



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: O1320/2021 (SOC)

Adresse / Adres:  
Rue d'Ophem 26 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Le Logement Bruxellois - S.C.R.L.

Objet / Betreft: Rénover l'enveloppe extérieure du bâtiment comprenant les murs, la toiture et les fenêtres.

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:**

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que la demande vise à rénover/isoler les enveloppes d'un ensemble de logements sociaux ;
- considérant que le bien concerné est inscrit à l'inventaire ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 27/01/2022 au 10/02/2022 pour les motifs suivants :
  - Application de l'art. 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogations aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU);
- qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
  - 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) ;
  - Application de l'art. 207 §1.14 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT): bien inscrit à l'inventaire
- vu l'avis favorable sous réserve du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/12/2012, qui porte la référence T.1980.3704/5 ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- considérant que l'objectif du projet est d'améliorer la performance énergétique du bâtiment concerné et de remettre le bâtiment en valeur, à travers sa rénovation, et de permettre ainsi de pouvoir révéler ses qualités;
- considérant que le projet consiste à :
  - rénover thermiquement les façades (arrière et latérales) en prévoyant un enduit sur isolant ;
  - rénover thermiquement la toiture ;
  - remplacer l'ensemble des châssis extérieurs du bâtiment ;
  - ajouter un volet et une grille métallique au rez-de-chaussée (façade côté rue) ;
- considérant que côté rue les châssis sont remplacés ; que les divisions et la matérialisation (en bois) restent identique par rapport au dessin d'origine ;
- considérant que la façade côté rue reste pratiquement identique ; que seulement un nouveau volet et une grille métallique sont ajoutés au rez-de-chaussée ;
- considérant que les châssis côté intérieur d'îlot sont remplacés par des châssis en aluminium ;
- considérant que des ouvrants oscillo-battant sont proposés ; que de cette façon les châssis améliorent l'habitabilité des pièces ;
- considérant que la façade arrière est isolée (20 cm EPS) et revêtue par un enduit sur isolant ;
- considérant que les façades latérales sont traitées de même manière ; qu'il faut assurer que les propriétaires des biens adjacents ont donné leur accord là-dessus ;
- considérant que l'ajout d'une couche d'isolation en façade arrière (+ 20 cm), implique un ajout de la profondeur du bâtiment, qui dépasse déjà les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle, ce qui engendre une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ;
- considérant que la zone de cours et jardins est déjà très étroite ; qu'elle se situe entre le bien concerné et une construction en intérieur d'îlot ;
- considérant que cette cour n'est accessible que depuis le hall commun ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée, 2 chambres à coucher donnent sur cette cour ;
- considérant que l'ajout d'une couche d'isolant ne change pas de manière substantielle la qualité de la cour existante ; que néanmoins, une valeur ajoutée importante est créée en ce qui concerne la performance énergétique de l'immeuble ;
- considérant que la dérogation à l'article 4 est donc minime et justifiable ;
- considérant que la réhausse de la toiture engendre une dérogation à l'article 6 du titre I du RRU, parce que le gabarit du bien concerné est déjà le plus haut par rapport à ceux des constructions adjacentes ;
- considérant qu'une couche d'isolation (20 cm) est ajoutée ;
- considérant qu'une nouvelle finition en ardoises est prévue ; qu'il faut préserver le caractère de cette toiture en mansarde (côté rue) ;
- considérant que la modification de la toiture est à peine visible depuis l'espace public ;
- considérant que l'ajout n'emporte aucune nuisance au contexte bâti immédiat et présente une valeur ajoutée importante pour l'isolation du bien ;
- considérant que la dérogation à l'article 6 est donc minime et justifiable ;
- considérant que l'aménagement des appartements n'est pas inclus dans cette demande ; que, néanmoins, il est fortement recommandé d'améliorer leur fonctionnement interne afin d'augmenter la qualité de vie des résidents ;
- considérant que l'objectif d'améliorer la performance énergétique est jugé souhaitable ; que l'architecture de l'immeuble concerné, inscrit à l'inventaire, doit être conservée ;
- considérant que la rénovation n'a pas pour but de perturber l'architecture existante ; que le projet envisage les modifications nécessaires pour obtenir une meilleure performance énergétique dans le respect de l'identité architecturale du bâtiment d'origine ;
- considérant qu'en principe la façade côté rue n'a pas changé ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

*Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022*

- 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 :**

- soumettre l'élévation de la façade arrière ;
- prévoir des profils moulurés pour les châssis en façade avant.

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



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

*[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V1401/2021 (SOC)

Adresse / Adres:

Avenue de Versailles 144 - 150 1120 Bruxelles  
Laskouter 1 1120 Bruxelles  
Rue de Beyseghem 119 - 121 1120 Bruxelles  
Avenue de Versailles 133 - 135 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Le Logement Bruxellois - S.C.R.L.

Objet / Betreft: Rénover et isoler les enveloppes extérieurs, installer un système de ventilation;  
Rénover certains composants architecturaux et techniques intérieurs d'un ensemble de complexes  
de logements sociaux dans le cadre du plan climat.

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

2

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

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

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

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que la demande vise à rénover/isoler les enveloppes d'un ensemble de logements sociaux ;
- considérant que les biens concernés sont inscrits à l'inventaire ; que le complexe concerne des immeubles de logements sociaux de style brutaliste, construit dans les années 1970, par AUA (Robert Courtois, Jean-Pierre Blondel, Jean Wynen et Odette Filippone);
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 27/01/2022 au 10/02/2022 pour le motif suivant :
  - Application de la prescription particulière 1.5.2°. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
  - Application de l'art. 207 §1.a)4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien inscrit à l'inventaire ;
- vu l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 11/01/2022, qui porte la référence T.1981.3358/31 ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- considérant que l'objectif du projet est d'améliorer la performance énergétique des bâtiments concernés et de remettre les bâtiments en valeur, à travers leur rénovation, et de permettre ainsi de pouvoir révéler leurs qualités ; que, de plus, le projet propose d'installer un système de ventilation et de rénover certains composants architecturaux et techniques intérieurs ;
- considérant que cette demande concerne 3 immeubles comportant 4 à 6 niveaux ; qu'en 1994, des travaux de rénovation (isolation en laine minérale + panneaux rigides en fibre ciment gravillonné) ont été entrepris ;
- considérant que le projet consiste à :
  - déposer l'isolation existante ;
  - rénover thermiquement la toiture ;
  - rénover thermiquement les façades en prévoyant des briquettes (2 cm) sur isolant (18 cm) ;
  - remplacer l'ensemble des châssis extérieurs du bâtiment (en aluminium) en intégrant les grilles de ventilation ;
  - créer des auvents d'entrée métalliques ;
  - aménager des petits jardins privés pour les logements au rez-de-chaussée ;
  - remplacer le groupe technique en toiture (sans modification de la volumétrie) ;
- considérant que l'aménagement des appartements n'est pas inclus dans cette demande ;
- considérant que les façades (balcons inclus) sont isolées par l'extérieur ; que la réintroduction de la brique a pour but de retrouver l'aspect originel des façades et de souligner les différents creux par un travail de différenciation (des briques claires et des briques légèrement plus sombres) ;
- considérant que l'expression architecturale des façades reste donc pratiquement identique par rapport à celle d'origine ; que seule une couleur légèrement plus claire semble être choisie (interprétation des visualisations du projet) ;
- considérant que les châssis sont remplacés par des châssis en aluminium avec profilé fin ; qu'une teinte unie est prévue pour les différents immeubles ; que la teinte existante des châssis est identifiée et réinterprétée ;
- considérant que des joues colorées sont ajoutées afin de mieux identifier les différents appartements en duplex ; qu'une rythmique dans les façades est recherchée ;
- considérant que des grilles de ventilation sont prévues dans les châssis des séjours et des chambres (ventilation C+) ;
- considérant que des auvents d'entrée sont prévus pour marquer les entrées principales des immeubles ; qu'il s'agit d'auvents métalliques qui prennent la forme d'une tôle continue abritant les boîtes aux lettres, l'éclairage et la signalétique du bâtiment ;
- considérant qu'actuellement chaque logement dispose d'un espace extérieur (balcon) ; qu'au rez-de-chaussée des percements ponctuels sont prévus dans ces balcons afin de créer un accès direct vers un jardin privé ; que, pour chaque appartement au rez-de-chaussée, un jardinet est aménagé ;
- considérant que l'aménagement paysager est légèrement modifié pour prévoir ces jardins ; que des haies sont prévus pour renforcer la séparation entre le domaine public et le domaine privé et offrir une certaine intimité à ces jardins ;
- considérant que les toitures ne sont pas verdurisées ; que le risque de surcharge et la volonté du maître d'ouvrage de mettre en place des panneaux solaires dans le futur conduisent au choix de ne pas opter pour un toit vert ;
- considérant que l'objectif d'améliorer la performance énergétique est jugé souhaitable ; que l'architecture des immeubles concernés, inscrits à l'inventaire, doit être conservée ; que la rénovation n'a pas pour but de perturber l'architecture ; que le projet envisage les modifications nécessaires pour obtenir une meilleure performance énergétique dans le respect de l'identité architecturale du bâtiment d'origine ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

*Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022*

- 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.**



### **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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1318/2021 (SOC)

Adresse / Adres:

Rue de Montserrat 56 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Le Logement Bruxellois - S.C.R.L.

Objet / Betreft: Isoler les enveloppes extérieures, installer un système de ventilation et rénover certains composants architecturaux et techniques intérieurs d'un complexe de logements sociaux

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):

3

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

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que le bien concerné se situe également dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS), dénommé PPA N° 20-10/12 QUARTIER DIT LA MAROLLE ; que plus précisément il se situe dans une zone de bâtiments principaux ;
- attendu que la demande vise à rénover/isoler les enveloppes d'un ensemble de logements sociaux ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 27/01/2022 au 10/02/2022 pour les motifs suivants :
  - Application de l'art. 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'art. 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);
- qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
  - Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
- vu l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/12/2022, qui porte la référence T.2021.1112/1 ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- considérant que l'objectif du projet est d'améliorer la performance énergétique des bâtiments concernés et de remettre les bâtiments en valeur, à travers leur rénovation, et de permettre ainsi de pouvoir révéler leurs qualités ; que, de plus, le projet propose d'installer un système de ventilation et de rénover certains composants architecturaux et techniques intérieurs ;
- considérant que l'aménagement des appartements n'est pas inclus dans cette demande ;
- considérant que le projet consiste à :
  - remplacer l'ensemble des châssis extérieurs du bâtiment (en aluminium) avec des aérateurs autorégulant en partie supérieure ;
  - rénover thermiquement la toiture (nouvelle tuiles + isolation en sarking posé sur les chevrons existants) ;
  - démonter les briques existantes et rénover thermiquement les façades (20 cm d'isolation de type EPS avec briquettes ou carreaux collés côté rue et enduit côté intérieur d'îlot) ;
  - prévoir des garde-corps (double barre de protection) ;
  - emballer la corniche en béton existante côté rue et remplacer celle côté intérieur d'îlot ;
- considérant que cette demande concerne un bâtiment conçu fin des années 70 qui présente une façade relativement longue à rue ; qu'il s'agit d'un bien relativement haut (R+4+T) ;
- considérant qu'il s'agit d'une architecture en brique ; que la façade ne présente pas d'autre valeur patrimoniale exceptionnelle ;
- considérant que le projet prévoit l'enlèvement des briques existantes ; que cet enlèvement a pour but d'éviter que le nouveau plan de façade ne s'étende sur une partie du trottoir ;
- considérant qu'un revêtement de façade (côté rue) est prévu en briquettes sur isolant ;
- considérant que le socle est prévu en pierre bleue (sous les fenêtres du rez-de-chaussée) ;
- considérant que des bandeaux verticaux sont créés en reliant les fenêtres afin d'accentuer la verticalité de la façade ;
- considérant que ces bandeaux sont coupés ponctuellement afin de créer une façade plus dynamique ;
- considérant que les parties entre les fenêtres (entre étages) sont revêtues des carreaux en céramique de couleur verte de format 15 x 15 cm ;
- considérant que tous les châssis sont remplacés par de nouveaux châssis en aluminium ;
- considérant que les portes au rez-de-chaussée en aluminium (local poubelles et porte d'entrée) sont laquées dans la même teinte que les carreaux en céramique ;
- considérant qu'une double barre de protection est prévue ;
- considérant que la façade arrière est également retravaillée ; qu'elle est traitée de manière sobre ; qu'un enduit sur isolant est prévu sur l'ensemble de cette façade ;
- considérant que les balcons existants sont rénovés ; qu'une zone de 10 cm d'isolation (laine de roche) aux plafonds des appartements inférieurs est prévue pour combler les ponts thermiques ;
- considérant que des nouveaux garde-corps à barreudage sont prévus ;
- considérant que la toiture est isolée par l'extérieur ; qu'une couche d'isolation est prévue au-dessus de la structure existante ;
- considérant qu'une nouvelle finition en tuiles sur isolation en sarking (PIR 15 cm) est également prévue ;
- considérant que la toiture est légèrement rehaussée et dépasse celle du voisin N°58 de plus de 3m, ce qui engendre une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ;
- considérant qu'il s'agit d'une situation existante, pour autant que ce gabarit est déjà plus grand que celui de son voisin ; que les quelques centimètres ajoutés n'entraîneront pas d'inconvénients supplémentaires ; qu'il est néanmoins souhaitable d'isoler le bâtiment ;
- considérant que la dérogation à l'article 6 est donc minime et justifiable ;
- considérant que l'objectif d'améliorer la performance énergétique est jugé souhaitable ;
- considérant que l'expression de l'immeuble change, mais qu'elle reste une architecture en briques avec un fort caractère individuel ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





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

*Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022*

- 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.**



**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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P1330/2021 (SOC)

Adresse / Adres:

Rue des Prêtres 10 - 18, 22 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Le Logement Bruxellois - S.C.R.L.

