

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 05/06/2020 (réf. P.U. L463/2016) ayant pour objet " aménager la superficie commerciale au sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage en un concept store (restaurant et commerce de détail) et aménager un logement au 2ème étage et toiture, avec modification de volume" ;
- considérant que des modifications ont été apportées au projet durant les travaux et que la présente demande vise en partie à la mise en conformité de ceux-ci ;
- vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 18/01/2022 portant les références T.1987.1821/13 ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/01/2022 au 10/02/2022 pour les motifs suivants: application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ; dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur) ; dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant tout d'abord que, dans le permis L463/2016, le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage étaient dédiés à un concept store (commerce de détail) avec également un restaurant au rez ;
- considérant que dans la situation projetée, les 3 niveaux (et la verrière de l'entresol) sont utilisés par le restaurant, avec une galerie d'art accessoire au sous-sol ;
- considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
- considérant que, d'un point de vue socio-économique, ce changement d'utilisation n'a pas d'impact négatif ;
- considérant ensuite que le logement des étages, qui offrait une superficie de plus de 300m² a été divisé en 2 appartements ;
- considérant en effet que les espaces de bureaux accessoires au logement ont été supprimés afin d'aménager un logement supplémentaire, sans pour autant diminuer les qualités d'habitabilité du duplex des niveaux supérieurs ;
- considérant que certains murs porteurs existants ont été percés afin d'ouvrir les pièces de vie, ou remplacés afin d'assurer la stabilité ;
- considérant que cet appartement 2 chambres présente des surfaces généreuses ;
- considérant que les baies ont été agrandies en façade arrière ;
- considérant toutefois que la chambre 2 présente une dérogation au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que sa superficie éclairante nette est inférieure à 1/5^{ème} de sa superficie plancher ;
- considérant que la dérogation n'est pas minime (1,92m² au lieu de 2,47m²) ;
- considérant que la hauteur de la baie existante a été augmentée mais pas sa largeur ; qu'un châssis à double ouvrant a été placé, ajoutant des montants au milieu du vitrage ;
- considérant qu'il s'agit d'une fenêtre en façade arrière dont les dimensions ne doivent pas être conservées ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir une fenêtre plus grande pour la chambre 2, afin de respecter les prescriptions de l'article 10 du Titre II du R.R.U. ;
- considérant que les aménagements intérieurs du duplex sous toiture ont été revus afin d'aménager un appartement 2 chambres au lieu de 3 prévues précédemment ;
- considérant que des murs porteurs ont été modifiés pour les mêmes raisons qu'au 2^{ème} étage ;
- considérant que l'escalier menant au niveau supérieur du duplex a été déplacé et remplacé par un escalier en colimaçon, afin d'améliorer l'accessibilité au dernier étage en offrant une hauteur de passage suffisante ;
- considérant que la lucarne du versant arrière de la toiture est élargie afin d'aménager un espace bureau attenant à la chambre 2 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/02/2022

- considérant que la largeur de cette lucarne reste inférieure aux 2/3 de la largeur du toit, conformément à l'article 6 du Titre I du R.R.U. ;
- considérant que des panneaux photovoltaïques, précédemment prévus sur le versant avant de la toiture, ont été déplacés et ajoutés sur la toiture plate de la lucarne ;
- considérant que, dans un souci écologique, le revêtement des pans de toiture est remplacé par des tuiles photovoltaïques ;
- considérant que les deux rangées de 3 fenêtres de toit du versant avant sont remplacées par 2 longues verrières ;
- considérant que la division du châssis menant à la terrasse rentrante du 4^{ème} étage est modifiée ;
- considérant que ces modifications sont très peu (voire pas du tout) visibles depuis l'espace public ;
- considérant que dans le permis précédent, des puits de lumière étaient aménagés sur la toiture plate de la partie arrière du restaurant ;
- considérant que ces puits de lumière ont été supprimés pour des raisons techniques, et que le toit plat est entièrement végétalisé ;
- considérant que ce toit-jardin n'est accessible que pour l'entretien ;
- considérant que la suppression des coupoles diminue la qualité de l'espace du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'il y a lieu de renforcer la structure pour proposer un éclairage naturel ;
- considérant que le patio arrière est également refermé, dérogeant ainsi à l'article 13 du Titre I du R.R.U. (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant que cet espace relativement réduit et enclavé n'apportait pas de réelle plus-value à l'intérieur d'îlot ;
- considérant que la surface de toiture végétalisée a été augmentée par rapport au permis précédent ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que l'appartement du 2^{ème} étage bénéficie d'une terrasse de 44,4m² ;
- considérant que cette terrasse conserve un recul d'1,9m par rapport aux limites mitoyennes de droite, mais que le recul précédemment prévu du côté gauche est supprimé au profit d'une rehausse de mur mitoyen ;
- considérant que cette rehausse déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) en ce que qu'elle dépasse le gabarit du voisin de gauche de plus de 3m (4,37m en profondeur, environ 5,5m en hauteur) ;
- considérant que l'immeuble concerné par la demande est situé au Sud par rapport au voisin de gauche (n°154) et qu'une rehausse de mitoyen est susceptible de générer une perte d'ensoleillement pour la terrasse voisine ;
- considérant que, malgré le recul d'1,9m prévu initialement, la terrasse conservait une surface généreuse ;
- considérant de plus que la rehausse du mur mitoyen avait déjà été refusée lors de l'instruction de la demande L463/2016 ;
- considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables, qu'il y a lieu de ne pas prévoir de rehausser le mur mitoyen et de privilégier la mise en place d'une zone inaccessible d'1,9m par rapport à la limite mitoyenne ;
- considérant qu'un balcon métallique de 10m² est ajouté en façade arrière pour offrir un espace extérieur au séjour du 3^{ème} étage, contre la limite mitoyenne gauche ;
- considérant qu'une terrasse rentrante a déjà été autorisée pour ce logement par le permis L463/2016, mais n'est accessible que depuis le 4^{ème} étage et est situé côté rue ;
- considérant que ce balcon est pourvu d'un écran œillère réalisé en structure légère d'1,9m de haut ;
- considérant que le balcon et son brise-vue dérogent au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) en ce que qu'ils dépassent le gabarit du voisin de gauche de plus de 3m et en ce que le brise-vue dépasse également le gabarit du voisin de droite ;
- considérant en effet que le niveau où s'implante le balcon est situé au-dessus de la corniche du n°154 et que le dépassement est augmenté par la pente de la toiture ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/02/2022

- considérant qu'un balcon semblable avait été demandé dans le cadre de la demande de permis L463/2016 et avait été refusé ;
- considérant que, malgré l'écran œillère, le balcon vient se placer en promontoire par rapport au terrain de gauche, ce qui cause une perte d'intimité et d'ensoleillement pour celui-ci ;
- considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant que, suite à la division du logement existant en 2 appartements, le duplex du 3^{ème} étage ne dispose plus d'espace extérieur en façade arrière, et que la réalisation d'un balcon peut être envisageable, à condition de respecter un retrait de 3m par rapport aux deux limites mitoyennes ;
- considérant que le projet prévoit d'isoler par l'extérieur la façade arrière, mais également les deux murs pignons ;
- considérant que l'épaisseur de l'isolant, du lattage et du bardage qui le recouvre s'élève à 26cm ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 3 (implantation) en ce que la construction dépasse latéralement les deux limites mitoyennes ;
- considérant que les propriétaires des bâtiments voisins ont donné leur accord pour l'isolation des murs pignons ;
- considérant que ces travaux permettent d'améliorer les qualités thermiques du bâtiment ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant toutefois que le retour du bardage anthracite qui recouvre l'isolation des pignons perturbe la cohérence patrimoniale de la façade avant ;
- considérant qu'il serait préférable de recourir à un enduit sur isolant, de même teinte que la façade avant ;
- considérant cependant que le SIAMU a émis un avis défavorable au sujet de la demande car ce projet entraîne une diminution du niveau de sécurité par rapport à la situation précédente ;
- considérant dès lors que la demande de permis d'urbanisme doit être refusée ;

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: 22/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C761/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Charlemagne 41 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Gérald - Christine Frydman - Thonet

Objet / Betreft: transformer et diviser une maison unifamiliale en 2 unités

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/01/2022 - 10/02/2022

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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol n°60-01 Archimède, approuvé le 16/06/2011 (P.P.A.S.);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 19/07/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 10/01/2022 ;
- considérant que la demande vise à transformer et diviser une maison unifamiliale en 2 unités ;



