



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

Réunion du / Vergadering van: 08/03/2022

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

Réf. / Ref.: H522/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Houba de Strooper 290 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Mohamed Ibrahim El Hariri

Objet / Betreft: d'une part construire une annexe au rez-de-chaussée sur la totalité de la profondeur de la parcelle (mise en conformité) ; d'autre part modifier l'affectation du rez-de-chaussée de garage à salon de coiffure et de beauté, et remplacer la porte de garage par une vitrine commercial

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/02/2022 - 24/02/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

#### **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 le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 19/05/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 01/02/2022 ;
- considérant que la demande vise d'une part, à construire une annexe au rez-de-chaussée sur la totalité de la profondeur de la parcelle (mise en conformité) ; et d'autre part, à modifier la destination du rez-de-chaussée de garage (accessoire aux logements) en salon de coiffure et de beauté et remplacer la porte de garage par une vitrine commerciale ;



#### 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: 08/03/2022

- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. H24/2014) notifié le 17/11/2014 pour le même bien, visant à installer un atelier de lavage manuel de véhicules dans un garage attribué initialement aux logements situés aux étages et une extension de 90 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, portant la superficie totale du commerce à 163 m<sup>2</sup> ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2022 au 24/02/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable), dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins), application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement), application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité la construction de l'annexe du rez-de-chaussée sur la totalité de la profondeur de la parcelle ;
- considérant que cette annexe a été construite entre 2019 et 2020, que celle-ci s'étend sur la quasi-totalité du terrain, laissant un espace de « cour couverte » sur 2,5m ;
- considérant qu'une sortie de secours du restaurant voisin débouchait dans la cour ;
- considérant que celle-ci débouche désormais dans le commerce ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction) en ce que l'annexe dépasse de plus de 3m le voisin le moins profond et dépasse en profondeur les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur du terrain ;
- considérant que cette annexe est trop profonde, à un endroit déjà densément bâti ;
- considérant que selon la prescription 0.6. du PRAS les actes et travaux en intérieurs doivent privilégier l'amélioration des qualités végétales et minérales, esthétiques et paysagères et y favoriser le maintien ou la création de surfaces en pleine terre ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) en ce que l'aménagement des zones de cours et jardin doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif, et art.13 (maintien d'une surface perméable) en ce que la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;
- considérant que la superficie de la toiture de l'annexe est de 125m<sup>2</sup> ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.13 (maintien d'une surface perméable) en ce que les toitures plates non accessibles de plus de 100m<sup>2</sup> doivent être aménagées en toiture verdurisées ;
- considérant qu'il s'agit d'un îlot densément bâti ; que le projet ne permet pas d'améliorer la situation en intérieur d'îlot ; que bien au contraire l'augmentation de volume aggrave d'avantage la situation ;
- considérant que le projet porte atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir le logement ;
- considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée de garage à salon de coiffure et de beauté, et remplacer la porte de garage par une vitrine commerciale ;
- considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment est actuellement affecté en garage accessoire au logement ; ainsi la destination du rez-de-chaussée est du logement ;
- considérant que transformer les garages en commerce revient à supprimer du logement ;
- considérant que la prescription 0.12 du PRAS s'applique, que la suppression d'une surface destinée au logement au rez-de-chaussée en vue d'y installer du commerce est autorisable en application du point 7 de cet article ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis DÉFAVORABLE.**



**VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

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

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

*T. 02 279 29 30*

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

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*



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

Réunion du / Vergadering van: 08/03/2022

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

Réf. / Ref.: E445/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Enseignement 10 - 12 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Terrible Martin - S.R.L.