Objet / Betreft: Isoler les enveloppes extérieures, sauf les façades avants des n° 16-18 et 22, installer un système de ventilation et rénover certains composants architecturaux et techniques intérieurs d'un complexe de logements sociaux

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:

4

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

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

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que le bien concerné se situe également dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS), dénommé PPA N° 20-10/12 QUARTIER DIT LA MAROLLE ; que plus précisément il se situe dans une zone de bâtiments principaux ;
- attendu que la demande vise à rénover/isoler les enveloppes d'un ensemble de logements sociaux ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 27/01/2022 au 10/02/2022 pour les motifs suivants :
  - Application de l'art. 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogations aux art. 3 (Implantation d'une construction mitoyenne) et 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);
  - Application de l'art. 126§11 du Code Bruxelles de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'art. 8 du PPAS dénommé « N° 20-10/12 QUARTIER DIT LA MAROLLE » ;
- qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
  - Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- vu l'avis favorable sous réserve du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/12/2021, qui porte la référence T.1980.4241/1 ;
- considérant que l'objectif du projet est d'améliorer la performance énergétique des bâtiments concernés et de remettre les bâtiments en valeur, à travers leur rénovation, et de permettre ainsi de pouvoir révéler leurs qualités ; que, de plus, le projet propose d'installer un système de ventilation et de rénover certains composants architecturaux et techniques intérieurs ;
- considérant que l'aménagement des appartements n'est pas inclus dans cette demande ;
- considérant que le projet consiste à :
  - remplacer l'ensemble des châssis extérieurs du bâtiment en bois, et pour la façade arrière partiellement en aluminium, avec des aérateurs autorégulants en partie supérieure ;
  - rénover thermiquement la toiture (nouvelle tuiles + isolation en sarking posé sur les chevrons existants) ;
  - démonter les briques existantes des bien N° 10 à 14 et rénover thermiquement les façades (10 cm d'isolation de type EPS avec briquettes ou carreaux collés côté) ;
  - rénover thermiquement les façades arrière (20 cm d'isolation de type EPS avec enduit sur isolant) ;
  - prévoir des garde-corps (double barre de protection) ;
  - prévoir une nouvelle corniche en bous côté rue et remplacer les gouttières côté jardin ;
- considérant que cette demande concerne plusieurs biens sis 10 - 14, 16 - 18 et 22 ; que ces biens font partie d'un tissu urbain avec une structure parcellaire ;
- considérant que, côté rue, il s'agit d'une architecture en brique (jaune et rouge) et en enduit (blanc) ; que les châssis existants sont en bois ;
- considérant que, pour les façades en brique, le projet prévoit l'enlèvement des briques existantes ; que cet enlèvement a pour but d'éviter l'éclatement des nouvelles façades par rapport aux plans des façades adjacentes ;
- considérant que les façades des bien N° 16 à 22 ne sont pas isolées ; qu'un simple nettoyage est prévu ;
- considérant que, pour la façade avant du bâtiment N° 10-14, les briques et éléments en pierre bleue sont démontés ;
- qu'un revêtement de façade est prévu en briquettes jaunes collées sur isolant ;
- qu'au rez-de-chaussée un revêtement du soubassement est prévu en carreau en céramique de couleur verte ;
- qu'un soubassement en-dessous des fenêtres est prévu en pierre bleue ;
- considérant que le dessin des façades est largement préservé ;
- considérant que les façades arrières sont retravaillées plus sobrement ; qu'un enduit sur isolant est prévu sur l'ensemble des façade ;
- considérant que 3 zones verticales sont prévues en reliant les fenêtres ;
- considérant que, côté rue, tous les châssis sont remplacés par de nouveaux châssis en bois reprenant le dessin d'origine ; que, par contre, une nouvelle composition est proposée pour les fenêtres au rez-de-chaussée sur base du bien central ;
- considérant qu'également les portes d'entrées sont remplacées par des fenêtres ; que les habitants de ces appartements disposent d'un accès depuis les halls communs ;
- considérant que, côté jardin, les châssis sont remplacés par de nouveaux châssis en bois/aluminium ;
- considérant que des double barres horizontales sont prévues comme garde-corps pour assurer la sécurité ;
- considérant que la toiture est isolée par l'extérieur ; qu'une couche d'isolation est prévue au-dessus de la structure existante ;
- considérant qu'une nouvelle finition en tuiles sur isolation en sarking (PIR 15 cm) est également prévue ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- considérant que le plan des façades N°10-14 est légèrement adapté et dépasse les voisins d'environ 6 cm, ce qui engendre une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU ;
- considérant que, pour diminuer l'impact de l'isolant ajouté, les briques existantes sont enlevées : que la nouvelle façade est à peine plus épaisse que l'ancienne ;
- considérant que la largeur du trottoir est légèrement diminuée de 188 à 182 cm ; que cette surépaisseur ne gêne pas les piétons ; qu'elle est à peine visible ;
- considérant que la dérogation à l'article 3 est donc minime et justifiable ;
- considérant que l'ajout d'une couche d'isolation en façade arrière (+ 20 cm), implique un ajout à la profondeur du bâtiment, qui dépasse déjà les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle, ce qui engendre une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ;
- considérant que la zone de cours et jardins concerne une zone étroite, aménagée comme jardin collectif ;
- considérant que l'ajout d'une couche d'isolant ne dénature pas cette zone et emporte une valeur ajoutée importante en ce qui concerne la performance énergétique de l'immeuble ;
- que cet ajout ne génère aucune nuisance pour les voisins ;
- considérant que la dérogation à l'article 4 est donc minime et justifiable ;
- considérant que la demande engendre également une dérogation au PPAS, parce qu'un passage public est prévu au rez-de-chaussée de l'immeuble N°10-14 qui offre l'accès au jardin privatif ;
- considérant qu'un tel passage public n'existe pas dans cet immeuble ;
- considérant que cette demande ne concerne pas l'aménagement intérieur des biens concernés et ne prévoit donc pas la création d'un tel passage ;
- considérant que la dérogation au PPAS est donc minime et justifiable ;
- considérant que l'objectif d'améliorer la performance énergétique est jugé souhaitable ;
- considérant que l'expression de l'immeuble N°10-14 change, mais qu'elle reste une architecture en briques avec un fort caractère individuel ;
- 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.**



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D1321/2021 (SOC)

Adresse / Adres:

Rue de Witte de Haelen 1 - 3 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Le Logement Bruxellois - S.C.R.L.

Objet / Betreft: Rénover l'enveloppe extérieur du bâtiment comprenant les murs et les fenêtres et ajouter les terrasses couvertes aux appartements (rénovation énergétique).

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 MAJORITAIRE:

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

5

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que la demande vise à rénover/isoler les enveloppes d'un ensemble de logements sociaux ;
- attendu que le bien concerné se situe en zone de protection d'un bien classé, plus précisément dans la zone de protection du monument : ancienne morgue et poste de police de la Ville de Bruxelles ;
- vu les remarques émises dans l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites, émis en séance du 22/12/2021; que cet avis stipule que « *la CRMS comprend la nécessité de pouvoir répondre aux exigences contemporaines en termes de performances énergétiques et de confort, elle estime cependant que le projet y répond de manière beaucoup destructrice pour l'architecture du bâtiment sans prise en compte suffisante de sa valeur patrimoniale qui lui vaut une inscription à l'inventaire du patrimoine. Le projet banalisera en outre les vues vers et depuis le bien classé en faisant disparaître les caractéristiques patrimoniales de l'immeuble qui doit participer à la qualité de la zone de protection que la CRMS doit veiller à préserver.* »;
- considérant que le bien concerné est également inscrit à l'inventaire ; que le complexe concerne un immeuble de logements sociaux de style art déco ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 27/01/2022 au 10/02/2022 pour les motifs suivants :
  - Application de la prescription particulière 1.5.2°. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
  - Application de l'art. 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 3 (implantation d'une construction mitoyenne) et 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
  - 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) ;
  - Application de l'art. 207 §1. al4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien inscrit à l'inventaire ;
  - Application de l'art. 237, §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection « Ancienne morgue et poste de police de la Ville de Bruxelles » ;
- vu l'avis favorable sous réserve du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/12/2021, qui porte la référence T.1992.0653/3 ;
- considérant que l'objectif du projet est d'améliorer la performance énergétique du bâtiment concerné et de remettre le bâtiment en valeur, à travers sa rénovation, et de permettre ainsi de pouvoir révéler ses qualités ;
- considérant que le projet consiste à :
  - rénover thermiquement les façades ;
  - rénover thermiquement la toiture ;
  - remplacer l'ensemble des châssis extérieurs en PVC par des châssis en bois ;
- considérant que le projet porte sur la rénovation des façades, que l'organisation interne reste à peu près inchangée ; que seulement les terrasses existantes sont incluses dans le volume isolé, ce qui modifie légèrement l'aménagement intérieur des certains logements ;
- considérant que l'ajout des terrasses intérieures existantes à l'espace de vie augmente légèrement la surface habitable des logements et fonctionne bien dans leur configuration ;
- considérant que cette intervention facilite également l'isolation extérieure des façades ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée une isolation de 12 cm est prévue, recouverte d'un enduit : que le soubassement est prévu en pierre bleue ;
- considérant que la largeur du trottoir passe de 220 cm à 208 cm, qui est suffisante pour permettre le passage des piétons ;
- considérant qu'aux étages, une isolation de 20 cm est prévue, également recouverte d'un enduit ;
- considérant que la toiture est conservée en l'état ; que les combles sont isolés avec une épaisseur de 16 cm ;
- considérant que la note descriptive stipule que la corniche débordante est également isolée par une épaisseur de 16 cm ; que cela n'est pas indiqué sur les plans ;
- considérant que les grilles (feronneries) des ouvertures du sous-sol et du rez-de-chaussée ne sont pas remises sur les plans projetés ; qu'ici des nouveaux châssis en bois sont proposées ;
- considérant qu'il y a lieu de conserver ces grilles et de les réintégrer dans la situation proposée ;
- considérant qu'en façade la grille de l'ancienne entrée côté rue d'Ophem est la seule élément de ferronnerie de style Art Déco qui est conservé ;
- considérant qu'il y a lieu de conserver cette grille ;
- considérant que le remplacement des châssis améliore les performances énergétique ;
- considérant que le dessin des châssis est modifié par rapport à la situation existante ; que des impostes sont prévues pour assurer une protection contre les chutes ;
- considérant que la nouvelle division des châssis ne correspond pas à l'architecture de la façade originale ; qu'il est souhaitable de revenir au dessin d'origine ;
- considérant que, en ce qui concerne les garde-corps, une solution alternative plus discrète peut être envisager ;
- considérant qu'il y a lieu de revenir au dessin des châssis originaux et de prévoir un simple barre d'appui très discrète, en ferronnerie de ton noir ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- considérant que les plans ne montrent pas tous les détails des façades ;
- considérant qu'il y a lieu d'adapter ces plans pour indiquer clairement que tous les détails de la façade sont réintégrés dans la façade proposée ;
- considérant que l'ajout d'une couche d'isolation engendre une dérogation à l'article 3 du titre I du RRU, parce que le plan de façade dépasse l'alignement prescrit ;
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment d'angle ; que le décalage proposé n'est donc peu visible depuis l'espace public ;
- considérant que la largeur du trottoir reste suffisamment grande ;
- considérant que la dérogation à l'article 3 est donc minime et justifiable ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée et aux étages, la profondeur maximale du bien existant dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle, ainsi que le gabarit des bâtiments voisins ; que l'ajout d'une couche d'isolation (+20 cm) aux façades arrières renforce cette profondeur, ce qui engendre une dérogation à l'article 4 du titre I du RRU ;
- considérant que la zone de cours et jardins est située dans un coin de l'intérieur d'îlot, entourée de plusieurs murs aveugles ;
- considérant que l'ajout d'une couche d'isolant ne dénature pas cette cour et emporte une valeur ajoutée importante en ce qui concerne la performance énergétique de l'immeuble ;
- que cet ajout ne génère aucune nuisance pour les voisins ;
- considérant que la dérogation à l'article 4 est donc minime et justifiable ;
- considérant que l'objectif d'améliorer la performance énergétique est jugé souhaitable ;
- considérant que, néanmoins, l'impact sur l'expression des façades de ce bâtiment est considéré comme trop important ;
- considérant qu'il est jugé opportun d'isoler la façade par l'extérieur ; qu'il est néanmoins important de préserver les détails de la façade existante (relief, partie en saillie, arcs, matérialité, etc.) afin de ne pas modifier l'expression de la façade ;
- considérant qu'il y a donc lieu de peaufiner les plans des façades de la situation projetée, en intégrant tous les détails à préserver, pour démontrer que l'expression de la façade existante est préservée ;
- 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 :**

- revenir au dessin des châssis originaux et de prévoir un simple barre d'appui très discrète, en ferronnerie de ton noir ;
- conserver la grille de l'ancienne entrée côté rue d'Ophem ;
- conserver les grilles au rez-de-chaussée (et sous-sol) côté rue et les réintégrer dans la situation proposée ;
- installer des châssis métalliques fins de ton noir au niveau des terrasses désaffectées, en retrait du plan de la façade ;
- peaufiner les plans des façades de la situation projetée, en intégrant tous les détails à préserver (relief de la façade, partie en saillie, arcs, matérialité, ferronneries, etc.), pour démontrer que l'expression de la façade existante est préservée.

### **AVIS MINORITAIRE:**

#### **Direction régionale des Monuments et Sites:**

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;



#### **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: 01/03/2022

- attendu que la demande vise à rénover/isoler les enveloppes d'un ensemble de logements sociaux ;
- attendu que le bien concerné se situe en zone de protection d'un bien classé, plus précisément dans la zone de protection du monument : ancienne morgue et poste de police de la Ville de Bruxelles ;
- vu les remarques émises dans l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites, émis en séance du 22/12/2021; que cet avis stipule que « *la CRMS comprend la nécessité de pouvoir répondre aux exigences contemporaines en termes de performances énergétiques et de confort, elle estime cependant que le projet y répond de manière beaucoup destructrice pour l'architecture du bâtiment sans prise en compte suffisante de sa valeur patrimoniale qui lui vaut une inscription à l'inventaire du patrimoine. Le projet banalisera en outre les vues vers et depuis le bien classé en faisant disparaître les caractéristiques patrimoniales de l'immeuble qui doit participer à la qualité de la zone de protection que la CRMS doit veiller à préserver.* » ;
- considérant que le bien concerné est également inscrit à l'inventaire ; que le complexe concerne un immeuble de logements sociaux de style art déco ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 27/01/2022 au 10/02/2022 pour les motifs suivants :
  - Application de la prescription particulière 1.5.2°. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
  - Application de l'art. 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 3 (implantation d'une construction mitoyenne) et 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
  - 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) ;
  - Application de l'art. 207 §1. al4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT): bien inscrit à l'inventaire ;
  - Application de l'art. 237, §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection « Ancienne morgue et poste de police de la Ville de Bruxelles » ;
- vu l'avis favorable sous réserve du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/12/2021, qui porte la référence T.1992.0653/3 ;
- considérant que l'objectif du projet est d'améliorer la performance énergétique du bâtiment concerné et de remettre le bâtiment en valeur, à travers sa rénovation, et de permettre ainsi de pouvoir révéler ses qualités ;
- considérant que le projet consiste à :
  - rénover thermiquement les façades ;
  - rénover thermiquement la toiture ;
  - remplacer l'ensemble des châssis extérieurs en PVC par des châssis en bois ;
- considérant que le projet porte sur la rénovation des façades, que l'organisation interne reste à peu près inchangée ; que seulement les terrasses existantes sont incluses dans le volume isolé, ce qui modifie légèrement l'aménagement intérieur des certains logements ;
- considérant que l'ajout des terrasses intérieures existantes à l'espace de vie augmente légèrement la surface habitable des logements et fonctionne bien dans leur configuration ;
- considérant que cette intervention facilite également l'isolation extérieure des façades ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée une isolation de 12 cm est prévue, recouverte d'un enduit : que le soubassement est prévu en pierre bleue ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- considérant que la largeur du trottoir passe de 220 cm à 208 cm, qui est suffisante pour permettre le passage des piétons ;
- considérant qu'aux étages, une isolation de 20 cm est prévue, également recouverte d'un enduit ;
- considérant que la toiture est conservée en l'état ; que les combles sont isolés avec une épaisseur de 16 cm ;
- considérant que la note descriptive stipule que la corniche débordante est également isolée par une épaisseur de 16 cm ; que cela n'est pas indiqué sur les plans ;
- considérant que les grilles (feronneries) des ouvertures du sous-sol et du rez-de-chaussée ne sont pas remises sur les plans projetés ; qu'ici des nouveaux châssis en bois sont proposées ;
- considérant qu'il y a lieu de conserver ces grilles et de les réintégrer dans la situation proposée ;
- considérant qu'en façade la grille de l'ancienne entrée côté rue d'Ophem est la seule élément de ferronnerie de style Art Déco qui est conservé ;
- considérant qu'il y a lieu de conserver cette grille ;
- considérant que le remplacement des châssis améliore les performances énergétique ;
- considérant que le dessin des châssis est modifié par rapport à la situation existante ; que des impostes sont prévues pour assurer une protection contre les chutes ;
- considérant que la nouvelle division des châssis ne correspond pas à l'architecture de la façade originale ; qu'il est souhaitable de revenir au dessin d'origine ;
- considérant que, en ce qui concerne les garde-corps, une solution alternative plus discrète peut être envisager ;
- considérant qu'il y a lieu de revenir au dessin des châssis originaux et de prévoir un simple barre d'appui très discrète, en ferronnerie de ton noir ;
- considérant que les plans ne montrent pas tous les détails des façades ;
- considérant qu'il y a lieu d'adapter ces plans pour indiquer clairement que tous les détails de la façade sont réintégrés dans la façade proposée ;
- considérant que l'ajout d'une couche d'isolation engendre une dérogation à l'article 3 du titre I du RRU, parce que le plan de façade dépasse l'alignement prescrit ;
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment d'angle ; que le décalage proposé n'est donc peu visible depuis l'espace public ;
- considérant que la largeur du trottoir reste suffisamment grande ;
- considérant que la dérogation à l'article 3 est donc minime et justifiable ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée et aux étages, la profondeur maximale du bien existant dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle, ainsi que le gabarit des bâtiments voisins ; que l'ajout d'une couche d'isolation (+20 cm) aux façades arrières renforce cette profondeur, ce qui engendre une dérogation à l'article 4 du titre I du RRU ;
- considérant que la zone de cours et jardins est située dans un coin de l'intérieur d'îlot, entourée de plusieurs murs aveugles ;
- considérant que l'ajout d'une couche d'isolant ne dénature pas cette cour et emporte une valeur ajoutée importante en ce qui concerne la performance énergétique de l'immeuble ;
- que cet ajout ne génère aucune nuisance pour les voisins ;
- considérant que la dérogation à l'article 4 est donc minime et justifiable ;
- considérant que l'objectif d'améliorer la performance énergétique est jugé souhaitable ;
- considérant que, néanmoins, l'impact sur l'expression des façades de ce bâtiment est considéré comme trop important ;
- considérant qu'il est jugé opportun d'isoler la façade par l'extérieur ; qu'il est néanmoins important de préserver les détails de la façade existante (relief, partie en saillie, arcs, matérialité, etc.) afin de ne pas modifier l'expression de la façade ;
- considérant qu'il y a donc lieu de peaufiner les plans des façades de la situation projetée, en intégrant tous les détails à préserver, pour démontrer que l'expression de la façade existante est préservée ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- considérant que la fermeture des loggias dénaturera fortement une des caractéristiques architecturales essentielles du bâtiment, qui se distingue par ses jeux de saillie, de pleins et de vides ;
- considérant en outre que la suppression d'un espace extérieur apparaît peu justifié dans le contexte du centre urbain où les espaces publics sont réduits et fort sollicités ; que cette fermeture va à l'encontre des objectifs régionaux de création d'espaces extérieurs pour les logements individuels, nécessité accentuée par la crise sanitaire ;
- 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 :