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: 22/02/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/01/2022 au 10/02/2022 pour les motifs suivants: application de la prescription générale 0.6 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et de la prescription particulière 1.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) du PRAS; art. 188/7 mesures particulières de publication à la demande d'un P.P.A.S.; dérogation aux prescriptions du P.P.A.S.; dérogation à l'art. 6 (toiture - hauteur - éléments techniques) du titre I du R.R.U.; dérogation à l'art. 13 (hauteur sous plafond), art. 14 (toitures), art. 24 (éclairage des locaux sous toiture) et art. 30 (implantation / volume / esthétique / autre caractéristique) du R.G.B.Q.;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (Squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et avenue Palmerston) ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 21/01/2022 ;
- considérant que le projet prévoit de diviser la maison unifamiliale en 2 unités, dont 1 appartement de 2 chambres et 1 appartement de 3 chambres ;
- considérant que les unités sont réparties comme suit :
- l'appartement 2 chambres en duplex aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage,
- l'appartement 3 chambres en duplex aux 2^{ème} étage et combles ;
- considérant que dans la 1^{ère} unité (app. 2 ch.) les pièces de jour (salon / salle à manger / cuisine) sont situées au rez-de-chaussée et les pièces de nuit (chambres) sont situées au 1^{er} étage, qu'un escalier intérieur est construit pour relier les 2 niveaux du duplex, et que cette unité dispose d'une terrasse et d'un jardin ;
- considérant que dans la 2^{ème} unité (app. 3 ch.) les pièces de jour (salon / salle à manger / cuisine) sont situées au 2^{ème} étage, une chambre est également située au 2^{ème} étage, deux chambres sont situées sous combles, et que cette unité dispose d'une terrasse ;
- considérant que des caves, des locaux techniques et un local commun vélo/poussettes sont aménagés au sous-sol et une buanderie est aménagée sur le palier intermédiaire entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairage naturel) en ce que la superficie nette éclairante du salon / salle à manger / cuisine au 2^{ème} étage (7,61m² au lieu de 9m²) et de la 3^{ème} chambre sous combles (1,70m² au lieu de 2,56m²), est inférieure aux normes ;
- considérant que le projet déroge au R.G.B.Q. art. 13 (hauteur sous plafond) en ce que l'hauteur sous plafond du salon / salle à manger / cuisine au 2^{ème} étage (2,50m au lieu de 2,60m), de la 2^{ème} chambre sous combles (2,57m au lieu de 2,60m) et de la 3^{ème} chambre sous combles (2,50m au lieu de 2,60m), est inférieure aux normes ;
- considérant que le projet ne répond pas strictement aux recommandations du collège concernant la division d'un logement unifamilial, en ce que l'unité 3 chambres ne dispose pas d'une cour et/ou jardin ;
- considérant toutefois que cette unité dispose d'une terrasse en toiture ;
- considérant que le P.P.A.S. art. 1.1 définit le nombre de logements dans l'immeuble, en fonction du nombre de niveaux, à maximum 2 (3 niveaux - 1) ;
- considérant, à ce sujet, que le projet est conforme aux prescrits du P.P.A.S ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant que les logements projetés répondent aux exigences actuelles de confort ;
- considérant qu'il s'agit d'un projet d'aménagement dans un immeuble existant ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairage naturel) et au R.G.B.Q. art. 13 (hauteur sous plafond) sont acceptables ;
- considérant que le projet prévoit de modifier la façade arrière au 2^{ème} étage par le placement d'un nouveau châssis en bois peint en blanc dans la baie gauche et par l'agrandissement de la baie droite ainsi que le placement d'un nouveau châssis en bois peint en blanc ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/02/2022

- considérant que le projet prévoit d'aménager une terrasse sur la toiture plate (niveau combles) ;
- considérant que par la construction de cette terrasse, la façade arrière est rehaussée de +/-1m (côte droite) ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - hauteur) en ce que cette rehausse dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas et dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
- considérant que cette rehausse permet d'aménager une terrasse et donc un espace extérieur pour le logement des étages supérieurs augmentant ainsi le confort de ce dernier ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - hauteur), en ce qui concerne la rehausse de toiture du côté droit, est acceptable ;
- considérant qu'un garde-corps en ferronnerie peint ton anthracite est placé à hauteur de la terrasse;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) en ce que ce garde-corps dépasse le gabarit de la toiture ;
- considérant en outre que le projet est non-conforme aux dispositions du Code civil relatives aux vues droites depuis la terrasse ;
- considérant qu'il convient de ne pas démultiplier les rehausses de mitoyen et les éléments techniques en toiture ;
- considérant qu'il y a lieu de limiter l'impact de la rehausse ;
- considérant qu'il convient de respecter le code civil ;
- considérant en conséquence qu'il y a lieu de prévoir un recul de 1,90m par rapport aux mitoyens et de végétaliser les parties inaccessibles de la toiture ;
- considérant dès lors que, moyennant les adaptations évoquées, les dérogations au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) sont acceptables ;
- considérant que le projet prévoit de modifier la façade arrière au niveau des combles par l'agrandissement de la baie (accès à la terrasse) et le placement d'un nouveau châssis en bois peint en blanc, ainsi qu'un nouvel enduit de ton blanc comme revêtement de façade ;
- considérant que le projet prévoit de modifier le versant avant de la toiture ;
- considérant qu'il prévoit la rehausse de la toiture (faite rehaussé de 19cm) ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - hauteur) en ce que cette rehausse dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas et dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
- considérant que le versant avant est mansardé, que le terrasson est modifié au-dessus des lucarnes ;
- considérant que le projet déroge au R.G.B.Q. art. 14 (toitures) et au P.P.A.S. art. 2.1.6.1 (toiture à la mansard) en ce que la pente du brisis (73°) est supérieure à 70° ;
- considérant que deux nouvelles fenêtres (de type velux) sont insérées dans le versant de la toiture ;
- considérant que le projet déroge au R.G.B.Q. art. 24 (éclairage des locaux sous toiture) en ce que la superficie totale des fenêtres pour le versant est supérieure à 1/5 de la surface du versant considéré ;
- considérant que la toiture est réalisée dans un revêtement en ardoises de ton anthracite ;
- considérant qu'en façade avant, la surélévation et les modifications proposées en toiture seront sans impact négatif sur le site classé situé à proximité ;
- considérant cependant que, afin de préserver une lecture cohérente du front bâti, il y a lieu de réduire l'impact des deux fenêtres de toit projetées, dont les dimensions semblent démesurées par rapport à la composition de la façade à rue ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - hauteur), au R.G.B.Q. art. 14 (toitures) et art. 24 (éclairage des locaux sous toiture), au P.P.A.S. art. 2.1.6.1 (toiture à la mansard) sont acceptables ;



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: 22/02/2022

- 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, au niveau de la terrasse du dernier étage (niveau combles), un recul de 1,90m par rapport aux mitoyens afin de se conformer au code civil, et de végétaliser les parties inaccessibles de la toiture ;
- réduire, en façade avant, l'impact des deux fenêtres de toit projetées ;

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 P.P.A.S. art. 2.1.6.1 (toiture à la mansard), au R.G.B.Q. art. 13 (hauteur sous plafond), art. 14 (toitures) et art. 24 (éclairage des locaux sous toiture), au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - hauteur - éléments techniques) et Titre II art. 10 (éclairage naturel) 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: 22/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: P1297/2021 (PFU)

Adresse / Adres:
Wetstraat 1 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: POLITIEZONE : BRUSSEL - ELSENE (Petermans)

Objet / Betreft: Plaatsen van camerapaal te Brussel ten behoeve van de uitbouw van het CCTV - cameranetwerk voor de politiezone Brussel-Elsene (site 30 en 31)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/01/2022 - 10/02/2022

Réactions / Reacties: 2

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

- gezien het ongunstig advies van de KCML van 1/10/2021, waarin wordt vermeld dat "Het voorstel is niet aanvaardbaar omwille van de visuele impact op het beschermde park van de palen die ingeplant worden op hoofdasen en als zodanig de monumentale perspectiefzichten van het park sterk zouden verstoren. De KCML vraagt een alternatieve inplanting te bestuderen die de monumentale zichten van het park niet hindert en de camerapalen dus op minder storende plaatsen, bijvoorbeeld dicht bij de bomenmassieven, in te planten.";
- overwegende dat het project zich in een parkgebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) bevindt, vastgesteld bij het regeringsbesluit van 3 mei 2001;
- overwegende dat de aanvraag is onderworpen aan het projectadvies van de Overlegcommissie van 28/10/2021 voor de volgende motieven:
 - 0.3 van GBP Handelingen en werken in openbare of private groengebieden;
- overwegende dat het gehele project bestaat uit de implementatie van een cameranetwerk in 105 locaties in de openbare ruimte van de politiezone Brussel Hoofdstad Elsene;
- overwegende dat het project beoogt de uitvoering van twee camera's op paal in de Wanderepark;
- overwegende dat de paal zal geplaatst worden in de kleur RAL 6009 (dennengroen);
- overwegende dat de paal zal op die wijze worden geplaatst dat trillingen en/of weersomstandigheden zoals wind geen invloed kunnen hebben op de stabiliteit van de paal;
- overwegende dat de paal ook beschermd zal zijn tegen corrosie of andere inwerkingen door weersomstandigheden die een vroegtijdige abnormale slijtage tot gevolg zouden kunnen hebben;
- overwegende de transmissiekabels, voedingskabels en andere kabels op een veilige manier en quasi onzichtbare wijze zullen worden weggeleid in de paal naar de camera toe;
- overwegende dat de hoogte van de paal min of meer 8 meter bedraagt;



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: 22/02/2022

- overwegende dat de eerste camera wordt geïnstalleerd in het midden van het park, op het kruispunt van de verschillende paden (site 30);
- overwegende dat de tweede camera word geïnstalleerd oost van de achthoekige fontein, aan het einde van de grasstrook (site 31);
- overwegende dat de verbinding tussen de camera's en het netwerk zal verlopen via ondergrondse kabels die onder de grasstroken en dolomieten looppaden lopen;
- overwegende dat de twee camera's in het midden van de perspectieven staan;
- overwegende de locatie van de twee camera's helemaal niet geschikt is in verband met het beschermd gebied, de uitzichten en het landschap;
- overwegende dat de paal van 8m te imposant en te zichtbaar is ten opzichte van de uitzichten vanaf de paden in het park;
- overwegende dat de twee camera's verplaatst moeten worden, zodat deze niet langer een centrale plaats in het park innemen. Ze moeten dichterbij de beboste gebieden worden geplaatst;

ONGUNSTIG advies.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 22/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G1327/2021 (PFU)

Adresse / Adres:
Grand-Place 39 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: TARTINE

Objet / Betreft: Changer l'utilisation du rez commercial et placer deux tentes solaires et une enseigne.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/01/2022 - 10/02/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

DEMANDE RETIRÉ/AANVRAAG INGETROKKEN.