Objet / Betreft: changer l'utilisation du commerce du rez-de-chaussée en restaurant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/02/2022 - 24/02/2022

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):

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) « Quartier Rue ROYALE » (n°60-15, approuvé le 14/07/2005) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 28/04/2021 ;



#### 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: 08/03/2022

- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 03/02/2022 ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2022 au 24/02/2022 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-15 (Royale, 14-07-05) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement d'utilisation du rez-de-chaussée en bar à viandes ;
- considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant que le rez-de-chaussée est utilisé comme restaurant depuis au moins 2002 ; anciennement tenu par « La Tana » restaurant de type italien ;
- considérant que le bar proposera principalement un assortiment de viandes cuisinés sur pierrade et de vins avec une sélection de produits de qualité ; qu'il est développé dans un esprit convivial et familial ;
- considérant que le bar est ouvert de 19h à 22h du mardi au samedi et de 12h-14h du mardi au jeudi;
- considérant que le projet s'implante dans un quartier avec de nombreux établissements de type horeca et que celui-ci vient compléter l'offre déjà existante ;
- considérant que la succession de petite entités commerciales et de commerces horeca participe à l'animation du quartier et donc à son contrôle social ;
- considérant que sur base de l'article 2.1.3 du PPAS, dans la rue de l'Enseignement, les installations horeca peuvent être autorisées au niveau de la cave surélevée, du rez-de-chaussée et éventuellement de l'entresol dans le cas où celui-ci fait intégralement partie du rez-de-chaussée, et pour autant qu'elles ne portent pas atteinte à la viabilité des étages supérieurs, à condition de conformer les superficies, en fonction de la zone dans laquelle l'immeuble est situé, aux articles 2.2.3. et suivants, 2.3.2. et suivants, 2.4.2., 2.5.2. et 2.6 ;
- considérant que seul le rez-de-chaussée est affecté à l'horeca et qu'il est de faible superficie (37m<sup>2</sup> environ) ;
- considérant de plus que ce restaurant ne porte pas atteinte à la fonction logement et est donc conforme aux prescrits du PPAS ;
- considérant que le demandeur indique dans sa note explicative que le système d'extraction placé dans l'établissement est existant et que celui-ci est conforme aux normes réglementaires, à savoir que la souche de cheminée est placée à une hauteur suffisante au-dessus du niveau de la corniche ;
- considérant néanmoins que cette hauteur n'est pas précisée sur les plans ;
- considérant qu'il y lieu de prévoir la souche d'extraction de la hotte à une hauteur conforme au règlement en vigueur ;
- considérant que le demandeur mentionne qu'aucune modification n'a été apportée en façade avant;
- considérant néanmoins que la fenêtre de cave a été occultée et apparaît comme incongrue dans l'ensemble ;
- considérant qu'elle ne s'accorde pas avec la devanture d'origine en bois ;
- considérant que le bien est inscrit comme immeuble de catégorie I, à savoir qu'il s'agit d'un immeuble remarquable et/ou historique ;
- considérant que l'article 3.2.2.3 du PPAS indique que « une modification de la vitrine existante peut être admise, lorsque les conditions suivantes sont respectées : « la vitrine n'est ni remarquable ni historique. Les vitrines à conserver sont indiquées sur le plan (V) ; la modification est conforme à l'article 3.1.7 (Dispositions pour les rez-de-chaussée). » ;
- considérant que la vitrine n'est pas répertoriée comme remarquable ou à conserver ;
- considérant néanmoins que cette intervention ne respecte pas l'article 3.1.7 en ce que « la partie de l'immeuble conçue pour une activité commerciale ne peut en aucun cas modifier ou changer les aspects architecturaux (e.a. par des devantures, ...), notamment le rythme, les détails architecturaux, les proportions des façades... » ;



### 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: 08/03/2022*

- considérant qu'il convient dès lors de remettre, lors du prochain remplacement, le châssis de la baie au niveau du soubassement et ses éventuelles ferronneries en pristin état ou proposer une solution intégrée à la devanture ;
- considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
- considérant que le projet est conforme au RCU en ce qu'un volet roulant en bois est placé au niveau de la vitrine ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant le respect des conditions émises ci-après, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

### **Avis FAVORABLE à condition :**

- de prévoir la souche d'extraction de la hotte à une hauteur conforme au règlement en vigueur ;
- de remettre, lors du prochain remplacement, le châssis de la baie au niveau du soubassement et ses éventuelles ferronneries en pristin état ou proposer une solution intégrée à la devanture ancienne ;