- revenir au dessin des châssis originaux et de prévoir un simple barre d'appui très discrète, en ferronnerie de ton noir ;
- conserver la grille de l'ancienne entrée côté rue d'Ophem ;
- conserver les grilles au rez-de-chaussée (et sous-sol) côté rue et les réintégrer dans la situation proposée ;
- peaufiner les plans des façades de la situation projetée, en intégrant tous les détails à préserver (relief de la façade, partie en saillie, arcs, matérialité, ferronneries, etc.), pour démontrer que l'expression de la façade existante est préservée.
- maintenir ouvertes les loggias et les terrasses extérieurs.



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D1313/2021 (SOC)

Adresse / Adres:

Rue du Donjon 60 - 64 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Le Logement Bruxellois - S.C.R.L.

Objet / Betreft: Rénover l'enveloppe extérieure du bâtiment comprenant les murs, la toiture et les fenêtres.

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):

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

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que la demande vise à rénover/isoler les enveloppes d'un ensemble de logements sociaux ;
- attendu qu'une partie du bien concerné (côté ouest de numéro 64) se situe en zone de protection d'un site classé, plus précisément dans la zone de protection de Site : Prairies marécageuses de la ferme du Castrum ;
- vu l'avis non conforme de la Commission Royale des Monuments et Sites, émis en séance du 15/12/2021 ; que la Commission n'a pas formulé de remarques sur le dossier concerné ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 27/01/2022 au 10/02/2022 pour les motifs suivants :
  - Application de la prescription particulière 2.5.2°. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
  - Application de l'art. 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'art. 7 (implantation d'une construction isolée – front de bâtisse) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);
- qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
  - Application de l'art. 237, §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (Prairies marécageuses de la ferme du Castrum) ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- vu l'avis favorable sous réserve du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/12/2021, qui porte la référence T.2021.1113/1 ;
- considérant que l'objectif du projet est d'améliorer la performance énergétique des bâtiments concernés (numéros 60-64) et de remettre les bâtiments en valeur, à travers leur rénovation, et de permettre ainsi de pouvoir révéler leurs qualités ;
- considérant que la demande concerne un ensemble architectural qui se situe sur une seule parcelle cadastrale ; que cet ensemble est considéré comme une construction isolée ;
- considérant que le projet consiste à :
  - démolir le parement existant côté rue ;
  - placer une nouvelle isolation aux façades ;
  - prévoir une nouvelle couche d'isolation en toiture ;
  - revêtir le rez-de-chaussée en fibre ciment et prévoir un nouveau parement aux étages ;
  - remplacer l'ensemble des châssis ;
  - agrandir certaines surfaces vitrées au R+3 pour permettre l'accès à une terrasse en toiture ;
- considérant que le parement de 14cm existant à rue est démonté, afin que la nouvelle couche d'isolation n'occupe pas trop d'espace du trottoir ; qu'un isolant de 16cm est prévu au rez et 20 cm aux étages ;
- considérant que les parements des 3 autres façades (côté jardin) sont préservés ;
- considérant que la toiture est déjà isolée (12 cm de PU) ; que le projet prévoit un ajout de 8 cm de PU afin d'améliorer la performance énergétique des logements sous toiture ;
- considérant que la toiture inférieure est végétalisée ; que celle supérieure est dédiée au placement des panneaux solaires ;
- considérant que tous les balcons sont démolis ; que seulement ceux côté rue du Donjon sont reconstruits ; que ceux-ci sont accessibles depuis les séjours ;
- considérant que le jardin est réaménagé ; que des petits jardin privés sont prévus pour les logements au rez-de-chaussée ; qu'un accès est organisé depuis la chambre à coucher via un petit escalier (4 marches) ;
- considérant qu'au rez +3 des nouvelles terrasses en toiture sont prévues ;
- considérant que les baies au R+3 sont légèrement agrandies afin de permettre l'accès à ces terrasses ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée, côté rue, le parement existant est enlevé (14 cm) et une couche d'isolation de 16 cm est prévue ; que cette nouvelle couche est revêtue par une finition en fibres-ciment ;
- considérant qu'aux étages une nouvelle couche d'isolation de 20 cm est prévue ; qu'un revêtement en briquettes est prévu ici ;
- considérant que ces changements de gabarit de l'immeuble engendrent une dérogation à l'article 7 du Titre 1 du RRU, parce que des constructions isolées doivent être implantées à une distance appropriée des limites du terrain ;
- considérant que les plans montrent que le bâtiment a été construit à une légère distance de l'alignement côté rue du Donjon et que la nouvelle façade est alignée sur celle-ci ;
- considérant que la largeur du trottoir est donc réduite de quelques centimètres ;
- considérant que la note explicative stipule que la largeur du trottoir reste de 169 cm ; que la demande ne représente pas d'obstruction pour les piétons ;
- considérant que la dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU est minime et donc acceptable ;
- considérant que le projet porte seulement sur la rénovation des façades, des terrasses et de l'aménagement du jardin ; que l'organisation interne reste inchangée ;
- considérant qu'une nouvelle expression de façade est créée, qui ne génère plus le même effet de bandeaux horizontaux en béton brut ; que la finition en béton est cachée derrière une nouvelle finition ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

*Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022*

- considérant que les interventions proposées transforment complètement l'architecture existante de l'immeuble ce qui implique une modification du caractère urbanistique ;
- considérant que l'objectif d'améliorer la performance énergétique est jugé souhaitable ;
- considérant que l'objectif de revaloriser l'immeuble existant est également jugé souhaitable ; que la nouvelle expression architecturale s'intègre bien dans ses abords et donne un nouveau visage aux logements sociaux ;
- 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.**



### **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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P1312/2021 (SOC)

Adresse / Adres:

Rue de la Prévoyance 41 - 45 1000 Bruxelles  
Rue aux Laines 142 - 152 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Le Logement Bruxellois - S.C.R.L.

Objet / Betreft: Rénover l'enveloppe extérieure du bâtiment comprenant les murs, la toiture et les fenêtres.

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:

7

#### **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:**

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

- attendu que le bien concerné se situe également dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS), dénommé PPA N° 20-10/12 QUARTIER DIT LA MAROLLE; que plus précisément il se situe dans une zone de bâtiments principaux ;

- attendu que la demande vise à rénover/isoler les enveloppes d'un ensemble de logements sociaux ;

- considérant que les biens concernés (n° 41 - 45 rue de la Prévoyance et n° 142 – 152 rue aux Laines) sont inscrits à l'inventaire ; que le complexe concerne un ensemble architectural construit en 1978-1979 sur les plans de l'architecte M. Wolff pour «Le Foyer Bruxellois» ;

- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 27/01/2022 au 10/02/2022 pour les motifs suivants :

- Application de l'art. 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux art 3 (implantation de la construction - façade avant), 6 (toiture - hauteur) et 10 (éléments en saillie sur la façade plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- Application de l'art. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'art. 2.B du PPAS dénommé «PPA N° 20-10/12 QUARTIER DIT LA MAROLLE» ;

- qu'aucune réaction n'a été introduite ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
  - Application de la prescription particulière 21 du PRAS: modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
  - Application de l'art. 207 §1.a14 du CoBAT: bien inscrit à l'inventaire ;
- vu l'avis favorable sous réserve du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/12/2021, qui porte la référence T.2013.1090/2 ;
- considérant que l'objectif du projet est d'améliorer la performance énergétique des bâtiments concernés et de remettre les bâtiments en valeur, à travers leur rénovation, et de permettre ainsi de pouvoir révéler leurs qualités ; que, de plus, le projet propose d'installer un système de ventilation et de rénover certains composants architecturaux et techniques intérieurs ;
- considérant que l'aménagement des appartements n'est pas inclus dans cette demande ;
- considérant que le projet consiste à :
  - enlever les parements existants au rez-de-chaussée côté rue ;
  - démolir l'ensemble des balcons côté jardin ;
  - rénover thermiquement les façades côté rue en prévoyant des briquettes et des pierres bleues sur isolant ;
  - rénover thermiquement les façades côté jardin en prévoyant un enduit sur isolant ;
  - rénover thermiquement la toiture en prévoyant des nouvelles fenêtres de toit ;
  - remplacer l'ensemble des châssis extérieurs ;
  - reconstruire des balcons plus grands côté jardin ;
- considérant que, côté rue, les façades sont revêtues en briquettes de différentes couleurs pasteltes en accentuant la lecture parcellaire qui est encore très présente dans ce quartier ;
- considérant que les couleurs des briquettes sont basées sur celles des enduits existants ;
- considérant que désormais un revêtement en pierre bleue est prévu sur l'ensemble des socles des biens concernés, qui donne une indication d'unification de l'ensemble des immeubles ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée côté rue les parements de façade des rez-de-chaussée sont démolis afin de limiter la saillie du nouveau front bâti ; que ce gain de 10 cm permet d'y placer une isolation adéquate de 16 cm par-dessus celle déjà existante de 3 cm et donc de ne pas emprunter la largeur du trottoir ;
- considérant que les châssis sont remplacés tout en respectant leur modénature originale ;
- que les ouvertures côté rue sont bordées d'un cadre en aluminium thermolaqué noir ;
- que les garde-corps sont prévus en maillage aluminium thermolaqué noir, en respectant les normes de sécurité et en donnant une homogénéité dans les façades ;
- considérant que, côté jardin, les façades sont isolées (17 cm) et revêtue par un enduit sur isolant ;
- que la nouvelle couche d'isolation est mise par-dessus les parements existants ;
- considérant que, les balcons sont démolis et reconstruits en prévoyant des surfaces plus élevées ; que la démolition des balcons offre la possibilité de supprimer des ponts thermiques ;
- considérant que l'isolation de la toiture, qui est déjà isolées de 8 cm de laine de roche, est améliorée par 14 cm de laine de roche ;
- considérant qu'une nouvelle finition est prévue en tuiles d'argile (teinte rouge) ;
- considérant que dans les appartements sous combles, un velux est remplacé par un velux à projection ;
- considérant que l'ajout d'une couche d'isolation en façade côté rue (+ 20 cm), implique un changement du plan de façade, ce qui engendre une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU ;
- considérant que la façade côté rue ne respecte donc pas l'alignement prescrit ;
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment d'angle ; que l'ensemble du volume est emballé et que l'épaisseur ajoutée est à peine perceptible dans son contexte ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- considérant qu'au rez-de-chaussée l'impact de la couche d'isolation est limité, étant donné que les parements existants sont enlevés (gain de 10 cm) ; que la largeur du trottoir reste de 240 cm rue aux Laines et 206 cm rue de la Prévoyance ;
- considérant que cette couche d'isolation supplémentaire ne génère aucune nuisance pour les piétons ;
- considérant que la dérogation à l'article 3 est donc minime et justifiable ;
- considérant que l'ajout d'une couche d'isolation en toiture implique une rehausse de la toiture qui est déjà la plus haute (côté rue de la Prévoyance) ce qui engendre une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ;
- considérant que la demande ne concerne qu'une rehausse d'environ + 14 cm ;
- considérant que cette surépaisseur ne change pratiquement pas le gabarit des biens concernés ;
- que cet ajout ne génère aucune nuisance pour les voisins ;
- considérant que la dérogation à l'article 6 est donc minime et justifiable ;
- considérant qu'au premier étage (au niveau de l'axe H), les 22 centimètres ajoutés côté rue semblent être inférieurs à 250 cm, ce qui engendre une dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU ;
- considérant que la hauteur de la couche ajoutée n'est pas indiquée sur les plans ; que la dérogation n'est que de quelques centimètres et ne pose aucune nuisance pour les piétons ;
- considérant que la dérogation à l'article 10 est de toute façon minime et justifiable ;
- considérant que la création des balcons engendre une dérogation au PPAS, étant donné que certains d'entre eux se trouvent à une distance inférieure à 1m90 de la limite de propriété ;
- considérant que ces terrasses agrandies offrent une plus-value aux logements ;
- considérant qu'il existe déjà un mur commun de grande hauteur à côté des terrasses ; que les vis-à-vis ne sont pas aggravés ;
- considérant que la dérogation au PPAS est donc minime et justifiable ;
- considérant que l'objectif d'améliorer la performance énergétique est jugé souhaitable ; que l'architecture de l'immeuble concerné, inscrit à l'inventaire, doit être conservée ;
- considérant que la rénovation n'a pas pour but de perturber l'architecture existante ; que le projet envisage les modifications nécessaires pour obtenir une meilleure performance énergétique dans le respect de l'identité architecturale du bâtiment d'origine ;
- considérant que, malgré les travaux envisagés en façade côté rue, l'expression de celle-ci n'est pas changée fondamentalement ; que le projet propose une revalorisation contemporaine de ce patrimoine, qui s'inscrit dans la conception de l'architecture d'origine et s'intègre bien dans son contexte bâti ;
- considérant que l'étanchéité du parking souterrain est également intégrée dans cette demande ;
- considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins est revu ; que de nouvelles plantations sont prévues dans les zones (plantées en pleine terre) ;
- 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.**



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P1326/2021 (SOC)

Adresse / Adres:

Rue de la Prévoyance 35 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Le Logement Bruxellois - S.C.R.L.