6



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: 22/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis de lotir

Réf. / Ref.: R1357/2021 (LPFD)

Adresse / Adres:

Avenue de la Reine des Prés 50

Demandeur / Aanvrager: Ismaïl Bahaka

Objet / Betreft: modifier le permis de lotir AN 1666 (ajouter un niveau)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/01/2022 - 10/02/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

REPORTÉ.

7



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: 22/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: B1259/2021 (IPE)

Adresse / Adres:
Rue Belliard 65 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: REALISINVEST EUROPA BAR 65

Objet / Betreft: exploitation d'un immeuble de bureaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/01/2022 - 10/02/2022

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

- considérant que la demande se situe en zone administrative (zone 5) au PRAS;
- considérant qu'il s'agit d'une régularisation d'un immeuble de bureau ;
- considérant que le site se trouve dans une zone A très bien desservie en transport en commun ; qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;
- considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;

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: 22/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: M265/2020 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue du Marché aux Herbes 104 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DU COMPLEXE PARKING
GRAND PLACE SIS à BRUXELLES, RUE DU MARCHE AUX HERBES 104

Objet / Betreft: Exploitation d'un parking

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/01/2022 - 10/02/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

REPORTÉ.

9



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: 22/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S131/2019 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Spa 22 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Albert Merlino

Objet / Betreft: modifier la répartition des logements, créer un triplex (ss,R et +1) et un duplex (+2 et + combles), modifier la circulation verticale et les aménagements intérieurs, modifier les baies en façade arrière, supprimer une annexe au 1er étage au profit d'une terrasse et créer une terrasse en structure bois au 2ème étage (mettre en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/01/2022 - 10/02/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) PPA N° 60-04bis Quartier "Marteau" (n°60-04bis, approuvé le 22/04/1993) ;
- 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 ;
- considérant que le bien est situé en zone affectée à l'habitation au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande vise à modifier la répartition des logements, créer un triplex (ss, rez et +1) et un duplex (+2 et + combles), modifier la circulation verticale et les aménagements intérieurs, modifier les baies en façade arrière, supprimer une annexe au 1er étage au profit d'une terrasse et créer une terrasse en structure bois au 2ème étage (mettre en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/01/2022 au 10/02/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant du 27/06/2001 (réf. P.U. S32/1999) visait à « apporter des transformations à une construction existante : transformer (avec accroissement du volume) l'immeuble d'habitation (2 logements) » ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30
urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/02/2022

- considérant que les plans de ce permis autorisent la division de l'immeuble en 2 logements, 2 duplex 1 chambre, dont les niveaux se répartissent comme suit :
 - au sous-sol: les locaux techniques, les locaux communs (vélos, poubelles et entretien) et deux caves privatives ;
 - au rez-de-chaussée et 1er étage : 1 appartement 1 chambre en duplex ;
 - au 2ème étage et combles : 1 appartement 2 chambres en duplex ;
- considérant également que ce permis autorise la construction d'annexes en façade arrière, l'une, d'un niveau, qui s'étend le long du mitoyen de gauche, portant la profondeur totale de la construction à 20,50m, et une seconde, de 2 niveaux, qui s'étend le long du mitoyen de droite, portant la profondeur totale de la construction à 17,50m ;
- considérant que ces annexes abritent au rez-de-chaussée, une petite salle à manger et un séjour et au 1^{er} étage une chambre à coucher, que la toiture de cette chambre à coucher accueille une terrasse pour le duplex du 2^{ème} étage ;
- considérant que le permis d'urbanisme datant du 27/06/2001 (réf. P.U. S32/1999) constitue la **situation de droit** de l'immeuble ;
- considérant également que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine bruxellois comme bâtiment datant de 1867, édifié dans un style éclectique et néoclassique ; que la qualité architecturale et patrimoniale du bien est bien conservée ;
- considérant que l'objet de la présente demande stipule qu'il s'agit d'une demande de modification de permis suite à des travaux effectués durant le chantier ;
- considérant que le permis initial a été délivré en 2001 ; que la présente demande porte sur des travaux qui ont été entièrement mis en œuvre ; que dès lors il ne s'agit pas d'une demande de permis modificatif mais bien d'une mise en conformité d'une nouvelle répartition de ces logements, à savoir, la création d'un triplex entre le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et un duplex entre le 2^{ème} et les combles ainsi qu'une mise en conformité de la circulation verticale et des aménagements intérieurs, ainsi que des modifications de baies en façade arrière, de la suppression d'une annexe au 1^{er} étage au profit d'une terrasse ainsi que la création d'une nouvelle terrasse au 2^{ème} étage ;
- considérant que par rapport au dernier permis délivré, les plans de la présente demande montrent que l'annexe située le long du mitoyen de droite a été réduite à un seul niveau au profit d'une terrasse et d'une verrière ;
- considérant que le triplex (sous-sol + rez + 1^{er}) projeté se présente comme suit :
 - au sous-sol : un bureau, une salle de douche + WC, une buanderie, un espace rangement et une cave à vin ;
 - au rez-de-chaussée : un salon en façade avant, un living étendu sur la pièce centrale et pièce arrière, et une cuisine ainsi qu'une annexe dans le prolongement de la cuisine ;
 - à l'entresol (rez/1^{er}) : la circulation verticale de ce triplex et une salle de bain ;
 - au 1^{er} étage : un bureau en façade avant et une chambre en façade arrière ;
- considérant que pour aménager ce triplex, il est prévu de modifier les aménagements du sous-sol de la situation de droit ; que dès lors, les locaux communs (local vélos et poussettes, local entretien et local poubelle) existants sont supprimés ;
- considérant qu'une cave, appelée cave commune, apparaît comme conservée en façade avant du sous-sol ; que son accès se fait via un escalier balancé ; que celui-ci est accessible à partir du hall commun ;
- considérant que ces nouveaux aménagements suppriment des locaux qui répondaient aux normes minimales de confort du R.R.U. titre II que dès lors la demande n'améliore pas la conformité de l'immeuble en ce qu'elle ne prévoit pas de local pour ordures ménagères, ni de local pour véhicules à deux roues et voitures d'enfants et ni de local pour le rangement du matériel de nettoyage ;
- considérant qu'en séance le demandeur nous a précisé que le local nommé « cave commune », situé en façade avant au sous-sol, est envisagé comme local pour vélos et voitures d'enfants et que la demande ne prévoit pas de locaux communs pour ordures ménagères et pour le rangement du matériel de nettoyage ;
- considérant que le projet s'inscrivant dans un bâti existant, il ne peut répondre à toutes les conditions du R.R.U., Titre II, mais qu'il tend vers le respect de ces conditions ;