**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 à l'article 3.1.7 du PPAS 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: 08/03/2022

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

Réf. / Ref.: H1294/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Houba de Strooper 777 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Satnam Sahota

Objet / Betreft: Avenue Houba de Strooper, d'une part, diviser une maison unifamiliale en 3 studios et un rez-de-chaussée commercial, avec modification du volume en toiture ; et d'autre part, construire une annexe au 2ème étage (mise en conformité) ;  
rue des Pivoines, démolir le volume du garage et reconstruire un immeuble (R+3) comprenant 3 studios

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/02/2022 - 24/02/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 06/12/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 01/02/2022 ;
- considérant que la demande vise à :
  - avenue Houba de Strooper, d'une part, diviser une maison unifamiliale en 3 studios avec un rez-de-chaussée commercial, modifier le volume en toiture et transformer la devanture commerciale ; et
  - d'autre part, couvrir la cour du rez-de-chaussée (mise en conformité) ;



#### 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: 08/03/2022

- rue des Pivoines, démolir le volume du garage et reconstruire un immeuble (R+3) comprenant 3 studios et un emplacement de parking ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2022 au 24/02/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; application de la prescription particulière 2.5.2. modification des caractéristiques urbanistiques et dérogations au RRU, Titre I, art.4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur), 6§3 (toiture - éléments techniques), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

### En ce qui concerne la situation de droit :

- considérant pour l'avenue Houba de Strooper, que seul le permis de la construction originelle a été retrouvée ;
- considérant qu'il résulte de la lecture des plans, qu'il y avait :
  - au rez-de-chaussée une cour ;
  - au 1<sup>er</sup> étage, une terrasse couverte ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage, le volume était limité aux 2 pièces en enfilade ;
- considérant que rue de la Pivoine, aucune archive n'a pu être retrouvée, mais que le volume du garage existe depuis les années 60 selon les ortho-plans ;
- considérant au niveau du parcellaire, que cette parcelle ne forme qu'un et est comprise entre la rue des Pivoine et l'avenue Houba au niveau du cadastre ;

### En ce qui concerne le programme et les transformations de volume :

#### **Avenue Houba de Strooper 777 :**

- considérant que le projet vise d'une part, du côté de l'avenue Houba de Strooper, à diviser la maison unifamiliale en 3 studios avec maintien d'un rez-de-chaussée commercial ;
- considérant que ce programme ne respecte pas les recommandations du Collège qui visent à préserver les petites maisons de moins de 160m<sup>2</sup> en un logement ;
- considérant que la maison, ici, cumule moins de 160m<sup>2</sup> de superficie de plancher ; et qu'il est donc préférable de maintenir un logement unifamilial ;
- considérant que le projet vise également à mettre en conformité l'extension située au rez-de-chaussée ;
- considérant que le rez-de-chaussée est quasi totalement couvert, hormis le maintien d'une toute petite cour ;
- considérant que cette configuration induit des dérogations au RRU, Titre I, art.4, 12 et 13 ; et plus précisément :
  - art. 4 et 6 en ce que la profondeur du rez dépasse de plus de 3.00m le bien contigu le moins profond de côté du n°777A
  - art.12 et 13 : imperméabilisation totale de la parcelle et aucun aménagement de jardin pour améliorer la vue depuis l'intérieur d'îlot.
- considérant que le projet vise à supprimer le volume au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ; ce qui permet de retrouver la façade arrière originelle ;
- considérant de plus, que le volume de la toiture est démolie au profit d'un volume à toiture plate ;
- considérant que ce volume est traité au moyen d'un crépi - teinte blanche avec des menuiseries en aluminium - teinte gris foncé ;