Objet / Betreft: Rénover l'enveloppe extérieur du bâtiment comprenant les murs, la toiture et les fenêtres (rénovation énergétique)

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:

#### **ABSTENTION :**

**Direction régionale des Monuments et Sites**

#### **AVIS MAJORITAIRE :**

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

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que le bien se situe également dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS), dénommé PPA N° 20-10/12 QUARTIER DIT LA MAROLLE ; que plus précisément le bien concerné se situe dans une zone de bâtiments principaux ;
- attendu que la demande vise à rénover/isoler les enveloppes d'un ensemble de logements sociaux ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 27/01/2022 au 10/02/2022 pour les motifs suivants :
  - Application de la prescription particulière 1.5.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
  - Application de l'art. 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'art.10 du PPAS dénommé « Quartier Marolle » ;
  - Application de l'art. 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) et 6 (toiture - hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)
- qu'aucune réaction n'a été introduite ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- attendu que la demande est soumise à l'avis de 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) ;
  - vu l'avis favorable sous réserve du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 11/01/2022, qui porte la référence T.1980.4241/2 ;
  - considérant que l'objectif du projet est d'améliorer la performance énergétique du bâtiment concerné et de remettre le bâtiment en valeur, à travers sa rénovation, et de permettre ainsi de pouvoir révéler ses qualités;
  - considérant que le projet consiste à :
    - démolir le parement et les 4 cm d'isolant au rez-de-chaussée côté rue ;
    - démolir les balcons en façade arrière ;
    - rénover thermiquement les façades et la toiture ;
    - prévoir une nouvelle finition des façades et de la toiture ;
    - remplacer l'ensemble des châssis par des nouveaux en aluminium ;
    - agrandir certaines baies en façade arrière ;
  - considérant que le projet porte seulement sur la rénovation des façades ; que l'organisation interne reste inchangée ;
  - considérant que le projet propose de modifier le caractère du bâtiment car il faut prévoir une nouvelle isolation et donc une nouvelle couverture des façades ;
  - considérant que côté rue le projet propose de prévoir une nouvelle couche d'isolant avec une finition en carrelage vert (au rez-de-chaussée) et vert clair (aux étages) ;
  - considérant que les bandeaux horizontaux restent visibles ; qu'ils sont prévus en pierre bleue ;
  - considérant que des nouveaux châssis en aluminium sont prévus ; que les divisions et la matérialité sont changées par rapport au dessin d'origine ;
  - considérant qu'également la façade au niveau du rez-de-chaussée est retravaillée ; qu'une nouvelle porte d'entrée est proposée ; que la deuxième porte d'entrée est supprimée ;
  - considérant que, côté jardin, un enduit blanc sur isolant est proposé ; que des châssis en aluminium sont prévus ici ;
  - considérant que toutes les fenêtres au rez-de-chaussée disposent d'un nouveau volet ;
  - considérant qu'aux étages, le plan de la nouvelle façade côté rue dépasse d'environ 20 cm l'alignement prescrit, ce qui engendre une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU ;
  - considérant qu'un tel décalage de la façade ne se présente qu'aux étages ; qu'au rez-de-chaussée un décalage plus réduit (11 cm) est proposé ;
  - considérant que le décalage dépasse légèrement l'alignement prescrit ; que la largeur du trottoir change de 2.25m à environ 2.13m, ce qui est acceptable ;
  - considérant que le bâtiment voisin (numéro 31) sera également isolé (référence du permis : 04/SOC/1810884) ; qu'un décalage de 20 cm du plans de façade est proposé pour cet immeuble ;
  - considérant que le décalage se présente donc ponctuellement (au niveau du voisin numéro 37) ;
  - considérant qu'au rez-de-chaussée le parement existant et l'isolation sont enlevés ;
  - considérant que la dérogation à l'article 3 est donc minime et justifiable ;
  - considérant que l'ajout d'une couche d'isolation en façade arrière (+ 20 cm), implique un ajout de la profondeur du bâtiment, qui dépasse déjà les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle, ce qui engendre une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ;
  - considérant que la zone des cours et jardins a déjà été retravaillée ; que l'intérieur d'îlot présente un jardin collectif ; que la limite cadastrale n'est plus perceptible visuellement ;
  - considérant que l'ajout d'une couche d'isolant ne change pas de manière substantielle la qualité de cet espace collectif et emporte une valeur ajoutée importante en ce qui concerne la performance énergétique de l'immeuble ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- considérant que la dérogation à l'article 4 est donc minime et justifiable ;
- considérant que la corniche existante est enlevée ; que le mur d'acrotère est isolé et donc légèrement rehaussé, ce qui engendre une dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU ;
- considérant que la façade concernée est déjà la plus haute par rapport à celles des voisins ;
- considérant que la rehausse ne concerne que quelques centimètres et est à peine visible ;
- considérant que la dérogation à l'article 5 est minime et justifiable ;
- considérant que la rehausse de la toiture engendre une dérogation à l'article 6 du titre I du RRU, parce que le gabarit du bien concerné est déjà le plus haut par rapport à ces 2 voisins ;
- considérant qu'une couche d'isolation (18 cm) est ajoutée ;
- considérant que l'ajout n'emporte aucune nuisance au contexte bâti immédiat et présente une valeur ajoutée importante pour l'isolation du bien ;
- considérant que la dérogation à l'article 6 est donc minime et justifiable ;
- considérant que le projet engendre une dérogation à l'article 10 du PPAS, parce que, pour les bâtiments principaux existants, des travaux de transformation et d'amélioration peuvent être autorisés pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié ;
- considérant qu'il ne s'agit que d'une couche d'isolation ajoutée ;
- considérant que le changement du gabarit reste très limité ;
- considérant que l'ajout n'emporte aucune nuisance au contexte bâti immédiat et présente une valeur ajoutée importante pour l'isolation du bien ;
- considérant que la dérogation à l'article 10 du PPAS est donc minime et justifiable ;
- considérant que ces interventions transforment complètement l'architecture existante ; que l'expression de la façade est totalement changée ; que néanmoins il est souhaitable de revaloriser l'immeuble existant ;
- considérant que l'objectif d'améliorer la performance énergétique est jugé souhaitable ; que désormais la proposition actuelle modifie complètement l'architecture des façades ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter les divisions des châssis d'origine et de prévoir un garde-corps métallique en façade avant ; que de plus la porte d'entrée pourrait être revue pour qu'elle puisse s'intégrer mieux dans le contexte bâti ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

### **Avis FAVORABLE à condition de :**

- **maintenir les divisions des châssis côté rue (imposte fixe) ;**
- **prévoir des garde-corps métalliques ajourés ;**
- **prévoir un couronnement pour la façade à rue ;**
- **matérialiser les cordons sous les fenêtres.**



### **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: 01/03/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P1325/2021 (SOC)

Adresse / Adres:

Rue de la Prévoyance 12 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Le Logement Bruxellois - S.C.R.L.

Objet / Betreft: Rénover l'enveloppe extérieur du bâtiment comprenant les murs, la toiture et les fenêtres (rénovation énergétique)

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):**

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

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que le bien se situe également dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS), dénommé :
- attendu que la demande vise à rénover/isoler les enveloppes d'un ensemble de logements sociaux ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 27/01/2022 au 10/02/2022 pour les motifs suivants :
  - Application de l'art. 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'art.10 du PPAS dénommé « Quartier Marolle » ;
  - Application de l'art. 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 3 (façade implantée à l'alignement), 6 (hauteur de la toiture) et 10 (éléments en saillie sur la façade plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
  - 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) ;
- vu l'avis favorable sous réserve du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/01/2022, qui porte la référence T.2021.1128/1 ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- considérant que l'objectif du projet est d'améliorer la performance énergétique du bâtiment concerné et de remettre le bâtiment en valeur, à travers sa rénovation, et de permettre ainsi de pouvoir révéler ses qualités ;
- considérant que le projet consiste à :
  - isoler par l'extérieur les façades (avant et arrière) ainsi que la toiture ;
  - prévoir une nouvelle finition en brique de parement collées sur isolant côté rue et un enduit clair sur isolant côté jardin ;
  - remplacer l'ensemble des châssis extérieurs des bâtiments (inclus les briques de verre) ;
  - ajouter des nouveaux garde-corps ;
- considérant que le projet porte seulement sur la rénovation des façades ; que l'organisation interne reste inchangée ;
- considérant que, côté rue, la façade est revêtue en briquettes de parement collées ;
- considérant que les teintes des briquettes changent légèrement pour accentuer et renforcer l'identité de chaque immeuble ; qu'au rez-de-chaussée un enduit clair est prévu sur l'ensemble des socles, qui donne une indication d'unification de l'ensemble des immeubles ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée le parement existant (environ 16 cm) est démolé et remplacé par 16 cm d'isolant afin de limiter la saillie par rapport à l'alignement et donc de ne pas emprunter la largeur du trottoir ;
- considérant que tous les châssis sont remplacés par des nouveaux en aluminium ;
- considérant que certaines baies à l'arrière sont agrandies en améliorant l'habitabilité des lieux ;
- considérant que des garde-corps sont prévus avec des poteaux verticaux, en respectant les normes de sécurité ;
- considérant que, côté jardin, la façade est isolée (20 cm) et revêtue par un enduit clair sur isolant ;
- que la nouvelle couche d'isolation est mise par-dessus les parements existants ;
- considérant que la toiture est isolée avec 18 cm d'isolant en PIR ;
- considérant qu'une nouvelle finition est prévue en tuiles ;
- considérant que l'ajout d'une couche d'isolation en façade côté rue (+ 20 cm), implique un changement du plan de façade, ce qui engendre une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU ;
- considérant que la façade côté rue ne respecte donc pas l'alignement prescrit ;
- considérant que, vu la largeur de la façade concernée, l'épaisseur ajoutée n'est pas trop perceptible dans son contexte ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée l'impact de la couche d'isolation est limité, étant donné que les parements existants sont enlevés (gain de 16 cm) ;
- considérant que cette couche d'isolation supplémentaire ne génère aucune nuisance pour les piétons ;
- considérant que la dérogation à l'article 3 est donc minime et justifiable ;
- considérant que l'ajout d'une couche d'isolation en toiture implique une rehausse de la toiture qui est déjà la plus haute, ce qui engendre une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ;
- considérant que la demande ne concerne qu'une rehausse d'environ + 18 cm ;
- considérant que cette surépaisseur ne change pratiquement pas le gabarit des bien concernés ;
- que cet ajout ne génère aucune nuisance pour les voisins ;
- considérant que la dérogation à l'article 6 est donc minime et justifiable ;
- considérant qu'au premier étage, les 20 centimètres ajoutés côté rue semblent être inférieurs à 250 cm (côté 32 rue de la Prévoyance), ce qui engendre une dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU ;
- considérant que la hauteur de la couche ajoutée n'est pas indiquée sur les plans ; que la dérogation n'est que de quelques centimètres et ne pose aucune nuisance pour les piétons ;
- considérant que la dérogation à l'article 10 est de toute façon minime et justifiable ;
- considérant que le projet engendre une dérogation à l'article 10 du PPAS, parce que, pour les bâtiments principaux existants, des travaux de transformation et d'amélioration peuvent être autorisés pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- considérant qu'une couche est ajoutée à l'extérieur afin d'isoler l'immeuble ;
- considérant que le changement du gabarit reste très limité ;
- considérant que l'ajout n'emporte aucune nuisance au contexte bâti immédiat et présente une valeur ajoutée importante pour l'isolation du bien ;
- considérant que la dérogation à l'article 10 du PPAS est donc minime et justifiable ;
- considérant que ces interventions ont un impact sur l'enveloppe de l'immeuble ; que le caractère de l'architecture existante reste préservé ;
- considérant que l'objectif d'améliorer la performance énergétique est souhaitable ;
- 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.**



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P1331/2021 (SOC)

Adresse / Adres:

Rue de la Prévoyance 29 - 31 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Le Logement Bruxellois - S.C.R.L.

Objet / Betreft: Rénover l'enveloppe extérieur du bâtiment comprenant les murs, la toiture et les fenêtres (rénovation énergétique)

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:

#### **ABSTENTION :**

10

#### **Direction régionale des Monuments et Sites**

#### **AVIS MAJORITAIRE :**

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

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

- attendu que le bien se situe également dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS), dénommé PPA N° 20-10/12 QUARTIER DIT LA MAROLLE ; que plus précisément le bien concerné se situe dans une zone de bâtiments principaux ;

- attendu que la demande vise à rénover/isoler les enveloppes d'un ensemble de logements sociaux ;

- considérant que le bien concerné est inscrit à l'inventaire ; qu'il s'agit d'un complexe de logements sociaux conçu en 1980-1981 par le bureau d'architectes GUS (D. Graux, F. Terlinden et G. Vanhamme) et couronné en 1981 par le prix d'architecture «Cembureau» ;

- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 27/01/2022 au 10/02/2022 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 1.5.2°. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- Application de l'art. 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'art.10 du PPAS dénommé « Quartier Marolle » ;
- Application de l'art. 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 3 (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;



#### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

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

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis de 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) ;
  - Application de l'art. 207 §1.14 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT): bien inscrit à l'inventaire ;
- vu l'avis favorable sous réserve du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 11/01/2022, qui porte la référence T.1981.3550/3;
- considérant que l'objectif du projet est d'améliorer la performance énergétique des bâtiments concernés (numéros 29-31) et de remettre les bâtiments en valeur, à travers leur rénovation, et de permettre ainsi de pouvoir révéler leurs qualités ;
- considérant que le projet consiste à :
  - démolir le parement et les 4 cm d'isolant au rez-de-chaussée côté rue ;
  - démolir les balcons en façade arrière ;
  - rénover thermiquement les façades et la toiture ;
  - prévoir une nouvelle finition des façades et de la toiture ;
  - remplacer l'ensemble des châssis par des nouveaux en aluminium ;
  - agrandir certaines baies en façade arrière ;
- considérant que le projet porte seulement sur la rénovation des façades ; que l'organisation interne reste inchangée ;
- considérant que le projet propose de modifier le caractère du bâtiment car il faut prévoir une nouvelle isolation et donc une nouvelle couverture des façades ;
- considérant que le projet propose de prévoir une nouvelle finition en ardoises grises côté rue (aux étages) et un socle en faïences collées sur isolant (teinte foncée) ;
- considérant que côté rue les nouveaux châssis en aluminium reprennent les mêmes divisions que les châssis existants ;
- considérant qu'un enduit clair sur isolant (16 cm de EPS) est prévu pour la façade arrière ; que des châssis en aluminium sont prévus ; que certaines baies sont légèrement agrandies ;
- considérant que les balcons sont remplacés ; que les garde-corps sont prévus en métal ;
- considérant qu'aux étages, le plan de la nouvelle façade côté rue dépasse d'environ 20 cm l'alignement prescrit, ce qui engendre une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU ;
- considérant que le décalage de la façade ne se présente qu'aux étages ;
- considérant que, néanmoins, le bâtiment concerné est implanté légèrement en retrait par rapport à son voisin (numéro 27) ;
- considérant que, de plus, le bâtiment voisin (numéro 35) sera également isolé (référence du permis : 04/SOC/1810967) ; qu'un décalage de 20 cm du plans de façade est proposé pour cet immeuble ;
- considérant que le décalage proposé n'est donc pratiquement pas visible depuis l'espace public ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée le parement existant et l'isolation sont enlevés ;
- considérant qu'ici l'alignement est donc respecté ; que la largeur du trottoir (d'environ 2.25 m) reste inchangée ;
- considérant que la dérogation à l'article 3 est donc minime et justifiable ;
- considérant que la réhausse de la toiture engendre une dérogation à l'article 6 du titre I du RRU, parce que le gabarit du bien concerné dépasse le profil mitoyen (plus de 3m) ;
- considérant qu'une couche d'isolation (18 cm) est ajoutée ;
- considérant qu'une nouvelle finition en tuiles est prévue ;
- considérant que la modification de la toiture est à peine visible depuis l'espace public ;
- considérant que l'ajout n'emporte aucune nuisance au contexte bâti immédiat et présente une valeur ajoutée importante pour l'isolation du bien ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





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

*Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022*

- considérant que la dérogation à l'article 6 est donc minime et justifiable ;
- considérant que le projet engendre une dérogation à l'article 10 du PPAS, parce que, pour les bâtiments principaux existants, des travaux de transformation et d'amélioration peuvent être autorisés pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié ;
- considérant qu'il ne s'agit que d'une couche d'isolation ajoutée ;
- considérant que le changement du gabarit reste très limité ;
- considérant que l'ajout n'emporte aucune nuisance au contexte bâti immédiat et présente une valeur ajoutée importante pour l'isolation du bien ;
- considérant que la dérogation à l'article 10 du PPAS est donc minime et justifiable ;
- considérant que ces interventions transforment complètement l'architecture existante ; que l'expression de la façade est totalement changée ; qu'il est souhaitable de revaloriser l'immeuble existant ;
- considérant que l'objectif d'améliorer la performance énergétique est jugé souhaitable ; que désormais la proposition actuelle modifie complètement l'architecture des façades, ce qui n'est pas souhaitable pour des biens inscrits à l'inventaire ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**Avis 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1310/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 321 - 325 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: EUROPORT - S.A. (Fabrice DARNAUD)

Objet / Betreft: Modifier les aménagements prévus et en partie réalisés suite au permis délivré le 25/01/2016 (permis modificatif : 04/PFD/557787) :

- aménager les étages 9 à 11 en 6 appartements 2 chambres au lieu des 4 appartements mixtes initialement prévus ;
- aménager 2 bureaux de gestion pour l'hôtel au 12ème étage ;
- Transformer 6 studios de l'appart-hôtel au 1er étage en espace commun comprenant une zone salon, une réception et un bar pour les résidents.