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: 22/02/2022

- considérant également que la demande prévoit de revoir les circulations verticales afin de permettre au triplex d'être autonome par rapport à la cage d'escalier commune existante ;
- considérant que le triplex se compose de 3 accès distincts ; l'un au sous-sol en empruntant l'escalier balancé à partir du hall commun ; un second dans la pièce centrale de l'enfilade au rez-de-chaussée et un troisième, toujours au rez-de-chaussée, au niveau de l'escalier menant au sous-sol ;
- considérant que l'escalier menant au sous-sol fait à présent partie intégrante de ce triplex et qu'il permet d'accéder directement au sous-sol aménagé ;
- considérant qu'une nouvelle circulation est créée à partir de la cuisine ; que celle-ci consiste d'une volée afin de rejoindre le demi sous-sol entre le rez et le 1^{er} étage ; que dans cet entresol on retrouve une seconde volée permettant de rejoindre le 1^{er} étage ; que dans l'espace de dégagement de cet escalier un dressing est aménagé ; que la hauteur sous plafond de cet entresol est de 1,95m ; que le R.R.U. titre II art.4 hauteur sous plafond précise que la hauteur des dégagements doit être au moins de 2,20m ; que dès lors cet entresol déroge au R.R.U. titre II art.4 hauteur sous plafond ;
- considérant qu'en séance le demandeur nous a précisé que la situation de droit autorise cette hauteur sous plafond ; qu'en situation de droit cet entresol abrite la circulation intérieure de l'appartement ;
- considérant que cet entresol est un local existant ; que les aménagements projetés s'intègrent dans le bâti existant ; que bien que la circulation soit repensée pour permettre une réelle autonomie du triplex, la structure principale de l'immeuble n'est pas modifiée ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre II art.4 est acceptable ; que cependant ce local ne pourra jamais être dédié à une surface habitable ;
- considérant qu'à partir de cet entresol une seconde volée d'escalier est prévue pour rejoindre le 1^{er} étage du triplex ; que dans l'espace résiduel du dégagement de l'escalier que la demande prévoit d'aménager une salle de bain dont la hauteur sous plafond répond au R.R.U. titre II art.4 ;
- considérant de plus que le séjour situé en façade avant du rez-de-chaussée déroge au R.R.U. titre II art.10 éclairage naturel en ce qu'il ne possède pas la superficie nette de vitrage minimal (2,5m² au lieu de 3,9m²) ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble repris à l'inventaire du patrimoine bruxellois ; que sa façade possède une valeur d'accompagnement et que de nombreux décors encore conservés ; que ce séjour profite de l'unique baie existante du rez-de-chaussée ; que la demande ne prévoit pas de modifier cette baie ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre II art.10 est acceptable ;
- considérant que la demande montre qu'il y a une suppression d'une annexe au 1^{er} étage au profit d'une terrasse ; que cette terrasse est découpée en son centre par une verrière afin de permettre une amenée de lumière dans le living du rez-de-chaussée ; qu'un garde-corps est prévu (côté jardin) pour sécuriser cet espace extérieur ;
- considérant cependant que les plans de la présente demande ne permettent pas de comprendre si un système sécurisé est mis en place afin d'éviter tout accident potentiel entre la partie terrasse et la partie verrière ;
- considérant que la position de cette verrière, très centrale par rapport à la largeur totale de la terrasse ; ne permet pas d'avoir un espace réellement appropriable et qualitatif pour profiter de cet espace extérieur ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer la terrasse sur la toiture de cette annexe ;
- considérant, que la demande prévoit de créer un second duplex, 2^{ème} étage et combles, que son accès s'effectue par la cage d'escalier existante, à partir du hall commun, que ce duplex est dès lors autonome par rapport au reste de l'immeuble ; que sa porte d'entrée se situe sur le palier de l'entre-étage +1/+2 ; que pour ce faire une cloison est construite sur le palier de l'escalier ;
- considérant que la cloison prévue est en oblique sur le palier ; que cette cloison perturbe la lecture de la cage d'escalier et limite le palier d'accès au duplex ; que de plus ce palier possède une hauteur sous-plafond de 2,15m ; que cette hauteur déroge au R.R.U. titre II art.4 hauteur sous-plafond en ce que cet article précise que les dégagements doivent posséder une hauteur sous-plafond de 2,20m minimum ;
- considérant que cette hauteur sous plafond est directement liée à la création d'une buanderie, accessible à partir du duplex supérieur ; que pour ce faire, la demande prévoit de prolonger le plancher du duplex au-dessus du palier de l'escalier et de diviser la grande baie existante en deux baies, l'une éclairant le palier et l'autre la buanderie ;



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: 22/02/2022

- considérant qu'il s'agit de la cage d'escalier existante ; que ces travaux, bien que situés aux étages supérieurs ne sont pas qualitatifs ; que la création de la buanderie réduit l'arrivée de lumière dans cette cage d'escalier existante ;
- considérant que l'accès au duplex supérieur gagnerait en qualité si la dalle de plancher de la buanderie était supprimée ; que cela permettrait de retrouver une hauteur sous plafond répondant aux normes minimales ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre II art.4 n'est pas acceptable pour le palier du duplex supérieur ;
- considérant que le duplex 2^{ème} + combles projeté se présente comme suit :
 - au 2^{ème} étage : une buanderie sur le palier, un espace séjour/salle à manger de 29m² et une cuisine de 23.20m² ;
 - dans les combles : deux chambres de respectivement 7,80m² et 21.80m² ainsi qu'une salle de bain ;
- considérant que les aménagements proposés pour ce duplex répondent aux normes minimales d'habitabilité du R.R.U. ; que néanmoins la chambre de 7,4m² située dans les combles ne possède pas un minimum de superficie de 9m², que dès lors celle-ci déroge au R.R.U titre II art.3 superficie minimale ;
- considérant que cet espace est indiqué comme chambre sur les plans, que la dérogation est trop importante que pour permettre un bon aménagement, que dès lors la dérogation au R.R.U titre II art.3 superficie n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de ne pas dédier cet espace à une surface habitable ;
- considérant également que la demande prévoit d'aménager une terrasse au 2^{ème} étage de ce duplex ; que celle-ci possède une superficie de +/- 9m² ; qu'elle est prévue en structure en bois ; qu'elle est fixée sur la façade arrière et sur un poteau qui repose sur la toiture de l'entre étage +1/+2; qu'elle est sécurisée par un garde-corps ;
- considérant que bien qu'esthétiquement peu qualitative en termes d'esthétique ; cette terrasse est conforme au code civil et n'induit pas de nuisance aux biens voisins ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **supprimer la plancher de la buanderie et revoir le principe d'entrée du duplex supérieur pour retrouver une hauteur conforme et retrouver, si possible, la lumière naturelle dans la cage d'escalier ;**
- **ne pas dédier l'espace de 7,4m² sous les combles à une surface habitable ;**
- **supprimer la terrasse sur la toiture de l'annexe du 1^{er} étage ;**

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. en ce qui concerne le titre I, art.6 toitures (éléments techniques) et le titre II art.4 hauteur sous plafond (circulation triplex) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 22/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T809/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Trèves 41 - 45 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CIAR INVESTMENTS

Objet / Betreft: rénover et rehausser un immeuble de bureaux, démolir les façades et poser un mur rideau, diminuer la superficie du parking (de 52 à 29 emplacements) et démolir une partie du sous-sol afin de créer un patio végétalisé

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/01/2022 - 10/02/2022

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

11 REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/02/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R1269/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Place Rouppe 4 1000 Bruxelles

Rue Van Helmont 53 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ARTONE - S.A. (Paul-Edouard AUBRY)

Objet / Betreft: Rénover et transformer la maison unifamiliale existante (place Rouppe 4) en un logement partagé "coliving" de 10 chambres avec une surface commerciale de 34m² au rez-de-chaussée ; construire un nouveau bâtiment de 28 appartements à front de rue (rue Van Helmont), 8 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot ainsi qu'un parking sous-terrain de 24 emplacements sous le bâtiment avant et les maisons M4 à M8 ;

Aménager paysagèrement l'intérieur d'îlot avec plantation de 3 arbres à haute tige et le maintien de 50% de la surface de pleine terre.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/01/2022 - 10/02/2022

Réactions / Reacties: 5

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

12

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

Situation PRAS

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE), en partie en liseré de noyau commercial et en partie le long d'un axe structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Situation PRDD

- attendu que le bien se situe dans le périmètre du Pentagone de Bruxelles, en noyaux d'identité locale existants, en zone prioritaire de verdoisement, le long d'une continuité verte du maillage vert, le long d'un axe de développement économique, à côté d'une gare/halte existante, le long d'un RER vélo du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;

Situation ZRU

- attendu que le bien se situe en zone de revitalisation urbaine 2020 et arrêté par arrêté du Gouvernement du 14/11/2019 ;

Attendu que le bien se situe également en Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR) ;



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: 22/02/2022

Inventaire état du sol

- considérant que la parcelle cadastrée 9^{ème} division, section K parcelle 65a12 est reprise à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 3 : parcelles polluées sans risques ;

Objet de la demande

- attendu que le projet vise à :
- Rénover et transformer la maison unifamiliale existante (place Rouppe 4) en un logement partagé "coliving" de 10 chambres avec une surface commerciale de 34m² au rez-de-chaussée ;
 - Construire un nouveau bâtiment de 28 appartements à front de rue (rue Van Helmont), 8 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot ainsi qu'un parking sous-terrain de 24 emplacements sous le bâtiment avant et les maisons M4 à M8 ;
 - Aménager paysagèrement l'intérieur d'îlot avec plantation de 3 arbres à haute tige et le maintien de 50% de la surface de pleine terre ;

Rapport d'incidence

- attendu que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- **32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur.**

- considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet suivant l'article 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), en date du 22/11/2021 ;

- considérant que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;

Avis d'instances

- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :

- Le Service d'Incendies et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- AccessAndGo ;

- vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 10/01/2022, réf: C.1981.1356/10 ;

- vu l'avis défavorable d'Access&Go reçu par le fonctionnaire délégué en date du 28/01/2022, qui estime que le projet est non conforme aux exigences du RRU et qu'une nouvelle proposition de plans est nécessaire, que les remarques portent sur :

- au niveau du parking, le sas ascenseur n'est pas suffisamment grand. Il doit permettre d'avoir une aire de rotation en dehors du débattement de porte ;
- l'entrée A n'est pas conforme. Entre le débattement de porte et le début de la rampe, il doit y avoir une aire de rotation de 150cm ;
- l'espace coliving ne présente aucune accessibilité des fonctions. Il n'y a pas au moins une chambre PMR ;