#### 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: 08/03/2022

- considérant que ce nouveau volume n'induit pas de dérogation au RRU, Titre I mais a un impact en termes d'intégration et de langage architectural ; en effet, ce volume plein à front de bâtisse ne s'intègre pas à l'architecture du bien et à pour impact de le dénaturer ;
- considérant qu'il est regrettable de supprimer le volume de la toiture actuelle au profit de ce volume inadéquat d'autant plus que la division de cette maison n'est pas envisageable ;
- considérant qu'afin d'augmenter les superficies plancher au dernier étage, qu'une partie du pan arrière pourrait être rehaussée ;
- considérant qu'en l'état cette intervention n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet vise également à transformer la façade du rez-de-chaussée impliquant une nouvelle devanture et une mise à l'alignement des entrées ;
- considérant qu'actuellement les entrées sont en recul par rapport au front de bâtisse ;
- considérant que la devanture proposée se compose d'une baie fixe et de 3 portes coulissantes ; à la place d'une grande baie vitrée fixe ;
- considérant qu'au niveau des matériaux, la devanture est en aluminium - teinte gris foncé ;
- considérant que la nouvelle devanture induit une dérogation au rcu, relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle devanture et qu'au vu de la coupe, il est envisageable d'intégrer un volet ; ainsi la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que la nouvelle entrée logement est composé d'une porte pleine avec une imposte ;
- considérant que la composition est peu harmonieuse et qu'il y aurait lieu de revoir sa composition ;
- considérant que le projet prévoit également de nouveaux châssis aux étages ; châssis en bois - teinte blanche ;

### **rue des Pivoines :**

- considérant que le projet vise à démolir le volume du garage et reconstruire un immeuble en R+3, à toiture plate ; en vue d'y aménager 3 studios conformes aux normes d'habitabilité ;
- considérant que le projet vise à démolir le volume au rez qui abritait un garage et à reconstruire un petit immeuble en R+2+1étage en recul avec une profondeur de 8.29m sur les 4 niveaux projetés ; couronné par à toiture plate ;
- considérant que la façade est composée d'un bow-window sur les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ; ce dernier est couronné par une petite terrasse ;
- considérant que ce bow-window induit une dérogation au RB, art.74 ; en ce que son volume se prolonge jusqu'y compris le niveau de corniche ;
- considérant que le gabarit et la profondeur projetés n'induisent pas de dérogation au RRU, Titre I ;
- considérant cependant, que l'implantation des 2 bâtiments ne laisse que peu d'espace entre les deux volumes ; et ce due à l'implantation proche d'un angle mais aussi la nouvelle construction devrait tenir compte du volume existant sur la même parcelle et des biens contigus ;
- considérant de plus, que de baie à baie, il y a une distance d'environ 4.50m ;
- considérant que le projet aurait dû prendre en considération cette forte densité et promiscuité et étudier les volumes en conséquence ;
- considérant qu'au-delà de l'aspect urbanistique qu'il y a lieu de prendre en considération les prescriptions du SIAMU ;
- considérant que dans le cadre des nouvelles constructions, une distance de 8.00m doit être prévue de façade à façade ;
- considérant aussi, que le programme ne prévoit que de petites unités de type studio, ce qui est regrettable car le projet ne participe pas à la diversité dans le type de logements ;
- considérant au vue de toutes ces remarques, qu'il y a lieu d'augmenter la distance de façade à façade et de limiter la profondeur de construction afin de ne pas impacter le bien existant sur la même parcelle et de revoir le programme en conséquence ;



### 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: 08/03/2022*

### **En ce qui concerne les aspects communs :**

- considérant que même si les logements sont conformes au RRU, Titre II, il y a suppression d'un logement unifamilial au profit de studios avenue Houba de Strooper et création de 3 studios rue de la Pivoine ;
- considérant que ce programme ne rencontre pas la diversité dans l'offre des logements pour ce quartier et ne rencontre pas les recommandations du Collège ;
- considérant aussi que les locaux poubelles sont de faible capacité ; tout comme les locaux vélos, dont un qui donne directement dans le parking ;
- considérant que le manque d'emplacements de parking (1 seul emplacement) et de local vélos induisent des dérogations au RRU, Titre II, art. 17 et au Titre VIII, art.6 ;
- considérant que cette parcelle vu son implantation ne peut être densifiée de cette manière et qu'il y a lieu de revoir les profondeurs en conséquence ; de plus, il y a lieu de prendre en considération les prescriptions du SIAMU ;
- considérant de ce qui précède, que le projet proposé n'est pas acceptable en l'état ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

### **Avis DÉFAVORABLE**



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

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

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

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

*T. 02 279 29 30*

*[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 08/03/2022

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

Réf. / Ref.: A686/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Jules Van Praet 3 - 5 1000 Bruxelles  
Rue Auguste Orts 4 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: C.E.C.I - S.A.