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

11

### 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:

- attendu que le bien se situe en Zone d'Intérêt Régional (ZIR N°12), en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) et le long d'un Espace Structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine « Irismonument » ;
- attendu que le projet vise à modifier les aménagements prévus et en partie réalisés suite au permis délivré le 25/01/2016 (permis initial: 04/PFD/557787) afin de :
  - aménager les étages 9 à 11 en 6 appartements 2 chambres au lieu des 4 appartements prévus aux étages 9 à 12;
  - aménager 2 bureaux de gestion pour l'hôtel au 12ème étage au lieu des logements;
  - transformer 6 studios de l'appart-hôtel au 1er étage en espace commun comprenant une zone salon, une réception et un bar pour les résidents.
- attendu que la demande de permis modificatif a été introduite le 23/08/2021 et complétée le 3/11/2021; que le dossier a été déclaré complet le 7/12/2021 ;
- attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;
- vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 25/01/2022, réf: T.1981.1980/42 ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
  - Application de la prescription particulière 18.a13 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS.
- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :
  - Application de l'art. 207 §1.a14 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien inscrit à l'inventaire.
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 27/01/2022 au 10/02/2022 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- considérant que le projet ne comporte pas de modification de l'enveloppe du bien par rapport au permis délivré le 25/01/2016 ; que l'esthétique et la volumétrie du bâtiment restent inchangées ; que les modifications demandées portent sur le nombre de logements autorisés, le changement d'affectation d'une partie de la surface de ces logements vers hôtel et la réduction du nombre de chambres de l'hôtel dans le volume autorisé en vue de créer des espaces de gestion et des espaces communs pour les clients de l'hôtel ;
- considérant que la demande porte sur l'aménagement de 6 logements à la place des 4 logements autorisés lors du permis précédent ; que la surface habitable totale destinée aux logements en situation de droit est de 1334m<sup>2</sup> ;
- considérant que la demande prévoit une réduction de la surface affectée aux logements (1221 m<sup>2</sup> en situation projetée) ainsi que le changement d'affectation de deux grandes terrasses de 32.8m<sup>2</sup> chacune, qui deviendraient accessoires aux nouveaux bureaux au lieu des logements ;
- considérant que, vu la disposition de ces terrasses avec une vue plongeante sur celles des logements à l'étage inférieur et en fonction de l'usage que le personnel de l'hôtel fera de celles-ci, elles risquent de porter préjudice au bien-être et à la privacité des logements situés aux étages inférieurs ;
- considérant que, vu leurs dimensions et situation dans la ville, les logements projetés seront des logements de haut-standing ; que la disposition des pièces tel que projetée, permet d'aménager des logements confortables ;
- considérant cependant, que la situation du bien entre mitoyens, le standing des appartements et la profondeur du bâti rendent difficile l'aménagement de trois chambres dans leurs espaces ; que la connexion prévue en situation de droit entre le 11<sup>ème</sup> et le 12<sup>ème</sup> étage permet cette configuration avec trois chambres en duplex ; que le changement d'affectation du 12<sup>ème</sup> étage vers de l'hôtel, élimine cette possibilité ;
- considérant que la création d'une mixité équilibrée de logements répond au concept de bon aménagement des lieux ;
- considérant que l'aménagement de surfaces et de terrasses de l'hôtel en-dessous et au-dessus des logements risque de porter atteinte à la privacité et au bien-être de ces logements de haut-standing ;
- considérant qu'en 2016 un permis a été délivré pour 64 unités de type appart-hôtel sans aucun des services complémentaires propres à un établissement hôtelier ; que le rez-de-chaussée du bâtiment est entièrement occupé par des commerces à l'exception de l'accès à l'appart-hôtel, qui ne comprend même pas un espace d'accueil pour les clients ; que les chambres de l'établissement occupent la totalité du bâtiment du premier au huitième étage ;
- considérant effectivement que l'établissement hôtelier manque des services supplémentaires pour sa clientèle du à sa densité de chambres et à l'exploitation commerciale de la totalité des espaces du rez-de-chaussée ; que vu la tendance du marché, il est compréhensible que l'établissement cherche à réparer ce manque de services en prévoyant des espaces de réception, fitness, réunion, etc. pour ses clients ;
- considérant que le projet prévoit la suppression de 6 des 8 chambres du premier étage afin d'y aménager différents espaces pour les clients ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

*Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022*

- considérant cependant que les deux chambres d'hôtel restantes à cet étage risquent de devenir des chambres moins qualitatives en vue de la circulation des clients et du personnel que les nouveaux espaces projetés engendreront à cet étage ;
- considérant, en plus, que les nouveaux bureaux projetés pour l'hôtel au dernier étage, sur les logements, occuperont une surface très similaire à celle des deux chambres conservées au premier étage ; qu'il serait plus raisonnable d'aménager les bureaux à la place de ces deux chambres ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant de ce qui précède et sans préjudice des observations formulées ci-dessus, 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 :**

- **Maintenir du logement au 12<sup>ème</sup> étage et ne pas prévoir d'espaces dédiés à l'hôtel au-delà du 8<sup>ème</sup> étage du bâtiment ;**
- **Respecter les exigences de l'avis du SIAMU.**



### **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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R617/2021 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue Royale 178 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Outis Invest - S.R.L.

Objet / Betreft: placer de deux enseignes en façade avant : l'une parallèle et l'autre perpendiculaire; et placer des autocollants sur une partie de la vitrine au rez-de-chaussée (mise 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:

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

12

#### 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 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS n° 07-02 Pacheco ZIR n° 11 "Cite Administrative" », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Arrêté PPAS » en date du 18/04/2013 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- considérant que le bien est situé en zones d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ; est situé également, en zone de logement et de commerce au P.P.A.S. ; et en zone restreinte au R.R.U. ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (Hôtel Astoria, 101-103 rue Royale) ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire (art.207) ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 09/06/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/01/2022 ;
- considérant que la demande vise à placer de deux enseignes en façade avant : l'une parallèle et l'autre perpendiculaire ; et placer des autocollants sur une partie de la vitrine au rez-de-chaussée (mise en conformité) ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/01/2022 au 10/02/2022 pour les motifs suivants :
  - dérogation à l'art.36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte) ;
  - dérogations aux prescriptions du PPAS n° 99-03/07-02 (Pacheco) article 2.4 ;
  - dérogation à l'art.37§2 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone restreinte) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 19/01/2022 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 07/02/2022 ;
- considérant que la CRMS émet une remarque relative à l'enseigne perpendiculaire dans son avis, libellé comme suit : « *l'enseigne lumineuse perpendiculaire, fixée à l'allège de l'oriel, nuit à l'architecture de la façade concernée et devrait être enlevée* » ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré vers 1989 (TP 96777 /P.U. R11/1989) ayant pour objet "construire un immeuble de bureaux "pour les n°170 à 202 de la rue Royale ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en date du 08/02/1993 (TP 96777 /P.U. R32/1991) ayant pour objet " construire un complexe de bureaux, de logements et de commerce ; maintien des façades existantes des n°182 et 188 et conservation partielle des façades n°s 184 à 186 (nouveaux plans)" pour les n°170 à 202 de la rue Royale ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en date du 14/08/1996 (TP 106658/P.U. R23/1995) ayant pour objet " transformer l'immeuble en cours de construction avec diminution de volume, modifier les façades et toitures (demande visant la modification des permis 32R/91 et 32R/94) "pour les n°170 à 202 de la rue Royale ;
- considérant que ce permis est la dernière situation de droit pour la façade du bâtiment située à la rue Royale n°178, mais qu'il s'agit du n°182 sur cette dernière situation de droit ;
- considérant que la devanture commerciale actuelle ne correspond pas à la dernière situation de droit ;
- considérant qu'il n'est pas possible de dissocier les enseignes qui sont directement liées à la devanture ;
- considérant qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour la transformation de la façade en rez-de-chaussée ;

En ce qui concerne la mise en conformité de l'enseigne parallèle à la façade avant :

- considérant que l'enseigne parallèle est constituée d'un panneau en teinte gris foncé (RAL7026) ;
- considérant que ce panneau a une longueur de 5,45m sur une hauteur de 60 cm et une épaisseur de 10 cm ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- considérant que le panneau est fixé via deux barres de fixation métallique d'une épaisseur de 5 cm ;
- considérant que la saillie totale de l'enseigne parallèle est de 15 cm ;
- considérant que des différentes mentions sur le panneaux sont éclairées par transparence ;
- considérant que cette enseigne parallèle se situe respectivement à 60 cm de part et d'autre des limites mitoyennes ; et est située à une hauteur de plus de 320 cm par rapport au trottoir ;
- considérant que cette enseigne est située sous le seuil de la baie la plus basse du premier étage ;
- considérant que cette enseigne déroge au R.R.U, titre VI, article 36, en ce que l'enseigne parallèle a une longueur de 545,5 cm est à donc un développement supérieure au 2/3 de largeur de la façade qui est de 665,5 cm ;
- considérant que l'enseigne déroge également au PPAS, en ce que son support recouvre le bandeau en pierre bleue du bâtiment ;
- considérant même si la largeur de l'enseigne s'inscrit dans la largeur de la baie, l'enseigne proposée sous forme de caisson ne s'inscrit pas dans la composition de la façade et est en conflit avec le bow-window situé juste au-dessus ;
- considérant que le caisson de l'enseigne parallèle n'a pas tenu compte du relief de la façade et que ce caisson dissimule en partie le bandeau en saillie ;
- considérant de ce qui précède, que cette dérogation n'est pas acceptable ; et qu'il est préférable de prévoir une enseigne parallèle en lettres découpées ;

### En ce qui concerne la mise en conformité de l'enseigne perpendiculaire à la façade avant :

- considérant que l'enseigne perpendiculaire, située au niveau du soubassement du bow-window, est pourvue d'un caisson de teinte gris foncé (RAL7026) avec différents lettrages en double face de teinte blanche ;
- considérant qu'un indicateur de température lumineux est indiqué des deux côtés de l'enseigne ;
- considérant que cette enseigne mesure 100 cm de longueur, 100 cm de hauteur et 20 cm d'épaisseur ; et présente une saillie totale de 120 cm par rapport à la façade
- considérant que l'enseigne perpendiculaire est fixée au bâtiment via un système de console ;
- considérant que la largeur du trottoir est de 235 cm ;
- considérant que l'enseigne est située à 15 cm par rapport à la bordure extérieure du trottoir ;
- considérant que l'enseigne est située à une hauteur de 422 cm par rapport au trottoir ;
- considérant que cette enseigne perpendiculaire à la façade se situe respectivement à 323 cm des deux limites mitoyennes ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., titre VI, article 37, en que la saillie est supérieure à 1 m et que le retrait est inférieur à 0,35 m par rapport à l'aplomb de la bordure du trottoir ;
- considérant que les dérogations à l'article 87 du Règlement sur les bâtisses et à l'article 37 du titre VI du R.R.U sont acceptables car cette enseigne ne représente pas un danger pour les passants car celle-ci est située à plus de 2m50 de hauteur du niveau trottoir et permet également le passage des bus, camions de pompiers et camions de livraison ;
- considérant que l'enseigne perpendiculaire déroge également au PPAS en ce qu'elle est située sur le bow-window du 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable car l'enseigne doit être située au niveau du rez-de-chaussée ;
- considérant comme le relève la CRMS, que l'enseigne lumineuse perpendiculaire, fixée à l'allège de l'oriel, nuit à l'architecture de la façade concernée et doit être enlevée ;
- considérant par conséquent que tant l'implantation que les dimensions de l'enseigne sont à revoir ; et qu'il y a par conséquent lieu de prévoir une enseigne perpendiculaire au niveau du rez-de-chaussée dont ses dimensions sont conformes aux prescriptions en vigueur et en harmonie avec l'architecture du bien ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

### En ce qui concerne la mise en conformité des autocollants sur la vitrine :

- considérant que différents stickers sont apposés sur la vitrine du rez-de-chaussée ;
- considérant que ces divers autocollants indiquent notamment le nom de l'enseigne, le numéro de téléphone, l'adresse e-mail, le type de services émises par l'agence ;
- considérant que ces autocollants sont conformes au R.R.U. titre VI, article 34 en que ceux-ci masquent moins de 50 % de la baie ;

### En ce qui concerne la devanture :

- considérant, par ailleurs, que la devanture n'a pas fait l'objet d'une demande de permis ;
- considérant que la commission de concertation invite le demandeur d'introduire une demande de permis afin de mettre en conformité la devanture actuelle ;

### En conclusion,

- considérant que la devanture n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et que les enseignes projetées s'inscrivent en partie sur cette devanture ;
- considérant que les enseignes mises en œuvre induisent de nombreuses dérogations ;
- considérant comme le préconise la CRMS dans son avis, qu'il y a lieu de revoir l'expression commerciale dans son ensemble et de la limiter au rez-de-chaussée en respectant les réglementations en vigueur sur cette zone ;
- considérant de ce qui précède, qu'en l'état, le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis DÉFAVORABLE.**



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1018/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de la Cambre 43 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Christian & Fiona Boner & Carlin

Objet / Betreft: d'une part, construire une veranda au rez-de-chaussée d'une maison de maître (logement unifamilial), changer les châssis des portes d'entrée et de garage et des fenêtres en façade avant en bois teinte naturelle en bois de ton anthracite (mise en conformité), et d'autre part placer des garde-corps en verre sur la toiture et sur les terrasses de la façade arrière, et modifier les formes des baies en façade arrière

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:

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 05/10/2021 ;
- 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 construire une véranda au rez-de-chaussée d'une maison de maître (logement unifamilial), changer les châssis des portes d'entrée et de garage et des fenêtres en façade avant en bois teinte naturelle en bois de ton anthracite, changer la porte de garage cochère par une porte sectionnelle en aluminium de ton anthracite (mise en conformité), et d'autre part à placer des garde-corps en verre sur la toiture et sur les terrasses, et modifier les formes des baies en façade arrière ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- considérant qu'une partie des travaux ont déjà été réalisés, dont notamment le changement de châssis en façade avant, le remplacement de la porte de garage en aluminium de ton anthracite et la construction de la véranda ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 10/08/2005 (réf. P.U.20C/2005) ayant pour objet "supprimer la cage d'escalier secondaire pour l'installation d'une cage d'ascenseur, réaliser un escalier reliant le 3<sup>ème</sup> et les mansardes" ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/01/2022 au 10/02/2022 pour les motifs suivants :
  - application de la prescription 06 du PRAS (actes et travaux portant atteintes à l'intérieur d'îlot) ;
  - application de la prescription particulière 18. §3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPA) - dérogation à l'article 4 titre I du R.R.U. (profondeur de la construction), dérogation à l'article 6 titre I du R.R.U. (hauteur de la construction) et (éléments techniques en toitures) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de style Beaux-Arts, construite en 1907 constitué d'une façade en pierre blanche avec un rez-de-chaussée en pierre bleue ;
- considérant que le projet déroge au titre I, article 4 du R.R.U. (profondeur de la construction) en ce qu'il dépasse en profondeur le voisin le moins profond de 4,47m (max 3m) ;
- considérant que cette véranda ne concerne que le rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant que l'extension n'est ni plus haut, ni plus profond que le profil mitoyen de la maison voisine la plus profonde ;
- considérant que la construction de l'annexe n'implique pas de modification des murs mitoyens existants ;
- considérant que la parcelle est très longue et accueille à la fois une terrasse extérieure en bois et un grand jardin ;
- considérant dès lors que ces dérogations au titre I, article 4 du R.R.U. est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au titre I, article 6 du R.R.U. (éléments techniques en toiture) en ce que le projet prévoit de nouveaux garde-corps en verre sur la toiture ;
- considérant qu'en situation de droit, des garde-corps métallique situés sur la toiture étaient déjà présent ;
- considérant que ces nouveaux garde-corps en verre seront placés afin de garder une uniformité avec les autres nouveaux garde-corps des terrasses situés en façade arrière ;
- considérant néanmoins que ceux-ci seront fort visible depuis l'espace public ;
- considérant dès lors que la dérogation au titre I, article 6 du R.R.U. (éléments techniques en toiture) est acceptable, moyennant leur placement en recul d'environ 1,50 m en retrait par rapport à leur position actuelle
- considérant que la véranda est constitué d'une verrière avec une toiture inclinée, et d'une structure en aluminium noir ;
- considérant que l'ensemble des châssis en façade arrière ont été également modifié en aluminium thermolaqué noir anthracite donnant une uniformité dans la façade arrière, mais que ceux-ci ne sont pas soumis à permis ;
- considérant que le projet prévoit de remplacer les baies courbes en façade arrière par des baies de type rectangulaires au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que le remplacement de la baie du 3<sup>ème</sup> étage en façade arrière a déjà été réalisé ;
- considérant qu'il est souhaitable de ne pas remplacer les baies existantes arquées par des baies rectangulaires qui ne correspondent pas à la typologie de l'immeuble, que cela appauvrit le bien déjà dévalué sur le plan typologique par le remplacement des menuiseries et par le placement d'un crépi de ton ocre couvrant la brique blanche d'origine ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- considérant que les formes de ces nouvelles baies dénaturent le style beaux-arts de la maison, en supprimant les baies circulaires et arrondi qui seront par contre conservées en façade avant ;
- considérant que le projet prévoit d'isoler la façade arrière ;
- considérant qu'à l'origine, le rez-de-chaussée a été percé dans l'axe d'une porte cochère à arc surbaissé flanquée de deux baies ;
- considérant que la porte d'entrée a été remplacé par une porte d'entrée du bâtiment, conforme au plans délivré du permis de 2005 avec une ferronnerie au motif floraux soignée, mais dont la couleur a été modifié en ton anthracite ;
- considérant que les châssis en façade avant en bois blanc (du premier au dernier étage) ont été remplacé en 2006 par des châssis en bois de ton naturel, avec une simplification des formes et un non-respect des divisions ;
- considérant qu'entre 2006 et 2009, ces menuiseries ont été une nouvelle fois renouvelées avec un degré de simplification plus important, une disparition du petit bois d'origine, et une modénature pratiquement absente, et une couleur noire anthracite, mais que ceux-ci ont néanmoins gardés leur forme cintrée ;
- considérant que la demande vise notamment à mettre en conformité ces nouveaux châssis ;
- considérant que la porte de garage cochère à arc surbaissé a été modifiée par une porte sectionnelle en aluminium de ton gris anthracite ;
- considérant par contre que la porte d'entrée en bois dotée d'une ferronnerie soignée au motif floral a été conservée et repeinte en gris anthracite, donnant une uniformité avec la couleur de l'ensemble des châssis en façade avant ;
- considérant qu'en façade arrière, le projet prévoit de remplacer les garde-corps métalliques de teintes noires existants par des garde-corps en verre sur les terrasses existantes du premier et 3<sup>ème</sup> étage ;
- considérant de plus que les portes-fenêtres du deuxième étage en façade arrière, auront aussi un garde-corps en verre, afin de garantir la sécurité à leur ouverture ;
- considérant que moyennant les modifications demandées, la demande n'est pas de nature à porter préjudice 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 :**

- maintenir le cintrage supérieur des baies de la travée principale en façade arrière dans la situation projetée ;
- de remplacer les menuiseries en façade avant, y compris la porte de garage, dans le respect des caractéristiques des modèles de 2005, en ce qui concerne le dessin, les divisions, les proportions, les modénatures et les petits bois d'origine ;
- de soit maintenir les garde-corps existants en façade avant, soit reculer les garde-corps en verre de manière qu'ils ne soient pas visibles, soit proposer une autre solution permettant d'assurer l'entretien de manière sécurisée et invisible ;

**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, article 4 (profondeur de la construction) et le titre I, article 6 (éléments techniques en toiture) 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: 01/03/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: K585/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Keelbeek 300 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Zurgani et Lirije Pehlivan et Dalipovski

Objet / Betreft: mettre en conformité l'agrandissement d'une maison unifamiliale, la construction de lucarnes et d'une terrasse en toiture et le réaménagement du jardin avec la création d'une piscine et d'un abri de jardin

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:

14

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone administrative au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 17/07/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 10/01/2022 ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité l'agrandissement d'une maison unifamiliale, la construction de lucarnes et d'une terrasse en toiture et le réaménagement du jardin avec la création d'une piscine et d'un abri de jardin ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/01/2022 au 10/02/2022 pour les motifs suivants :
  - application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) ;
  - dérogation au RRU titre I art. 12 ;
- vu l'absence de réaction ;
- considérant qu'il s'agit d'une habitation unifamiliale ;

### Concernant la mise en conformité de l'agrandissement de l'habitation, de la construction de lucarne et de l'aménagement d'une terrasse en toiture :

- considérant qu'en dernière situation de droit, l'habitation se présente comme suit :

« Une maison unifamiliale comportant 3 volumétries. Les première et deuxième volumétries totalisent ensemble une longueur de 8m77 sur une profondeur de 10m12. La première volumétrie, étant le volume principal, est placée en retrait de 1m76 par rapport au 2<sup>ème</sup> volume. Ce retrait sert de terrasse et d'accès au logement. La hauteur sous corniche des 2 volumes est de 3 m. Le premier volume a une hauteur de faîte à 7m. La 2<sup>ème</sup> volumétrie servant de garage en sous-sol et de chambre au rez, s'imbrique dans la première volumétrie et a donc une hauteur sous faîte plus restreinte, celle-ci est de 4m95. Ces 2 volumétries sont donc réparties sur 2 niveaux (un sous-sol et un rez-de-chaussée) et comprennent des combles non aménagés. Les différents niveaux sont aménagés comme suit :

- au sous-sol : un espace de stockage, une buanderie, un local charbon, un espace compteurs comprenant les escaliers menant au rez-de-chaussée et un garage ;
- au rez-de-chaussée : l'accès au rez-de-chaussée se fait via une volée d'escaliers et une terrasse, le hall d'entrée permet d'accéder à différentes pièces : le salon, la cuisine, les 2 chambres, la salle de bain. La salle à manger, quant à elle, est accessible par la cuisine et le salon ;
- aux combles : non aménagés ;

Il s'agit d'une maison 4 façades en briques de ton orange-rouge avec une toiture en tuiles de ton gris anthracite et des châssis de ton gris ;

Un 3<sup>ème</sup> volume d'un seul niveau servant de véranda se trouve accolé à l'arrière du bâtiment principal. Cette véranda est accessible par la cuisine et a une longueur de 5m56 sur 2m82 ; »

- considérant que la demande vise la mise en conformité de travaux réalisés sans demande de permis d'urbanisme ;
- considérant que l'habitation a subi diverses modifications de la structure portante : fermeture de baies, diminution de la largeur d'un châssis extérieur, abattage partiel d'un mur porteur et mise en place d'une poutre, démolition de l'escalier et installation d'un nouvel escalier, ... ;
- considérant que l'aménagement et l'agencement des pièces intérieures ont été modifiés ;
- considérant que la chambre arrière du rez-de-chaussée a été transformée en salle-de-bain et que la salle-de-bain a été modifiée en dressing ;
- considérant que le salon a été agrandi ;
- considérant qu'une extension arrière a été construite sans demande de permis d'urbanisme préalable ;
- considérant que la demande vise notamment cette mise en conformité ;
- considérant que la véranda a été démolie afin d'y bâtir cette extension ;
- considérant que la parcelle où se situent l'extension et le jardin est reprise au cadastre comme « terrain maraicher » ;
- considérant que celui-ci est transformé principalement en jardin d'agrément, conservant principalement sa perméabilité et que cette fonction n'est pas incompatible avec la zone administrative du PRAS ;
- considérant que cette extension comprend 3 niveaux : un sous-sol, un rez-de-chaussée et des combles aménagés ;
- considérant que cette extension a une profondeur de 6m20 sur une largeur de 8m77, soit une largeur identique à la situation de droit ;
- considérant que cette extension accueille en son rez-de-chaussée la cuisine ainsi que la salle à manger ;
- considérant que l'extension au rez-de-chaussée est de 39 m<sup>2</sup> et porte la superficie totale de celui-ci à 134 m<sup>2</sup> ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- considérant que l'escalier construit en dernière situation de droit, menant au sous-sol, a été abattu ;
- considérant que le sous-sol est accessible via une nouvelle volée d'escaliers menant vers un sas ;
- considérant que ce sas permet d'accéder à la nouvelle buanderie et au WC de la nouvelle extension ;
- considérant que la nouvelle buanderie donne accès également au sous-sol de la dernière situation de droit ;
- considérant que les combles de la 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> volumétries ont été aménagés ;
- considérant que 2 lucarnes y ont été construites sur la toiture latérale gauche ;
- considérant que celles-ci sont recouvertes d'ardoises de ton gris anthracites ;
- considérant que les combles de la nouvelle extension sont également aménagés ;
- considérant donc que toutes les volumétries ont donc des combles aménagés ;
- considérant que ces combles sont accessibles par la nouvelle volée d'escaliers accessible depuis le salon du rez-de-chaussée ;
- considérant que ces combles accueillent un hall permettant d'accéder à une salle de douche et à 2 chambres dont une comprenant un dressing ;
- considérant qu'en situation de droit, l'habitation comprenait 2 chambres en rez-de-chaussée ;
- considérant qu'en situation existante de fait, l'habitation comprend une chambre en rez et 2 chambres dans les combles ;
- considérant que les 2 chambres situés dans les combles dérogent au R.R.U., titre II, article 4 relatif à la hauteur sous plafond en ce que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles n'est pas de 2m30 sur au moins la moitié de la superficie de plancher ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable car elle est contraire au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la salle de douche situés dans les combles déroge au R.R.U., titre II, article 4 relatif à la hauteur sous plafond en ce que la hauteur minimum sous plafond est inférieure à 2m20, soit la hauteur imposé pour les locaux non habitables ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable car elle est contraire au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la chambre en façade arrière située dans les combles possède une terrasse extérieure ;
- considérant cependant que cette terrasse ne comprend pas de garde-corps ;
- considérant que cette terrasse ne respecte pas les normes relatives à la sécurité ;
- considérant que les fenêtres latérales existantes et les nouvelles lucarnes provoquent des vues directes sur les parcelles voisines ;
- considérant que les vues directes sont à moins de 1m90 sur les deux côtés de la parcelle ;
- considérant qu'un acte notarié établissant des servitudes de vue a été joint à la demande de permis d'urbanisme ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement mais uniquement en rez-de-chaussée ;

### Concernant la mise en conformité du réaménagement du jardin avec la création d'une piscine :

- considérant que le mur de soutènement d'accès au garage a été modifié ;
- considérant que la zone entre le sentier et le bâtiment, la zone de retrait latéral et une partie de la zone de cour et jardin sont aménagés de matériaux imperméables ;
- considérant que la zone entre le sentier et le bâtiment doit conserver sa destination de jardinnet d'agrément, plantée en pleine terre, et ne peut être transformé en espace de stationnement ;
- considérant que les zones de retrait latérales dérogent au R.R.U., titre I, article 12 en ce que celles-ci sont imperméabilisées ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable car cela ne favorise pas le développement de la flore ;
- considérant qu'une cour arrière d'environ 11m80 de longueur sur 9m de profondeur a été aménagée ;
- considérant que les dimensions de cette cour sont très importantes et participent à une imperméabilisation excessive de la parcelle ;
- considérant qu'il convient, dès lors, de la limiter ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- considérant qu'accolé à cette cour, se trouve une autre zone imperméabilisée d'environ 12m20 de long sur environ 5m 20 de large, accueillant une piscine ;
- considérant que cette piscine extérieure aurait dû faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
- considérant que cette piscine fait environ 6m80 sur 3m60 ;
- considérant que cette piscine est située à moins de 2m de la limite mitoyenne droite ;
- considérant qu'un abri de jardin à toiture plate a été implanté en fond de jardin ;
- considérant que ce jardin nécessitait également une demande de permis d'urbanisme ;
- considérant que la demande vise également la mise en conformité de cet abri de jardin ;
- considérant que cet abri a une longueur de 5m60 sur une largeur de 3m60 et a donc une surface dépassant les 9m<sup>2</sup> ;
- considérant que cet abri de jardin à une hauteur de 2m50 ;
- considérant que deux bouleaux d'une quinzaine d'année ont été abattus et remplacés par des arbres fruitiers ;
- considérant que le fond de terrain se rétrécit sur le plan cadastral, contrairement aux vues aériennes où les limites latérales sont parallèles ;
- considérant qu'il y a lieu de vérifier que le projet est bien implanté sur le terrain, propriété des demandeurs ;
- 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 :

- réaménager l'étage sous toiture conforme au R.R.U., titre II (dessiner les traits à 1m50 et 2m30 de hauteur sous plafond sur les plans de toiture et de corriger les surfaces indiquées sur le plan des combles) ;
- corriger le plan d'implantation en situation projetée de fait car il est indiqué « situation de droit » sous celle-ci (plan 3/5) ;
- confirmer que les limites de terrain dessinés sur le projet correspondent à la réalité (par exemple, via un mesurage contradictoire) ;
- aménager la zone située entre le chemin d'accès et le bâtiment en jardinet et plantée en pleine terre (elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage) ;
- perméabiliser les zones de retrait latérales ;
- de limiter la terrasse arrière à la largeur du bâtiment et à une profondeur de 4,5m ;
- placer un garde-corps sur la terrasse de la chambre arrière sous combles, en veillant à respecter les normes relatives à la sécurité ;