Mesures particulières de publicité

- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants:

- application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation ;
- application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS): modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;



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: 22/02/2022

- application de l'art. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 (hauteur de la toiture et éléments techniques en toiture), art. 10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) et 13 (toiture plate de + de 100 m² non verdurisée) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
 - application de l'art. 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences.
- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :
- application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS): modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE).
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 12/01/2022 au 10/02/2022 et que 5 réactions ont été introduites portant principalement sur :
- soucis d'infiltration du mur mitoyen de l'immeuble sis Rue Philippe de Champagne 7 ;
 - risque potentiel d'inondations du sous-sol du projet vu la nappe phréatique proche ;
 - projet de qualité qui doit être soutenu dans son développement ;
 - demande d'informations complémentaires sur l'organisation du chantier et potentielles nuisances sur la place Rouppe (containers, camions, etc.)
 - impact sur l'ensoleillement du voisin sis au n°51 Rue van Helmont (3 mesures envisagées pour limiter l'impact) ;

Descriptif objet de la demande

- considérant que le projet porte sur :
 - la rénovation d'un bâtiment (Place Rouppe 4) ;
 - la démolition de volumes secondaires situés à l'arrière du bâtiment existant ;
 - la construction d'un ensemble de bâtiments, d'un sous-sol commun et l'aménagement des abords.

En ce qui concerne la localisation du site

- considérant que le site est d'une superficie cadastrée totale de 1.909 m², que les deux parcelles concernées sont réparties comme suit :
 - parcelle bâtie, cadastrée 65A11 : 332 m²
 - parcelle non bâtie, cadastrée 65A12 : 1.577 m²
- considérant que le relevé du géomètre renseigne une superficie totale de 1954m², que cette surface est la base des calculs de la demande de permis ;
- considérant que l'îlot dans lequel se trouvent les 2 parcelles est bordé au Nord-Ouest par le boulevard Maurice Lemonnier, au Nord-Est par la rue Philippe de Champagne et au Sud-Ouest par la rue de Tournai, que le site donne à la fois sur la place Rouppe et la rue Van Helmont ;
- considérant que les parcelles entourant le site sont fortement densifiées et les constructions qui s'y trouvent ont des gabarits très variés sur toute la bordure de l'îlot, on passe du R+1+TV pour la construction la plus basse à R+7+TP pour les constructions les plus hautes ;
- considérant que certaines constructions présentent des murs complètement aveugles alors que d'autres ont des façades ouvertes qui donnent sur le site ;
- considérant que le mitoyen entre le n° 3 et 4 de la place Rouppe contient 2 rangées de baies qui semblent illégales, que le demandeur prévoit d'en tenir compte dans son aménagement ;
- considérant qu'au n°3-5 de la rue Philippe de Champagne on trouve un immeuble de logements présentant une hauteur R+7+TP, que cet immeuble en forme de peigne a ses 3 façades arrière qui donnent directement sur le site, qu'il présente un balcon sur toute la largeur de sa façade arrière qui est en surplomb, sans titre ni droit, de ± 160 cm sur la parcelle concernée par la demande ;



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: 22/02/2022

- considérant que ce balcon est maintenu en situation projetée, car il n'est pas incompatible avec l'aménagement proposé ;

En ce qui concerne l'historique des permis

- considérant que le site a fait l'objet de plusieurs demandes de permis depuis 2016 :

Mars 2016 : demande de permis d'urbanisme (réf. B.D.U. : n°04/PFD/597015) et de permis d'environnement (réf. de l'IBGE : n° PE/1B/2016/597684), dans le cadre d'un « projet mixte » portant sur :

- la démolition d'une maison et de ses annexes située au n°4 de la place Rouppe ;
- la construction de 3 immeubles destinés à accueillir 116 logements étudiants et 1 conciergerie ;
- la construction d'un parking public sur 4 niveaux en sous-sols pouvant recevoir 199 places de parking ;
- l'aménagement de 120 emplacements pour vélos ;
- Cette demande a été retirée par le demandeur ;

Décembre 2016 : demande de permis d'urbanisme (réf. B.D.U. : n°04/PFD/622668) et de permis d'environnement (réf. de l'IBGE : n° PE/1B/2017/623560), dans le cadre d'un « projet mixte » portant sur :

- la démolition d'une maison et de ses annexes située au n°4 de la place Rouppe ;
- la construction de 3 immeubles (dont 2 en intérieur d'îlot) destinés à accueillir 116 logements étudiants et 1 conciergerie ;
- la construction d'un parking public sur 9 demi-niveaux en sous-sols pouvant recevoir 200 places de parking ;
- l'aménagement de 117 emplacements pour vélos.

Juin 2017 : Le projet est passé en commission de concertation avec Avis favorable à condition de :

- Tenir compte dans le projet de la possible réversibilité du sens de circulation de la rue Van Helmont ;
- Prévoir des emplacements de vélos supplémentaires destinés aux habitants du quartier ;

Octobre 2017 : invitation à déposer des plans modificatifs (article 191) ;

Mars 2018 : Introduction de la demande modifiée sur la base de l'article 191 ;

Juillet 2018 : Le projet modifié est passé en commission de concertation avec Avis favorable à condition d'améliorer le traitement de la façade du rez-de-chaussée en introduisant davantage de masse et de verticalité ;

- Cette demande a été retirée par le demandeur le 27/09/2021 ;

Octobre 2021 : introduction de la présente demande en date du 08/10/2021 ;

En ce qui concerne la situation existante

- considérant que la parcelle K65a12 qui est située au n°53-55 de la rue Van Helmont est non-bâtie mais fortement imperméabilisée ;
- considérant qu'elle est aujourd'hui utilisée comme parking, mais que cette affectation n'est pas couverte par un permis d'environnement ;
- considérant que côté voirie, la parcelle est partiellement fermée par un mur de clôture de ± 5m50 de hauteur ;
- considérant que la parcelle K65a11 située au n°4 de la place Rouppe est entièrement bâtie, qu'une maison inoccupée, de gabarit R+2+T, s'établit sur celle-ci, sur ± 1/3 de sa profondeur, que le reste de la parcelle contient des annexes construites sur 1 niveau ;



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: 22/02/2022

- considérant que le rez-de-chaussée est occupé actuellement en bureau, mais le solde de la maison n'est plus occupé depuis au moins 10 ans, que la maison et ses annexes totalisent \pm 830 m² (surfaces hors-sol);
- considérant qu'il est vraisemblable que la maison ait été construite entre **1850** et **1866** ;
- considérant que depuis lors plusieurs travaux ont fortement modifié la façade, qu'une grande partie des éléments de décoration extérieurs d'origine ont disparus ;
- considérant que la maison à rue présente encore de nombreuses finitions intérieures d'origine et de qualité, principalement du rez-de-chaussée au 1^{er} étage, les finitions du 2^{ème} étage sont plus simples, le 3^{ème} étage et une mezzanine sous-combles n'ont pas de finitions particulières ;

En ce qui concerne le volume et l'implantation des constructions :

- considérant que l'intervention prévoit de maintenir le volume principal du bâtiment existant (bâtiment A), de démolir ses annexes arrière et que la toiture sera refaite en respectant la volumétrie de la toiture existante;
- considérant que le nouveau volume (bâtiment B) vient refermer l'îlot urbain et permet ainsi de supprimer la dent creuse actuelle ;
- considérant qu'un espace plus intime et sécurisé est ainsi créé au niveau du cœur de l'îlot ;
- considérant qu'autour de cet espace s'articulent les accès vers 8 maisons (environ 40 cm plus bas que la zone arrière des immeubles à front de rue) et vers des locaux vélos/ poussettes ;
- considérant que l'entrée cochère existante (bâtiment A) permet aux habitants du projet d'accéder à cet espace commun ;
- considérant que l'intention est de développer une diversité fonctionnelle adaptée au contexte existant ;
- considérant le projet a été conçu autour de trois typologies :
 - une 1^{ère} typologie côté Place Rouppe avec les bâtiments A et B qui se caractérisent par une hauteur plus importante ;
 - une 2^{ème} typologie à l'arrière de plus faible hauteur avec les 2 ensembles de maisons : M1-M3 et M5-M8 ;
 - une 3^{ème} typologie qui permet le raccord entre les 2 premières typologies : l'extension du bâtiment A et la maison M4;
- considérant que côté Place Rouppe, le bâtiment B (R+4) respecte le gabarit des immeubles existants sur la place tout en restant discret grâce au choix de matériaux de teinte claire et à la composition sobre de sa façade ;
- considérant qu'en l'intérieur de l'îlot, les volumes ont une hauteur plus réduite (R+2) et sont implantés le long des murs mitoyens existants ;

En ce qui concerne l'affectation des bâtiments :