Objet / Betreft: apporter des transformations lourdes à un ensemble de 2 bâtiments reliés par une cour couverte ; en vue d'une part : d'aménager un commerce au rez-de-chaussée et à l'entresol et 8 logements (4 studios, 3 appart. 2 chambres et 1 duplex 2 ch.) à partir du 1er étage ; et d'autre part : démolir toutes les circulations verticales existantes et restructurer tous les espaces de vies ; créer un nouveau noyau de circulation verticale en intérieur d'îlot (escalier et ascenseur) ; aménager des passerelles à partir du 2ème étage en intérieur d'îlot ; démolir et reconstruire le volume de la toiture rue Jules Van Praet avec rehausse et modification du profil de toiture ; transformer les façades avant au rez-de-chaussée / entresol ; et remplacer l'ensemble des menuiseries

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/02/2022 - 24/02/2022

Réactions / Reacties: 1

4

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/05/2021

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

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

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

- 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.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que les deux immeubles concernés par la demande sont inscrits à l'inventaire du patrimoine immobilier ; et qu'ils sont repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (85, bd Anspach - Cinéma Pathé-Palace) ;



#### 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: 08/03/2022

- considérant que la demande a été introduite en date du 21/08/2020 ;

### En ce qui concerne la demande initiale :

- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 24/03/2021 ;

- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 23/03/2021 ;  
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 09/04/2021 ;

*la CRMS formule les remarques et recommandations suivantes sur le projet :*

*En ce qui concerne les façades, le projet améliore la situation existante, notamment pour ce qui concerne le traitement des rez-de-chaussée et les nouvelles devantures. En revanche, la CRMS ne souscrit pas à la suppression du bow-window du 1er étage de la façade de l'immeuble de la rue Orts. Bien qu'il ne s'agisse vraisemblablement pas d'un dispositif d'origine, il s'agit d'un bow-window de très belle facture probablement réalisé au début du XXe siècle et caractéristique de cette époque. Ce bow-window participe à la scénographie urbaine autour de la Bourse et participe pleinement à la qualité des perspectives vers et depuis le monument classé. Dès lors, la CRMS préconise de le conserver et de le restaurer dans les règles de l'art.*

*La CRMS constate par ailleurs sur les documents graphiques, que l'entièreté des balcons seraient désormais équipés de garde-corps très banals qui constitueraient un appauvrissement de la façade. Les garde-corps des étages supérieurs sont de très belle qualité. En aucun cas ces éléments ne peuvent être supprimés ou remplacés par des nouveaux modèles. Il convient de les restaurer dans les règles de l'art. Les éventuels nouveaux éléments devraient aussi reprendre le modèle historique.*

*En ce qui concerne les aménagements intérieurs, la CRMS ne formule pas de remarques particulières. Elle attire cependant l'attention de la Ville de Bruxelles sur le fait que le remplacement des cages d'escalier existantes par un seul noyau de circulation pour les deux immeubles aura comme résultat de lier de manière définitive et irréversible les deux immeubles et parcelles, ce qui réduit les possibilités de les occuper dans le futur de manière indépendante et flexible.*

- vu l'avis défavorable du SIAMU (réf. T.2004.0051/5/CAP/vh) du 10/05/2021 ;

- considérant que la demande vise à apporter des transformations lourdes à un ensemble de 2 bâtiments reliés par une cours couverte ; en vue d'une part : d'aménager un commerce au rez-de-chaussée et à l'entresol et 9 logements (4 studios, 2 appart. 1 chambre et 3 appart. 2 chambres) à partir du 1er étage ; et d'autre part : démolir toutes les circulations verticales existantes et restructurer tous les espaces de vies ; créer un nouveau noyau de circulation verticale en intérieur d'îlot (escalier et ascenseur) ; aménager des passerelles à partir du 2ème étage en intérieur d'îlot ; démolir et reconstruire le volume de la toiture rue Jules Van Praet avec rehausse et modification du profil de toiture ; rehausser une partie de la façade arrière rue Orts ; transformer les façades avant au rez-de-chaussée / entresol ; et remplacer l'ensemble des menuiseries ;