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



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H833/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Harenberg 179 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Skender Braimi

Objet / Betreft: construire un immeuble de 6 logements

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:

#### 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:

15

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 04/08/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 10/01/2022 ;
- considérant que la demande vise à construire un immeuble de 6 logements ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/01/2022 au 10/02/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; dérogation à l'article 73 (balcons) et à l'article 74 (bretèches) du R.B. ;
- vu les 2 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains et portant sur les matériaux utilisés, la largeur de la porte du local vélos qui s'apparente à celle d'un garage devant laquelle on ne peut pas se parquer, la taille du local vélos et l'éventualité de prévoir 1 vélo par chambre, la densité d'habitants sur la parcelle, la lenteur d'un ascenseur à voitures, et sur une demande de conserver une largeur suffisante pour le chemin n°35 afin de permettre le passage des engins agricoles ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- considérant que l'immeuble projeté présente un gabarit de : rez-de-chaussée + un étage + un niveau habitable sous combles, avec un sous-sol ;
- considérant qu'une toiture plate est aménagée entre les 2 versants de la toiture afin d'y placer des panneaux solaires ;
- considérant que la hauteur du bâtiment est semblable à celles des bâtiments environnants et que son gabarit s'accorde avec celui des constructions voisines ;
- considérant que le bâtiment est implanté à l'alignement et occupe toute la largeur de la parcelle ;
- considérant que le sentier vicinal n° 35 passe à droite de la parcelle, avec une largeur de 1,65m ;
- considérant que le voisin de droite (n°181) a été construit avec un recul latéral de 3m, permettant un passage plus agréable sur le sentier ;
- considérant qu'au regard du bon aménagement des lieux, il serait préférable que la future construction soit également implantée avec une zone de recul latérale de 3m à droite, ce qui permettrait de donner plus de visibilité au sentier n°35 et d'éviter qu'il se retrouve « coincé » entre deux hauts murs aveugles ;
- considérant que, étant donnée la présence du chemin, la construction sise au n°181 ne pourra jamais s'étendre sur sa zone de recul latérale, et que le front bâti ne pourra dès lors jamais être continu à cet endroit ;
- considérant qu'il est donc souhaitable que la nouvelle construction soit traitée comme une 3 façades, ce qui pourrait également augmenter la luminosité des logements ;
- considérant que la parcelle de gauche n'est pas bâtie ;
- considérant qu'en profondeur, le nouvel immeuble ne dépasse pas les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle, et conserve un retrait d'au moins 3m par rapport à la limite mitoyenne droite dans les zones où il dépasse le voisin construit ;
- considérant que la profondeur du rez-de-chaussée s'aligne sur celle du voisin n°181, et sur celle du n°167 (situé 2 terrains plus loin à gauche), en suivant une diagonale parallèle à l'alignement ;
- considérant que le niveau de sous-sol dépasse le niveau du sol à l'arrière du bâtiment, à cause du dénivelé important de la parcelle, allant vers le chemin de fer ;
- considérant que, le long de la limite mitoyenne gauche, ce sous-sol ressort sur une hauteur allant jusqu'à environ 1,30m ;
- considérant que, au vu de la configuration de la parcelle de gauche, il est probable que la future construction qui y sera envisagée n'atteigne pas la même profondeur que celle du sous-sol de l'immeuble projeté ;
- considérant que la hauteur sous plafond d'un parking peut être inférieure à 2,5m ;
- considérant qu'il y a lieu d'abaisser le niveau des terrasses du rez-de-chaussée afin de diminuer la hauteur du débord du sous-sol ;
- considérant qu'un talus est prévu le long des terrasses du rez-de-chaussée, sur la partie centrale du bâtiment, afin d'y poser les marches d'escalier menant des terrasses vers le jardin ;
- considérant que les pentes de ce talus renvoient les eaux pluviales vers les parcelles voisines, principalement du côté du sentier n°35 ;
- considérant qu'il serait préférable de créer un raccord plus progressif avec le niveau naturel du terrain ;
- considérant que les logements projetés sont répartis comme suit :
- un appartement 2 chambres et un appartement 3 chambres au rez-de-chaussée ;
- deux appartements 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage ;
- 2 appartements 2 chambres au 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que tous les logements ont accès à de généreuses terrasses, sur lesquelles donnent les séjours, situés à l'arrière du bâtiment ;
- considérant que les garde-corps de ces terrasses, aménagées sur des toitures plates, dérogent au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce qu'ils ne font pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- considérant cependant qu'ils sont indispensables à l'utilisation de ces terrasses en toute sécurité ;
- considérant qu'il s'agit de structures métalliques légères ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que les terrasses du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage présentent un retrait d'au moins 1,90m par rapport aux limites mitoyennes ;
- considérant que les parties de toitures plates non aménagées en terrasses sont végétalisées ;
- considérant que les appartements respectent les superficies minimales définies par l'article 3 du Titre II du R.R.U. ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la plupart des locaux habitables du rez-de-chaussée ne bénéficient pas d'une superficie éclairante nette équivalente à au moins 1/5<sup>ème</sup> de leur surface plancher ;
- considérant que ces dérogations ne sont pas très importantes ;
- considérant cependant qu'il s'agit d'une construction neuve dans laquelle les normes d'habitabilité doivent être respectées ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre IV, article 6 (porte d'entrée) en ce que la porte d'entrée du bâtiment n'offre pas un passage libre de 95cm et en ce que le seuil présente un ressaut de plus de 2cm ;
- considérant qu'il s'agit d'une construction neuve et que les parties communes du rez-de-chaussée, y compris les portes d'entrée des logements, doivent être accessibles aux PMR ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que 6 emplacements de parking (un par logement), dont 2 emplacements réservés aux PMR, sont prévus en sous-sol et rendus accessibles par un ascenseur à voitures ;
- considérant que 4 emplacements pour motos sont également aménagés ;
- considérant que les sous-sols abritent également un local vélos de 34m<sup>2</sup> permettant de ranger 9 vélos ;
- considérant qu'un second local vélos, d'une contenance de 4 vélos, est prévu au rez-de-chaussée et est accessible directement depuis la rue ;
- considérant que le sous-sol comprend également 6 caves, un local poubelles, un local d'entretien, des locaux compteurs et un local poussettes ;
- considérant que le projet prévoit la mise en place d'une citerne d'eau de pluie de 10m<sup>3</sup> et d'un bassin d'orage de 8m<sup>2</sup> ;
- considérant que l'eau de pluie est récupérée pour l'arrosage des espaces verts et l'entretien des communs ;
- considérant que la façade avant présente une bretèche au 1<sup>er</sup> étage, prolongée en hauteur jusqu'à la corniche afin d'aménager des balcons accessibles depuis les lucarnes du 2<sup>ème</sup> étage, et une partie végétalisée au centre ;
- considérant que la largeur de la bretèche est inférieure à 2/3 de la largeur totale de la façade, conformément à l'article 10 du Titre I du R.R.U. ;
- considérant cependant qu'elle présente une dérogation au R.B., articles 73 (balcons) et 74 (bretèches) en ce qu'elle présente une saillie de 1m au lieu des 90cm autorisés et en ce qu'elle est établie à moins de 3m au-dessus du niveau du trottoir ;
- considérant que les 10cm de saillies supplémentaires ne sont pas indispensables à l'aménagement de logements de qualité ;
- considérant que, en ce qui concerne la hauteur du bas de la bretèche, le projet est conforme au R.R.U. et ne présente pas de gêne pour les passants ;
- considérant toutefois que cette bretèche est incongrue pour un bâtiment de ce gabarit (rez+ 1 étage + toit en pente) et vient se placer comme un élément horizontal massif sur la façade ;
- considérant dès lors que ces dérogations 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- considérant que les matériaux choisis pour la façade avant sont de la brique de teinte gris clair avec un soubassement en briques gris foncé pour les parties latérales, des enduits blanc et gris pour la partie centrale, des tuiles et des châssis anthracites ;
- considérant que la façade arrière sera réalisée entièrement en enduit gris et blanc, à l'exception du sous-sol en briques ;
- considérant qu'en façade avant, la combinaison d'un jeu de couleurs, de volumes (saillie au 1<sup>er</sup> étage) et de matériaux rend l'ensemble un peu confus, et qu'il serait souhaitable de réaliser l'ensemble de la façade en briques afin de s'accorder au mieux avec les bâtiments environnants ;
- considérant que le local vélos est fermé à rue par une grille qui laisse apparaître les vélos par transparence et qui ne peut donc pas être confondue avec une porte de garage ;
- considérant que, du fait de la pente de la rue, la différence de niveau entre les extrémités des portes de garages doit être récupérée en arrière des alignements sans rupture de pente dans le trottoir ;
- considérant que le trottoir doit être aménagé conformément aux articles 1 et 2 du Règlement sur les Trottoirs, sur l'entièreté de la surface comprise entre la façade et la bordure du trottoir ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant que, moyennant les modifications demandées, la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant, de ce qui précède et moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

### Avis FAVORABLE sous réserve de :

- conserver un recul latéral de 3m du côté droit de la parcelle, d'aménager le bâtiment en construction 3 façades, et de revoir l'aménagement et le nombre des logements en conséquence ;
- abaisser le niveau de la terrasse au rez-de-chaussée pour créer une relation plus progressive avec le jardin ;
- veiller au respect de l'article 10 du Titre II du R.R.U. (éclairage naturel) ;
- rendre les parties communes du rez-de-chaussée accessibles aux PMR ;
- supprimer la bretèche en façade avant ;
- réaliser l'ensemble de la façade en briques ;
- préciser le matériau des châssis ;
- introduire le cas échéant une demande de permis d'environnement de classe 2 pour le parking (nécessaire à partir de 10 véhicules à moteur) ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

*Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis de lotir**

---

Réf. / Ref.: R1357/2021 (LPFD)

Adresse / Adres:

Avenue de la Reine des Prés 50 1020 Bruxelles

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: 22/02/2022

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

---

**REPORTÉ.**

16



**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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T809/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Trèves 41 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: 22/02/2022