- considérant que le projet totalise 3.789,10 m² hors-sol de surface de logements comprenant soit 3159,4 m² de surfaces supplémentaire par rapport à l'existant ;
- considérant que le projet prévoit l'installation d'un commerce de 31,9 m² au rez-de-chaussée du bâtiment A soit 166 m² en moins par rapport à l'existant, que cette surface commerciale est conforme aux prescriptions du PRAS ;
- considérant que le projet prévoit 37 logements répartis comme suit:
 - Bâtiment A : 1 logement type coliving de 10 chambres de 14 à 20 m² ;
 - Bâtiment B : 28 appartements qui se répartissent en 10 unités studios, 13 appartements 1 chambre et 5 appartements 2 chambres ;
 - Maisons en intérieurs d'îlot : 8 maisons unifamiliales dont 7 unités de 3 chambres et 1 unité de 2 chambres ;
- considérant que le projet présente une bonne mixité et diversité de logements ;
- considérant qu'un besoin en logements mixtes pour faire face au défi démographique de la Région de Bruxelles-Capitale est indispensable, qu'une mixité équilibrée de logements répond au concept de bon aménagement des lieux ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/02/2022

En ce qui concerne l'organisation

Sous-sol commun

- considérant que le projet comprend un niveau de sous-sol, accessible par la rue Van Helmont depuis la rampe située à droite du bâtiment B, dans lequel on trouve :

- 24 emplacements de parcage dont 2 emplacements pour PMR, soit un ratio de 0,6 place/logement. Les 24 emplacements sont équipés pour accueillir une voiture électrique.
- 24 caves : 19 à l'avant et 5 à l'arrière ;
- 1 local entretien ;
- des locaux techniques eau/gaz/électricité (implantés le long de la façade) ;
- 1 local pour la cabine électrique HT afin notamment de pouvoir réaliser le raccordement des points de recharge au réseau électrique pour chaque place de parking ;
- 1 local pour les poubelles : 22 conteneurs de 240 L pour l'immeuble B et les 8 maisons avec tri-sélectif. Les habitants du bâtiment A gèrent leur poubelles de manière individuelle

- considérant que l'ensemble des locaux communs au sous-sol est accessible aux personnes à mobilité réduite ;

Bâtiment A

- considérant que l'immeuble A est une maison existante, qu'il s'organise autour d'une cage d'escalier centrale semi-circulaire ;

- considérant qu'au rez-de-chaussée, on retrouve l'entrée cochère qui sert d'accès à la fois :

- au commerce (entrée propre) ;
- au coliving et à ses 10 chambres (entrée propre) ;
- au local vélos/poussettes de 36 emplacements (affecté à l'ensemble du projet) ;
- à la cour intérieure qui dessert l'intérieur d'îlot.

- considérant que l'immeuble A a son rez-de-chaussée \pm 70 cm au-dessus du niveau du trottoir. Cela signifie qu'il y a :

- 4 marches existantes entre l'entrée cochère et le commerce ;
- 3 marches existantes entre l'entrée cochère ET l'accès à l'escalier principal du coliving.

- considérant qu'afin de permettre un accès pour les personnes à mobilité réduite vers l'intérieur de l'îlot un système de rampes en béton lavé sera aménagé au niveau de l'entrée cochère ;

- considérant que l'objectif est de conserver et restaurer les éléments remarquables présents dans les parties communes et privées ;

- considérant que de nouvelles fenêtres de toiture sont prévues au-dessus du contre-lanterneau afin d'augmenter l'apport de lumière naturelle au niveau de la cage d'escaliers ;

- considérant qu'une isolation est prévue sur les murs de façade côté intérieur ;

- considérant qu'afin de conserver le caractère noble des pièces de vie des différents étages, une intervention plus lourde est concentrée au niveau de la travée centrale, que cela permet d'intégrer des nouvelles pièces d'eau ainsi que deux escaliers qui facilitent l'évacuation des chambres privatives situées en façade arrière ;

- considérant que des faux-plafonds sont prévus dans ces locaux à la fois :

- pour dissimuler les équipements techniques liés à la ventilation double flux,
- pour assurer le caractère Rf entre compartiments.

- considérant que le plafond mouluré du 1^{er} étage sera caché par un faux-plafond, qu'il est regrettable de perdre l'esthétique d'origine des pièces à cet endroit-là, qu'il serait préférable de le maintenir apparent ;

- considérant qu'une isolation intérieure de la façade avant est prévue, que celle-ci perturbera de manière irréversible les décors préservés de la pièce du 1^{er} étage, qu'il y a donc lieu de ne pas prévoir d'isolation à cet endroit-là ;

- considérant que l'immeuble A est aménagé en « coliving », que c'est donc un logement de 10 chambres dont les surfaces varient entre 14 m² et 20 m² ;



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: 22/02/2022

- considérant que l'aménagement d'un « coliving » dans ce bâtiment permet de proposer une grande mixité dans l'offre de logements sur le site, de conserver au maximum la typologie de la maison et les éléments de décoration/patrimoniaux comme l'escalier, l'entrée, ...
 - considérant qu'à l'inverse un compartimentage en différents appartements aurait demandé une restructuration lourde de l'intérieur de la maison afin de respecter l'ensemble des critères incendies et acoustiques entre les différentes unités ;
 - considérant que la typologie de la maison s'y prête bien et permet de proposer un coliving à taille humaine avec des espaces communs généreux dans une habitation de caractère, dans le cœur de Bruxelles ;
 - considérant que le sous-sol du bâtiment est composé de caves et local techniques, qu'il ne communique pas avec le sous-sol du bâtiment B ;
 - considérant qu'au rez-de-chaussée se trouve une entrée cochère, un commerce, 1 local pour 35 vélos (dont 5 cargos) accessible de plain-pied et 1 zone poussettes ;
 - considérant que ce bâtiment ne dispose pas de local poubelle ;
 - considérant que dans le cas d'un immeuble existant et de travaux ayant une incidence sur les parties communes de l'immeuble il y a lieu d'améliorer la conformité de l'immeuble à ces articles du titre II du RRU, qu'il y a donc lieu de prévoir un local poubelle pour ce bâtiment ;
 - considérant que les 30 emplacements pour vélos standards sont composés de râtelier double hauteur ;
 - considérant que la surface du local est de 62 m² soit plus de 2 m²/vélo ;
 - considérant que les espaces de vie commune (salons, salle à manger et cuisine) sont situés au 1^{er} étage, qu'un autre petit salon est situé au 3^{ème} étage, que leur ensemble représente environ 105 m² ;
 - considérant que les 2^{ème} et 3^{ème} étages du bâtiment principal sont composés de 4 chambres chacun, qu'une chambre est située au 4^{ème} étage sous-combles, que deux chambres sont situées dans une annexe située à l'arrière du bâtiment principal ;
 - considérant qu'une terrasse/coursive, située au 1^{er} étage, est accessible via les espaces communs et une chambre de l'annexe, que cette terrasse offre une vue sur le jardin commun à l'ensemble du site ;
 - considérant que toutes les chambres disposent de sanitaires (douches et lavabos) privés, que les deux chambres situées dans l'annexe arrière disposent de toilettes privées, qu'il y a 3 toilettes communes réparties sur les étages des chambres ;
 - considérant qu'en plus de l'escalier central d'origine, des escaliers communs et privatifs supplémentaire permettent de desservir les chambres et offrir une évacuation plus aisée en cas d'incendie ;
- Bâtiment B**
- considérant que l'immeuble B compte 2 halls d'entrées (A et B) qui desservent 1 à 3 appartement(s) par niveau ;
 - considérant que les entrées de l'immeuble et l'accès au parking se font depuis la rue Van Helmont ;
 - considérant qu'au rez-de-chaussée il y a un local pour 14 vélos dont deux cargos qui sont accessible quasi de plain-pied, que la surface du local est de 39m² soit plus de 2m²/vélo conformément à l'art. 23 §5 du nouvel arrêté relatif aux conditions d'exploitation des parking entré en vigueur le 10/03/2021 ;
 - considérant que les 2 halls d'entrées sont au niveau de la rue, mais que les appartements du rez sont implantés au niveau +1.20 m afin de garantir une certaine privatisation par rapport au trottoir ;
 - considérant que les appartements de 1 et 2 chambres disposent d'une double orientation (traversants), que les studio sont quant à eux mono-orientés ;
 - considérant que tous les appartements disposent d'une terrasse, à l'exception d'un studio situé au rez-de-chaussée en façade avant ;
 - considérant qu'un studio mono-orienté situé au rez-de-chaussée d'un immeuble et ne disposant pas d'un espace extérieur privé n'est pas souhaitable, qu'il serait préférable de fusionner les deux studios du rez-de-chaussée pour faire un appartement 2 chambres avec terrasse comme proposés aux étages au 1^{er} étage ;
 - considérant que l'ensemble des appartements est organisé de plain-pied, qu'il n'y a donc pas de duplex ;
 - considérant au regard des plans, que les aménagements projetés visent à respecter la volumétrie des pièces ; et que la disposition spatiale des pièces, telle que projetée, permet d'aménager des logements confortables ;