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2021 au 06/05/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ; dérogation au RRU, Titre I, art.4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur) et 6§3 du titre I (toiture - éléments techniques) ;

- vu l'unique réaction à l'enquête publique, qui vise à être entendu ;

### En ce qui concerne l'historique des biens :

- considérant qu'en situation de droit, il faut se baser sur les permis de 1911 et de 1987, tels que décrits ci-dessous :

- considérant que le permis de 1911 permet de relever les éléments suivants :

- Les bâtiments rue Auguste Orts et rue Jules Van Praet sont reliés entre eux au moyen d'une cour couverte au rez-de-chaussée ainsi qu'un volume qui abrite la cage d'escalier qui dessert le bâtiment rue Jules Van Praet ;
- La cour est couverte au moyen d'une verrière ;
- Les gabarits sont R+3+T, rue Jules Van Praet et R+4+T rue Orts ;
- Chaque bâtiment dispose en façade arrière de wc suspendus à chaque niveau ;
- Le rez-de-chaussée était destiné à un café et sa salle et à partir du 1<sup>er</sup> étage la coupe indique chambres pour les 2 bâtiments et pour chaque niveau ; et sous-combles, on retrouve des mansardes ;
- Il y avait un auvent sur consoles en fer forgé rue A. Orts ;



### 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: 08/03/2022

- considérant que le permis de 1987 permet de relever les éléments suivants :
  - Changement d'utilisation du rez-de-chaussée en vue d'aménager un restaurant et construction d'un entresol rue Jules Van Praet, et aménagement d'une cuisine au 1<sup>er</sup> étage rue Auguste Orts ;
  - Ce permis prévoyait également, rue Jules Van Praet, la modification de la façade au rez-de-chaussée et la construction d'un auvent ;
  - Sur la coupe, les étages sont identifiés en appartements ;
  - Il y avait un auvent sur consoles en fer forgé rue A. Orts ;
  - considérant que la situation de fait laisse apparaître les éléments suivants :
    - le rez-de-chaussée, l'entresol et la cuisine au 1<sup>er</sup> étage sont toujours présents ;
    - la cour a été couverte du rez-de-chaussée au 1<sup>ème</sup> étage inclus ;
    - A partir du 2<sup>ème</sup> des volumes en façade arrière modifiés sur toute la largeur de la façade ;
    - l'auvent rue J. Van Praet n'est plus présent en coupe ;
    - étages occupés en logements : 1 par niveau et par bâtiment ;