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

17 **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 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 Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) « PPAS Belliard-Etterbeek », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Arrêté PM Part » en date du 18/02/2016. (n°60-41, approuvé le 02/03/2016) ;
- 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 zones administratives, d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire et en zone de bâtiments principaux à ériger dans un style contemporain au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 02/08/2021 ;
- 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- considérant que la demande vise à rénover et étendre un immeuble existant afin d'y aménager des 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 verdurisé ;
- 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 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant), application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-41 (Belliard-Etterbeek, 02-03-2016) et dérogations au R.R.U. titre I art.6 toiture (hauteur et éléments techniques) ;
- vu les 2 réactions à l'enquête publique portant sur :
  - L'absence de documents sur le site open permit ;
  - Les éventuels problèmes d'ensoleillement pour les riverains du côté rue de Lalaing et l'absence d'une étude d'ensoleillement ;
  - L'absence d'intégration de la demande dans son environnement ;
  - Les éventuelles nuisances sonores des installations techniques en toiture ;
  - Les éventuelles nuisances sonores et olfactives qui pourraient être engendrées par la salle polyvalente ;
  - Les désagréments qui seront engendrés par le futur chantier et en particulier, la gestion des déchets et du charroi en rue de Trèves, les horaires des travaux de démolition et reconstruction, l'installation de chantier projetée, l'éventuelle présence d'amiante dans l'immeuble existant ;
- considérant le dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien, datant de 1987 (réf. : TP. 92109) portant sur la démolition et construction d'un immeuble de bureaux comprenant 2 sous-sols de 52 emplacements de parking, 1 rez-de-chaussée, 6 étages et 1 étage technique ; que les plans de ce permis montrent une parcelle presque entièrement bâtie qui se répartit comme suit :
  - sous-sol -2 : locaux de stockage et emplacements de stationnement ;
  - sous-sol -1 : locaux techniques, emplacements de stationnement et 1 local de stockage ;
  - rez-de-chaussée : du bureau et 1 accès carrossable vers les emplacements de stationnement ;
  - du 1<sup>e</sup> au 6<sup>ème</sup> étage : du bureau ;
  - 7<sup>ème</sup> étage (étage technique) : des locaux techniques ;
- considérant que les plans de ce permis montrent qu'à part une zone triangulaire en fond de parcelle, que les sous-sols sont construits sur quasi l'intégralité de la parcelle ; que le rez-de-chaussée ainsi que les étages sont quant à eux bâtis sur une profondeur de 20m ; que la superficie totale des constructions est de 4267,64m<sup>2</sup> ;
- considérant que ces plans montrent que les façades se composent d'une finition en granit rose ; de châssis en aluminium anodisé de teinte rose et de couvre mur en aluminium rose ;
- considérant le contexte urbain dans lequel s'inscrit cet immeuble, à savoir un îlot triangulaire bâti entre les rues de Trèves, de Toulouse et Jacques de Lallaing ; que l'intérieur d'îlot est densément bâti ;
- considérant que dans les rues de Toulouse et Jacques de Lallaing on retrouve des immeubles de logement de gabarits R+2+toiture à versants ; que la rue de Trève est quant à elle composée principalement d'immeubles de bureaux de gabarit R+6+étage technique ;
- considérant que la parcelle concernée par la présente demande s'inscrit entre un voisin de gauche (n°49-51) de gabarit R+7+ technique d'une profondeur de 20m et un voisin de droite (n°35) de gabarit de R+7+ technique d'une profondeur de 20m aux étages et dont le rez-de-chaussée s'étend sur l'ensemble de la parcelle ; que ces deux immeubles sont dédiés aux bureaux ;
- considérant que la demande prévoit une rénovation lourde de l'immeuble afin d'y réaménager un immeuble de bureaux ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- considérant que pour ce faire, l'ossature béton et les noyaux de circulation de l'immeuble existant sont conservés ; que ces travaux ont pour objectif de mettre à nu l'entièreté de l'immeuble afin d'accueillir de nouvelles finitions intérieur/extérieur ;
- considérant que la mise en œuvre de la façade existante induit une série de ponts thermiques au niveau des châssis ; que les travaux qui devraient être engagés pour résoudre ces problèmes seraient conséquents sans pour autant garantir d'atteindre les standards de performances énergétiques en vigueur ;
- considérant dès lors que l'option de rénovation lourde semble être la plus adaptée pour recréer un immeuble de bureaux plus intégré au contexte urbain qui l'entoure et répondant aux enjeux énergétiques actuels ; que les façades seront entièrement remplacées et retravaillées afin d'atteindre ces objectifs ;
- considérant que le bien est situé en catégorie II à ériger dans un style contemporain au P.P.A.S ;
- considérant que la demande prévoit de rehausser l'immeuble pour l'aligner aux voisins de gauche et de droite ; que pour ce faire les techniques sont relocalisées au sous-sol afin que le 7<sup>ème</sup> étage de l'immeuble soit dédié à une nouvelle surface de bureaux ; qu'un 8<sup>ème</sup> étage, en recul par rapport à l'aplomb de la façade, est envisagé afin également d'y aménager du bureau ;
- considérant que la demande prévoit également de repenser les aménagements en intérieur d'îlot ; que pour ce faire 23 emplacements de parking sont supprimées ; qu'une partie de la toiture du sous-sol -1 est démolie afin d'y créer un patio profitant à une nouvelle salle polyvalente située au sous-sol et accessible depuis le rez-de-chaussée ; que les toitures conservées sont aménagées en toitures vertes extensives ;
- considérant que le programme proposé se répartit comme suit :
  - au sous-sol -2 : 22 emplacements de parking, des locaux techniques (ventilation, téléphonie), une citerne d'eau de pluie et un local archives ;
  - au sous-sol -1 : 7 emplacements de parking dont 2 PMR, un local de 30 emplacements pour vélos, un local poubelles, les locaux compteurs, des sanitaires et des douches, 1 surface bureaux d'une superficie de 67m<sup>2</sup>, un patio d'une superficie de 67m<sup>2</sup> et un second espace bureaux en fond de parcelle d'une superficie de 71m<sup>2</sup> ;
  - au rez-de-chaussée : un hall d'entrée et un lobby, des sanitaires, un espace bureaux en façade avant, une salle de réception en façade arrière et la rampe d'accès aux sous-sols ;
  - du 1<sup>er</sup> étage au 6<sup>ème</sup> étage : deux espaces bureaux orientés sur les façades avant et arrière et un espace centrale dédié aux circulations, des sanitaires, un espace cuisine et une salle de réunion ;
  - au 7<sup>ème</sup> étage : des salles de réunions en façade avant, un espace central dédié aux circulations, des sanitaires, un espace cuisine et sur le reste de l'étage du bureau ;
  - au 8<sup>ème</sup> étage : une terrasse en façade avant, une salle de réunion, une chaufferie, un espace bureaux en façade arrière et un espace technique extérieur le long du mitoyen de droite ;
- considérant que pour permettre la rénovation lourde de l'immeuble et conserver la structure, les noyaux de circulations existants sont conservés ; que le plan est divisé en 3 travées, l'une en façade avant accueillant les espaces bureaux, l'une au centre correspondant aux circulations verticales et accueillant les sanitaires, salles de réunion et coin détente et une autre en façade arrière accueillant également les espaces bureaux ; que les espaces bureaux profitent dès lors directement de l'apport de lumière naturelle des façades ;
- considérant que, du point de vue de l'implantation, la façade projetée est prévue dans l'alignement des façades voisines ;
- considérant que, du point de vue de la volumétrie, la demande prévoit de reconstruire sur la profondeur existante ; qu'elle prévoit également de rehausser l'immeuble avec un 8<sup>ème</sup> étage afin de l'aligner au voisin de gauche (n°49-51) ; qu'elle prévoit un décroché en façade afin d'aligner le 7<sup>ème</sup> étage au voisin de droite (n°35) ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- considérant que la nouvelle façade possède une hauteur de 27,13m le long du mitoyen de gauche sur une largeur de 21,90m et une hauteur de +/- 25m le long du mitoyen de droite sur une largeur de 7,50m ; que cette volumétrie est envisagée afin d'y aménager une surface de bureaux supplémentaires ;
- considérant que la superficie totale des constructions existantes est de 4267,64m<sup>2</sup> ; que la demande prévoit d'augmenter cette superficie à 4935,35m<sup>2</sup> dédiée aux bureaux ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire au PPAS ; que le PPAS précise pour cette zone que celle-ci peut également être affectée aux bureaux dont la superficie de plancher ne dépasse pas, par immeuble, 75m<sup>2</sup> ;
- considérant que la situation de droit de l'immeuble est antérieure au PPAS Belliard- Etterbeek et que l'affectation de l'immeuble n'est pas modifiée ; que dès lors l'affectation de bureau est conforme ;
- considérant cependant que la demande prévoit de modifier la volumétrie de l'immeuble en y ajoutant, entre autres, un étage supplémentaire ; que dès lors les prescriptions du PPAS concernant la volumétrie et le gabarit sont d'applications pour la présente demande ; que le PPAS n°AN60-41 Belliard- Etterbeek précise, en son article 3.1.5. Gabarits, que les gabarits autorisés sont indiqués au plan 4b ; que celui-ci renseigne, pour la parcelle concernée par la présente demande, que le gabarit autorisé est de R+7 étage technique compris ;
- considérant que la présente demande prévoit de rehausser l'immeuble d'un étage portant le nombre d'étage de l'immeuble projeté à 8 ; que ces étages seront dédiés à des espaces bureaux ; que dès lors ceux-ci dérogent au PPAS n°60-41 Belliard- Etterbeek art. 3.1.5. Gabarits ;
- considérant de plus que la nouvelle volumétrie induit une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture hauteur en ce que la toiture projetée dépasse de plus de 3m le profil de la toiture voisine la plus élevée ;
- considérant cependant que pour permettre d'intégrer l'immeuble au contexte urbain qui l'entoure, la demande prévoit que les étages 7 et 8 soient érigés en recul par rapport à l'aplomb de la façade ; que ces reculs sont de +/-1,90 m au +7 et de +/- 3,70m au +8 ; que s'ajoute à ces reculs un décroché en façade avant permettant un raccord plus harmonieux avec les voisins de droite et de gauche ;
- considérant également que ces reculs sont bordés de garde-corps, animés ponctuellement par des bacs plantés ;
- considérant que ces garde-corps dérogent également au RRU Titre I, art.6 toiture (éléments techniques) en ce que ceux-ci dépassent le profil de la toiture ;
- considérant que ces rehausses ont peu d'impact depuis la rue, en ce que les reculs projetés permettent de préserver une ligne horizontale au niveau des corniches ; que les bacs plantés permettent d'atténuer la présence des garde-corps en façade avant ;
- considérant également que l'étude d'ensoleillement fournie dans la présente demande démontre que ces rehausses auront peu d'impact au niveau de l'intérieur d'îlot ; qu'aucune nuisance ne sera générée par ces étages ;
- considérant dès lors que les dérogations au PPAS art.3.1.5 gabarits et R.R.U. titre I art.6 toiture (hauteur et éléments techniques) sont acceptables ;
- considérant qu'en parallèle à ces superficies de bureaux, la demande prévoit de démolir une partie des constructions existantes en intérieur d'îlot au profit d'un patio végétalisé ;
- considérant que ces démolitions consistent à supprimer une partie du sous-sol -1 afin, d'une part, y aménager un nouvel espace extérieur, et d'autre part, afin d'aménager deux vastes espaces polyvalents au sous-sol et les orienter vers le nouveau patio et profitant de la lumière naturelle avec de larges ouvertures de baies ; que ces espaces pourraient aussi bien être dédié à du bureau supplémentaire qu'à un espace pour se restaurer ;
- considérant que la superficie démolie est de +/-67m<sup>2</sup> ; que cette partie démolie accueillera des plantations arbustives en bacs ;
- considérant que, bien que cette démolition ne concerne que le sous-sol -1, cette intervention est positive en ce qu'elle libère une partie de l'intérieur d'îlot ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- considérant également que cela permet de repenser l'ensemble des sous-sols ; que cela s'accompagne d'une suppression d'un nombre d'emplacements de parkings, de 52 emplacements existants à 29 emplacements projetés ;
- considérant que la perte de ces parkings est compensée par un local d'une superficie de +/-40m<sup>2</sup> dédié aux parkings vélos ; que celui-ci est envisagé pour abriter 30 vélos ; que l'objectif est de favoriser la mobilité douce ;
- considérant cependant que le R.R.U. titre VIII art.13 nombre d'emplacements pour vélos à créer précise que les emplacements doivent avoir un accès aisé depuis la voie publique ; que le local vélo projeté se situe au sous-sol ; que pour y accéder il y a lieu d'emprunter une rampe ; que cette rampe est commune à celle des automobiles et ne permet pas aux cyclistes d'être réellement en sécurité ; que dès lors la demande déroge au R.R.U. titre VIII art.13 ;
- considérant que vu la dimension du rez-de-chaussée ; il est envisageable d'aménager un local vélos confortable et accessible aisément depuis la voie publique ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre VIII art.13 n'est pas acceptable ;
- considérant que s'ajoute à ce patio une série d'aménagements paysagers sur l'ensemble de l'intérieur d'îlot ;
- considérant qu'en situation existante cet intérieur d'îlot consiste partiellement en une zone de pleine terre en fond de parcelle et partiellement en une pelouse sur la toiture du sous-sol ; que les aménagements projetés consistent à créer des zones de différentes ambiances ; une partie en klinkers entourée de banc ; une large partie en pelouse agrémentée de zone de repos plus intimes avec des bancs ainsi qu'un espace centrale recouvert d'une pergola ;
- considérant que cette pergola, d'une superficie de +/-15m<sup>2</sup>, que cette pergola est assimilée à une construction et qu'elle induit une dérogation au R.R.U. titre I art.4 en ce qu'elle dépasse le profil voisin le plus profond ;
- considérant que des tables sont aménagées sous la pergola ; que cet espace de détente profite dès lors d'une surface plus ombragée, permettant de s'abriter en cas de grandes chaleurs ;
- considérant également que cette pergola agrémente l'intérieur d'îlot, qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ; que dès lors la dérogation au R.R.U ; titre I art.4 est acceptable ;
- considérant que les espèces prévues sont principalement arbustives et indigènes ; que les plantations existantes en pleine terre sont conservées ;
- considérant également que la demande prévoit la création d'une passerelle surplombant le patio et permettant d'accéder au jardin directement à partie du rez-de-chaussée ;
- considérant que ces aménagements permettent de redonner à cet intérieur d'îlot une impression de jardin ; que la verdurisation, bien que partiellement en bacs, permet de recréer un cadre plus verdoyant ;
- considérant également que la demande prévoit de verduriser l'ensemble des toitures par des toitures vertes extensives ; qu'une citerne de 20m<sup>3</sup> est envisagée afin de réutiliser l'eau de pluie pour les sanitaires et le nettoyage ;
- considérant que la demande prévoit de complètement repenser la façade ; que celle-ci est traitée en mur rideau ; que celui-ci est avancé de 0,20m et sera fixé à l'ossature existante ; que ces 0,20m permettent de créer un mur rideau triple vitrage et également de poser un isolant de 0,18m au niveau des allèges afin d'atteindre les standards énergétiques actuels ; qu'il permet également de libérer les baies de tout châssis et donc d'en libérer la totalité des largeurs de baies disponibles au profit d'une amenée de lumière naturelle plus importante ;
- considérant que le mur rideau est animé de panneaux verticaux en grès cérame de teinte blanche intégré dans l'épaisseur du mur rideau ; que celles-ci sont pensées pour rappeler les lignes verticales présentes sur le bâtiment existant mises en place par l'artiste Jacques Moeschal ;
- considérant que ces panneaux verticaux s'accompagnent de lignes horizontales formées par des profils en U moulurés et à effet miroir ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- considérant que la notice explicative motive que le rez-de-chaussée soit, quant à lui, traité de manière différente en ce que le mur rideau n'est pas continu et s'arrête au niveau du 1er étage ; qu'il est bâti à l'alignement et traité dans l'idée d'un socle afin d'asseoir le bâtiment ;
- considérant que ce rez-de-chaussée se présente avec une entrée d'une largeur de 5,77m revêtue de grès cérame de teinte blanche avec au centre une double porte automatique vitrée ; que l'entrée aux bureaux est implantée le long du mitoyen de gauche ;
- considérant que du côté du mitoyen de droite on trouve l'accès aux parkings de l'immeuble ; que cet accès est délimité également par une façade en grès cérame de teinte blanche ; que la porte d'accès aux parkings possède une largeur de 2,75m ; que le PPAS en son article 3.2.3.3 précise que la création d'une entrée privative pour des garages et/ou des parkings dans les façades des bâtiments principaux est autorisée à condition, entre autres, de prévoir une porte d'accès-sortie des véhicules de 3,50 m de large ; que dès lors la porte de garage telle que proposée déroge au PPAS art. 3.2.3.3 ;
- considérant qu'entre ces deux zones d'entrées au rez-de-chaussée s'étend une façade vitrée rythmée de lignes verticales marquant la structure existante de l'immeuble ;
- considérant que bien que l'on puisse comprendre l'intention de marquer la structure existante conservée, le rez-de-chaussée projeté apparaît comme un socle fermé ; évitant toutes possibilités d'ouverture du rez-de-chaussée vers l'espace public ;
- considérant également que cet aspect fermé s'accompagne d'une perception tassée du rez-de-chaussée ; que le traitement de l'entrée principale ainsi que de l'entrée de garage accentue cette perception ;
- considérant de plus que l'entrée possède une hauteur de 2,60m ; que l'auvent prévu, au lieu de marquer cette entrée accentue cette petite hauteur ;
- considérant que ce traitement de façade est directement lié au parti de conserver, dans son intégralité la structure existante ; que bien que cette intention soit positive, le rez-de-chaussée gagnerait en élégance en étant sur double hauteur ; que la double hauteur permettrait de réellement lui conférer à la fois un statut de socle et un réel statut d'entrée ; que de plus, le rez-de-chaussée constitue la partie la plus en lien avec l'espace public ; que dès lors celui-ci gagnerait également présenter une plus grande transparence ; que cela permettrait de créer un lien visuel entre l'espace public et l'intérieur d'îlot ;
- considérant également que le rez-de-chaussée gagnerait en dynamisme en prévoyant des espaces contribuant à l'animation du socle de l'immeuble à front de rue ; qu'il y a lieu d'envisager de revoir les aménagements du rez-de-chaussée en ce sens ;
- considérant par ailleurs que la façade aux étages, traitée en mur rideau, apparaît comme un élément peu intégré dans le contexte urbain qui l'entoure ; que, bien que la demande prévoit un jeu de lignes horizontales soulignant les planchers et verticales en grès cérame de teinte blanche au droit de certains éléments structurels, ces éléments ne reflètent pas une trame régulière à l'instar des immeubles situés à proximité ; que cette impression est accrue par les lignes verticales qui apparaissent comme des éléments ajoutés aléatoirement sans lien avec le contexte dans lequel ils s'inscrivent ;
- considérant ce manque d'intégration au contexte urbain est exacerbé par l'absence d'identité de la façade en mur rideau ; que les bâtiments présents dans cette partie de la rue de Trêve possèdent tous des façades matérialisées par des matériaux et des divisions franches ; que l'aspect lisse et immatérielle du mur rideau va créer une rupture nette avec le front bâti de la rue ; que dès lors il est souhaitable de développer une proposition marquant la verticalité, l'élan et assurant une intégration de la façade dans le contexte urbain qui l'entoure ;
- considérant, au regard des nombreuses questions soulevées par la façade projetée ; qu'il y a lieu de repenser totalement cette façade et son intégration dans son environnement ; que pour ce faire, le demandeur peut solliciter une réunion de réorientation du projet avec les autorités communales et régionales ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 01/03/2022

- considérant de ce qui précède, que la dérogation au PPAS art. 3.2.3.3 n'est pas acceptable ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

### Avis FAVORABLE sous réserve de :

- revoir l'intégration de la façade dans le contexte urbain qui l'entoure en retravaillant les points suivants :
  - repenser la matérialité de la façade avant ;
  - donner un caractère plus vertical et plus régulier à la façade avant ;
  - prévoir un élément de finition (corniches, couronnement, ...) en partie supérieure de l'immeuble ;
  - évaluer la possibilité de magnifier l'entrée, par exemple, en créant un volume unique entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage ;
  - proposer un traitement de façade qui lie esthétiquement les deux premiers niveaux pour qu'ils constituent un socle généreux à l'immeuble ;
  - créer un rez-de-chaussée plus transparent afin de permettre des liens visuels entre espace public et intérieur d'îlot ;
  - prévoir des fonctions contribuant à l'animation du rez-de-chaussée, en façade avant ;
- prévoir le parking vélo au niveau du rez-de-chaussée, directement accessible depuis la voie publique et revoir l'aménagement de l'entrée de parking en conséquence ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au PPAS AN60-41 Belliard-Etterbeek art.3.1.5 Gabarits et au R.R.U. titre I art.4 profondeur et art.6 toiture (hauteur et éléments techniques) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)