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: 22/02/2022

Maisons : en intérieur d'îlot

- considérant qu'en plus des immeubles A et B, on trouve sur le site 8 maisons unifamiliales de 3 niveaux situées en intérieurs d'îlot, que ces maisons sont composées de 3 chambres à l'exception de la maison 4 qui en compte 2 ;
- considérant que les maisons M1 à M4 sont mono-orientées, alors que les maisons M5 à M8 disposent de 2 façades ;
- considérant qu'afin d'améliorer l'habitabilité des maisons mono-orientées, une double hauteur est prévue au niveau de l'escalier avec une fenêtre de toiture, que ces logements sont conformes au Titre II du RRU ;
- considérant que toutes les pièces habitables des maisons mono-orientées M1 à M3 sont tournées vers le jardin commun et ont une vue dégagée sur celui-ci, que chaque logement a une terrasse entourée de haies assurant leur privatisation ;
- considérant que les logements M2 et M3 créent des rehausses de mitoyens qui par endroit atteignent 3m de haut, que des fenêtres voisines sont présentes et proches de ces mitoyens, que les rehausses vont créer des vides sombres et limiter les vues dégagées depuis ces fenêtres ;
- considérant qu'il est préférable d'éviter la rehausse des mitoyens et d'aérer les angles bâtis afin de créer des respirations pour les voisins ;
- considérant que pour ce faire, les volumes des logements M2 et M3 devront être diminués d'un niveau, qu'il passerait donc de triplex à duplex, que l'aménagement de 2 chambres généreuses est possible ;
- considérant que seul le logement M4, qui est également mono-orienté, n'a pas d'espace extérieur privatif, que ses pièces habitables donnent sur une terrasse commune et un parking vélos extérieur ;
- considérant qu'afin de favoriser des espaces extérieurs qualitatifs il serait préférable d'agrandir le local vélos jouxtant le logement M4 en prenant l'entièreté du rez-de-chaussée de ce logement, ceci permettant de placer l'ensemble des vélos extérieurs à l'intérieur ;
- considérant que le logement M4 passerait donc d'un triplex à un duplex avec accès privatif au rez-de-chaussée ;
- considérant que les maisons 2 façades, M5 à M8, sont conformes au Titre II du RRU, qu'elles ont toutes des terrasses et des jardins privés en façade arrière ;
- considérant au regard des plans, que les aménagements projetés visent à respecter la volumétrie des pièces ; et que la disposition spatiale des pièces, telle que projetée, permet d'aménager des logements confortables ;
- considérant néanmoins que les façades des logements M5 à M7 font 5,17m de large, que la façade avant du logement M8 est d'environ 3,40m, que sa façade arrière fait 5,18m, que ces façades sont relativement à fort étroite, qu'une plus grande générosité en largeur pourrait leur être donnée surtout pour des logements en intérieur d'îlot ;
- considérant dès lors que le logement M8 pourrait être supprimé, que l'espace laissé libre pourrait être redistribué aux logements M5 à M7 pour atteindre des largeurs de façades avant d'environ 6,30m ;
- considérant que les façades arrière des logements M5 à M7 devraient être alignées afin de limiter l'emprise sur les murs mitoyens ;

En ce qui concerne l'esthétique des constructions :

- considérant qu'afin de remettre de l'ordre dans le contexte architectural déstructuré et d'offrir une identité à ce nouvel espace, l'ensemble des façades, tant en voirie qu'en intérieur d'îlot, sont traitées de façon similaire ;
- considérant qu'une brique claire, présente rue Van Helmont et en intérieur d'îlot, apporte un maximum de lumière et s'accorde avec son environnement bâti ;
- considérant que les châssis et les ferronneries sont de teinte foncée afin de dynamiser et rythmer les façades ;
- considérant que la façade à rue du bâtiment A a perdu une bonne partie de ses éléments de décoration, que plusieurs interventions sont prévues en vue de restaurer cette façade proche de l'état d'origine ;
- considérant que la façade arrière du bâtiment A a de nouvelles ouvertures au 2ème 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: 22/02/2022

- qu'elle est isolée et recouverte d'un enduit de teinte claire ;
- considérant que les façades du bâtiment B se composent de parties pleines habillées d'un parement en brique de ton clair, de bandeaux et d'un soubassement en béton architectural clair et de parties vitrées ;
 - considérant que la façade s'inspire du vocabulaire architectural de son contexte tout en le modernisant : corniche en béton architectural blanc et socle haut (le rez avec une hauteur plus importante sera surélevé par rapport au niveau du trottoir) ;
 - considérant que les menuiseries extérieures du Bâtiment sont en aluminium thermolaqué et les ferronneries sont de teinte foncée (gris-brun) et les vitrages sont clairs ;
 - considérant que le choix pour la brique de ton clair s'est fait dans un souci de neutralité et de sérénité, de façon à s'intégrer au mieux dans le bâti environnant ;
 - considérant que les couvre-murs sont en aluminium de teinte claire ;
 - considérant que par le choix des couleurs, des matériaux et par sa composition, l'architecture de la façade du bâtiment B Place Rouppe sera intemporelle et sobre ;
 - considérant que la rue se compose de maisons mitoyennes, qu'un rythme vertical est donné par la trame parcellaire et les dimensions et positions des baies des maisons ;
 - considérant qu'une lecture verticale des façades a été privilégié au sein du cadre urbain environnant, que le projet s'accorde donc avec son environnement bâti ;
 - considérant que pour les maisons en intérieur d'îlot, l'ensemble a été traité de manière unitaire en brique de teinte claire avec des menuiseries et ferronneries de teinte foncée ;
 - considérant que la toiture à versant du bâtiment A est totalement rénovée et isolée, qu'elle est couverte de tuile en terre cuite de teinte rouge orangé ;
 - considérant que la toiture principale du bâtiment B sera recouverte de gravier ce qui permet, selon la note explicative, d'y installer des panneaux photovoltaïques ;
 - considérant que les petites toitures des niveaux inférieures sont des toitures extensives avec une épaisseur de substrat de 5 cm ;
 - considérant que les terrasses sont couvertes d'un revêtement en bois et les garde-corps sont composés de montants verticaux en acier (ou aluminium) thermolaqué dans la même teinte que les châssis ;
 - considérant les maisons arrière sont équipées de toitures vertes semi-intensives avec une épaisseur de substrat de 15 cm ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

- considérant que le traitement paysager du projet a été défini en fonction de l'environnement urbain et dense du quartier de la place Rouppe, que l'objectif est de proposer des espaces extérieurs de qualité qui offrent aux habitants la possibilité de se déconnecter de « la dureté de l'urbain » ;
- considérant que l'accent a donc été mis sur un aménagement végétal (éco-climato-responsable), contrastant avec la minéralité de la ville ;
- considérant que l'aménagement paysager du site comprend à la fois des espaces privatifs (terrasses et jardins privés) et des espaces communs propices aux jeux des enfants et aux rencontres, qu'il s'organise essentiellement autour de 3 zones aux aménagements très différents ;
- considérant qu'une première zone à l'arrière du bâtiment B est située sur la couvrant du parking, qu'elle est donc totalement imperméable ;
- considérant qu'on y accède uniquement par la porte cochère de l'immeuble A ;
- considérant qu'on y retrouve 3 types d'aménagements :
 - une zone de circulation piétonne qui dessert à la fois les maisons et les différents locaux vélo, cette zone abrite également 2 espaces de rangement vélos extérieurs mais couverts ;
 - les terrasses de 3 des appartements situés au rez-de-chaussée du bâtiment B ;
 - une zone plantée qui fait office de barrière végétale entre les 2 espaces précédents ;
- considérant qu'une deuxième zone se situe entre les maisons, environ 40 cm plus bas que la zone à l'arrière de l'immeuble B, qu'elle sert à la fois d'accès à 7 des 8 maisons, mais aussi d'espace de détente, de jeux pour les enfants et de rencontre ;
- considérant qu'elle se situe à la fois sur une zone de pleine terre et sur le couvrant du parking ;