### En ce qui concerne le projet initial :

#### 1. *La programmation*

- considérant qu'au niveau de la programmation projetée, le projet prévoit de réunir ces 2 biens en une entité :
- au rez-de-chaussée et au niveau de l'entresol, il y aura un seul restaurant ; le projet vise à maintenir l'affectation restaurant au rez-de-chaussée et à construire un entresol commun sur les 2 parcelles ;
- à partir du 1<sup>er</sup> étage : le projet prévoit l'aménagement de 9 logements (4 studios, 2 appartements 1 chambre et 3 appartements 2 chambres) avec maintien de l'accès indépendant rue Auguste Orts ;
- considérant plus particulièrement, par niveau et par bâtiment :
  - rue Jules Van Praet : il y a 4 studios du 1<sup>er</sup> au 4<sup>ème</sup> étage inclus ;
  - rue Auguste Orts : il y a 5 logements : 3 appartements 2 chambres du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage et 2 appartements 1 chambre aux 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages ;
- considérant en ce qui concerne les normes d'habitabilité, les 9 logements projetés sont conformes au RRU, Titre II ;
- considérant en ce qui concerne les superficies éclairantes, qu'il s'agit de bâtiments existants, que les baies sont inchangées et que dès lors, il y a lieu de tendre vers les normes du RRU, Titre II ;
- considérant en ce qui concerne la diversité dans le type de logements, que cette dernière est acceptable sous réserve des modifications de volumes et intérieures apportées aux bâtiments telles que développées ci-dessous ;
- considérant que le projet prévoit principalement en termes de travaux intérieurs :
  - le maintien des planchers des bâtiments principaux ;
  - la démolition de tous les éléments intérieurs tels que les cloisons, escaliers, cheminées, ...
  - le réaménagement des logements et la restructuration des espaces ; de manière générale les pièces tendent à respecter la gestion spatiale du bien existant ; malgré la démolition / reconstruction des cloisons ;
  - la démolition des cages d'escaliers et l'aménagement d'une circulation verticale unique qui vise à rassembler en une cage d'escalier et ascenseur en intérieur d'îlot ;
  - la rationalisation et l'intégration des techniques liées au restaurant ;
- considérant que certains de ces travaux ont pour but d'assainir les 2 bâtiments, tels que la rationalisation de la couverture de la cour et la gestion des techniques liées au restaurant ; ce qui est très positif ; cependant, on ne peut que regretter les interventions qui banalisent ces 2 biens, tels que la démolition des cages d'escaliers, cloisons, cheminées, ... ; ces interventions ont pour but d'appauvrir ces bâtiments et s'apparentent indirectement à une opération de type façadisme ;
- considérant ainsi qu'il y a lieu de revoir le projet en tenant compte des éléments qui subsistent tels que les cloisons en bon état, les cheminées, les portes, ... ce qui permettrait de maintenir une lecture patrimoniale globale de ces biens ;
- considérant que la rationalisation des circulations verticales a pour but d'améliorer le confort des futurs logements et permet d'assurer l'usage de chaque niveau de manière confortable et optimale ;