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: 22/02/2022

- considérant qu'on y retrouve des terrasses privatives en bois pour les maisons 1 à 3 situées sur la partie gauche et des petits jardinets pour offrir une certaine intimité au rez-de-chaussée des maisons 5 à 8 sur la partie droite ;
- considérant que l'aménagement de la partie centrale propose 4 types d'habitats : des pelouses, des prairies fleuries, des massifs arbustifs et des bosquets ;
- considérant que la variété de milieux et d'essences végétales proposée permet d'accueillir une grande biodiversité ;
- considérant que l'implantation d'arbres et de bosquets permet d'absorber les bruits extérieurs de la ville et d'atténuer les échos de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que les chemins en concassé de porphyre ou en pavés bétons drainants, permettront de temporiser un maximum l'absorption d'eau de ruissellement ;
- considérant qu'à l'arrière de cette zone se trouvera un des accès au parking enterré, que ce dernier est dissimulé derrière des haies persistantes ;
- considérant qu'une troisième zone de jardins est située à l'arrière des maisons M5 à M8 ;
- considérant que cette zone est totalement perméable, qu'elle comprend 2 types d'espaces :
 - les terrasses et jardins privatifs des maisons 5, 6, 7 et 8 ;
 - une zone dans laquelle sera aménagée une noue afin de favoriser l'infiltration et revaloriser le cycle de l'eau et enrichir encore d'avantage la biodiversité du site ;
- considérant que cette dernière zone est accessible uniquement pour l'entretien via un escalier qui vient du parking ;
- considérant que cet accès pourrait être amélioré en le ramenant au rez-de-chaussée via le local vélo au niveau des logements M4 et M5 ;
- considérant que l'aménagement proposé est conforme à l'article 13 du RRU, qu'en effet la surface perméable des abords est supérieure à 50% de la surface totale de la zone de cours et jardin ;
- considérant que l'ensemble des plantes sélectionnées sont endémiques à la Belgique ;
- considérant que les eaux de pluie qui tombent dans les abords et les jardins sont gérées par infiltration directe, donc sans système de collecte de l'eau pluviale ;
- une noue paysagère d'infiltration et de stockage sera prévue dans la zone 02. Elle aura un volume de $\pm 30 \text{ m}^3$.
- considérant que la toiture principale du bâtiment B et les toitures à versants sont dédiées à la récupération d'eau de pluie, elles ne sont pas végétalisées afin d'éviter la coloration « brune » des eaux réutilisées, réduire l'entretien des filtres, la gestion des boues, ... par la future copropriété et optimiser le rendement de la récupération d'eau ;
- considérant que ces eaux sont récupérées dans une citerne de 15 m^3 et servent à l'alimentation des chasses de WC de l'immeuble B, à l'arrosage du jardin et au nettoyage du parking et des parties communes ;
- considérant que les eaux du versant avant de la toiture du bâtiment A et des terrasses à rue du bâtiment sont raccordées vers l'égout.
- considérant que les eaux des autres toitures, qui sont végétalisées, vont dans la noue paysagère ;
- considérant qu'une dérogation à l'article 16 du Titre I du RRU est sollicité par le demandeur en ce que la citerne de récupération d'eau de pluie a une capacité de 15 m^3 au lieu de 38 m^3 ;
- considérant que la citerne a été dimensionnée en fonction de l'utilisation réelle des occupants du bâtiment B pour l'alimentation des chasses des toilettes et l'arrosage du jardin, que ce point a fait l'objet d'une réunion avec le facilitateur eau, que par ailleurs, l'ensemble des eaux est temporisé dans la noue paysagère ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 16 du Titre I du RRU est acceptable ;

En ce qui concerne la mobilité et les parkings :

- considérant que le projet prévoit 24 emplacements pour véhicules à moteurs dont 2 sont pour des PMR, que ces emplacements doivent desservir 37 logements, que cela déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce qu'il faudrait tendre à un minimum de 1 emplacement par logements soit 37 ;



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: 22/02/2022

- considérant que parmi les logements 10 sont des studios dont les occupants sont moins susceptibles de posséder une voiture, que les logements pour ménages nombreux sont les plus susceptibles de posséder une voiture, que la typologie des logements est donc favorable à un nombre plus faible d'emplacements de parkings pour véhicules à moteur ;
- considérant que le maître de l'ouvrage propose un projet conforme à l'article 13 du Titre 1 du RRU en retrouvant d'importantes surfaces de pleine terre, que pour ce faire l'emprise du sous-sol a dû être optimisée au maximum ;
- considérant que la localisation du projet justifie pleinement ce manque de places, étant donné qu'il est particulièrement bien desservi par les transports en communs ;
- considérant que les locaux vélos ont également tous été implantés au rez-de-chaussée pour faciliter et encourager au maximum leur utilisation par les habitants du projet ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU est acceptable ;
- considérant néanmoins que la politique régionale actuelle souhaite interdire, au mieux limiter les interventions en intérieures d'îlots, que bien que le projet proposé apporte une réponse qualitative et s'intègre bien dans son contexte, une proposition de limiter davantage l'emprise au sol est à encourager ;
- considérant qu'une partie du parking est située sous le jardin commun, que 5 places de parking sont concernées, qu'afin de maintenir davantage de pleine-terre il y a lieu de les supprimer et donc de ramener le mur de soutènement contre la zone de circulation ;
- considérant que le projet passerait à 19 emplacements de parking, que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU persiste mais qu'elle reste acceptable compte tenu des arguments précités ;

En ce qui concerne les dérogations sollicitées

- considérant que le projet déroge à l'Art 4, §1^{er} et 2^{ème} du Titre I du RRU en ce que :
 - les maisons 2,3,6, 7 et 8 sont implantées (partiellement ou totalement) au-delà de la limite des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
 - le bâtiment B dépasse, au rez uniquement, de plus de 3m la façade arrière de l'immeuble situé au n°51 ;
- considérant que les constructions projetées ont été pensées pour restructurer l'espace bâti, en offrant un intérieur d'îlot qualitatif et verdurisé, tout en respectant la volonté de densifier en centre-ville ;
- considérant que la configuration de la parcelle, la hauteur des mitoyens et la profondeur restreinte des parcelles adjacentes, permet l'implantation de petits volumes construits qui offrent la possibilité à des familles de venir vivre en Ville ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 4,§1 du Titre I du RRU est acceptable ;
- considérant que la profondeur du bâtiment B au rez-de-chaussée, est principalement induite par la fonction qu'il accueille, qu'en effet, compte tenu de l'implantation de la rampe d'accès au parking et d'un local vélos accessible de plain-pied, la profondeur de l'immeuble est plus importante le long du mitoyen avec le n°51 ;
- considérant qu'une fois au +01, la façade recule de 3 mètres à tous les étages par rapport au profil mitoyen du n°51 de la rue Van Helmont, que le projet, vu la hauteur du mitoyen existant, n'aura pas d'impact sur l'ensoleillement de la cour ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 4,§2 du Titre I du RRU est acceptable ;
- considérant que le projet déroge à l'article 5 § 1, du titre I du RRU, en ce que la façade avant de l'immeuble B dépasse de 2m55 la hauteur de référence la plus haute (immeuble A).
- considérant que le volume de l'immeuble B a été étudié au regard de l'ensemble des immeubles de la rue, mais aussi et surtout de la place Rouppe ;
- considérant qu'avec son gabarit R+4 il viendra faire la liaison entre le n°51 qui est l'immeuble de référence le plus bas et le n° 3 de la place Rouppe, dont la façade est 4m91 plus haute que celle de l'immeuble B ;
- considérant que le gabarit du bâtiment B s'intègre de manière harmonieuse dans son contexte bâti existant en créant une progression transitoire entre les différents gabarits ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 5,§1 du Titre I du RRU est acceptable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/02/2022

- considérant que le projet déroge à l'article 6 § 1, du titre I du RRU en ce que la toiture de l'immeuble B dépasse :
 - de plus de 3 mètres le profil de la toiture de référence la plus basse;
 - la hauteur du profil mitoyen le plus haut.
- considérant ce qui est dit plus haut concernant la dérogation à l'art. 5 §1 du Titre I du RRU, que les justifications sont identiques pour les deux dérogations ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 6,§1 du Titre I du RRU est acceptable ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6 §3, du titre I du RRU en ce que les cabanons d'ascenseurs dépassent du volume de la toiture principale du bâtiment B ;
- considérant que ces rehausses sont maximum 65cm plus hautes que l'acrotère mais sont situés sur la partie arrière de la toiture, qu'ils seront totalement invisibles depuis l'espace public ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 6,§3 du Titre I du RRU est acceptable ;
- considérant que le projet déroge à l'article 10 §2, du titre I du RRU en ce que la largeur cumulée des 4 terrasses et 2 balcons (soit 20m60) est supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade (27m60) ;
- considérant que cette dérogation permet d'offrir des terrasses à l'ensemble des appartements et d'améliorer la qualité de l'habitabilité de ceux-ci ;
- considérant, de plus, que les terrasses sont rentrante, donc derrière l'alignement en voirie, que seuls les balcons (8m80) sont réellement en saillies sur la façade à rue ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 6,§3 du Titre I du RRU est acceptable ;
- considérant que le projet déroge à l'article 13 du titre I du RRU en ce que la toiture principale du bâtiment B ne sera pas verdurisée alors que sa surface est non accessible et fait plus de 100m² ;
- considérant que cette dérogation est justifiée pour des raisons de récupération d'eau de pluie et que cet aménagement est par ailleurs compatible avec les panneaux photovoltaïques prévu sur cette toiture ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU est acceptable ;

Conclusions

- considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant le respect des conditions, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- de prévoir un local poubelle pour le bâtiment A ;
- de préserver et maintenir apparentes les décorations intérieures du 1^{er} du bâtiment A ;
- de fusionner les deux studios du rez-de-chaussée du Bâtiment B pour faire un appartement 2 chambres avec terrasse comme proposés aux étages au 1^{er} étage ;
- d'agrandir le local vélo situé entre le bâtiment B et le logement M4 pour y intégrer les vélos extérieurs situées en intérieurs d'îlot ;
- de supprimer le dernier niveau des logements M2 et M3 ;
- d'adapter le logement M4 en duplex avec accès privatif au rez-de-chaussée ;
- de supprimer le logement M8 afin d'agrandir les logements M5 à M7 et aligner leurs façades avant et arrières ;
- de supprimer les 5 places de parkings au sous-sol afin de favoriser les zones de pleines terres ;
- de déplacer l'accès à la noue via un passage au rez-de-chaussée.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be