### 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: 08/03/2022

### 1. Les modifications de volumes :

- considérant que le projet vise à démolir et reconstruire la couverture de la cour au rez-de-chaussée et à l'entresol ainsi qu'à assainir l'intérieur d'îlot ;
- considérant au 1<sup>er</sup> étage, qu'un grand bac à plantes est aménagé au centre de la cour couverte afin de privatiser les terrasses des 2 appartements présents à ce niveau ; 6 marches permettent de rattraper le niveau du 1<sup>er</sup> étage côté J. Van Praet ;
- considérant qu'à partir du 2<sup>ème</sup> étage un système de passerelles est aménagé en intérieur d'îlot afin de desservir les appartements ; et une passerelle perpendiculaire est placée au centre de la cour ; avec des structures permettant de faire grimper des plantes ;
- considérant que la démolition / reconstruction de la couverture de la cour n'induit pas de dérogation vu qu'il s'agit d'une parcelle traversante et que les biens contigus ont tous deux des profondeurs comparables ;
- considérant que la passerelle qui donne accès aux logements, est conforme au RRU, Titre I, vu qu'un recul latéral de 3.00m a été prévu par rapport à l'axe mitoyen ;
- considérant qu'au niveau du 1<sup>er</sup> étage, le bac à plantes, les marches et les structures de l'élément central qui reposent sur la toiture plate, induisent une dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 en ce que le RRU, Titre I, art.6§3, prévoit que seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;
- considérant que l'élément central déroge aussi au RRU, Titre I, art.4 en ce qu'il dépasse de plus de 3.00m au 3<sup>ème</sup> étage le bien contigu côté J. Van Praet ;
- considérant qu'un brise-vue est prévu le long du mitoyen au droit de la passerelle centrale au dernier niveau, ce qui induit également une dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 ;
- considérant autant, il est possible de motiver la passerelle qui donne accès aux logements ; autant cet élément central, qui se veut être brise-vues entre les logements est trop important et trop massif ; il porte atteinte à la lisibilité de la cour et induira une perte de lumière naturelle pour les logements situés aux étages inférieurs ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 en ce qui concerne la passerelle qui longe le volume de la circulation verticale est acceptable à contrario de l'élément centrale, la passerelle perpendiculaire et le brise-vue ne sont pas acceptables ;
- considérant en ce qui concerne le volume de la toiture rue J. Van Praet, ce dernier est démolit et reconstruit avec suppression de la corniche ; le profil de la toiture est modifié par une toiture de type Mansard afin de pouvoir aménager un niveau où la hauteur est de 2.50m sur l'ensemble du plateau ; de plus, la façade arrière est rehaussée d'environ 2.00m ;
- considérant que la modification du profil de la toiture projeté côté J. Van Praet dépasse ponctuellement le profil le plus haut, ce qui induit une dérogation au RRU, Titre I, art.6 ;
- considérant que cette intervention est regrettable et qu'elle ne se justifie que par l'aménagement d'un logement supplémentaire ;
- considérant que cette transformation modifie la typologie de la toiture et ne s'intègre pas à l'architecture du bien ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu de maintenir le volume de la toiture ;
- considérant que la corniche a été remplacée par une corniche en PVC ; que cette corniche n'est pas régularisable et que par conséquent, il y a lieu de la remplacer par une corniche en bois reprenant la trame de la corniche rue Orts ;
- considérant que le maintien du volume de la toiture aura pour implication de réunir les 2 derniers niveaux en 1 duplex ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation au RRU, Titre I, art.6 n'est pas acceptable ;
- considérant en ce qui concerne le volume de la toiture rue A. Orts, qu'une partie du pan arrière de la toiture est démontée et la façade arrière est rehaussée de plus de 3.00m, ce qui induit une dérogation au RRU, Titre I, art 6 ;
- considérant que ce volume dépasse en profondeur de 2.00m le bien contigu mais n'induit pas de rehausse du mur mitoyen, car le mur est déjà plus haut ; le projet prévoit la construction d'un mur à partir de l'axe mitoyen ;
- considérant que cette intervention modifie le profil de la toiture ;
- considérant qu'il est important de conserver la lecture de ce bâtiment toiture comprise vu les perspectives dégagées sur ce bien ;
- considérant ainsi, qu'il y a lieu de maintenir le volume bâti existant et par conséquent la dérogation au RRU, Titre I, art.6 n'est pas acceptable ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 08/03/2022

- considérant par ailleurs, qu'il y a lieu de maintenir et restaurer la corniche en bois, saillante, sur consoles ;

### 1. *Les modifications esthétiques*

#### Rue Orts :

- considérant que le bow-window est supprimé au 1<sup>er</sup> étage et est remplacé par des baies qui s'inscrivent dans le prolongement des baies des étages supérieurs ;
- considérant comme le relève la CRMS et la cellule patrimoine de la Ville de Bruxelles, que même s'il ne s'agit vraisemblablement pas d'un dispositif d'origine, il s'agit d'un bow-window de très belle facture probablement réalisé au début du XX<sup>e</sup> siècle et caractéristique de cette époque. Ce bow-window participe à la scénographie urbaine autour de la Bourse et participe pleinement à la qualité des perspectives vers et depuis le monument classé ;
- considérant dès lors, que son démontage n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de le conserver et de le restaurer dans les règles de l'art ;
- considérant de plus, que le projet prévoit le remplace- ment de garde-corps en fer forgé ; que cette opération serait de nature elle aussi à dénaturer le bien ; d'autant plus que ces garde-corps sont encore en très bon état ;
- considérant par conséquent, qu'il y a lieu de les maintenir et de les restaurer ;
- considérant que la Commission de concertation informe le maître d'ouvrage que la restauration des éléments patrimoniaux susmentionnés, qu'il peut introduire une demande d'intervention auprès de la Région pour bénéficier d'une prime petit patrimoine ;
- considérant que le projet prévoit également le remplacement de tous les châssis existants au moyen de nouveaux châssis en aluminium laqué gris moyen qui tendent à respecter les divisions des châssis d'origine ; les profils seront plus épais et ce dû au fait que les châssis seront munis d'oscillo-battants et d'invisibles ;
- considérant que l'on peut comprendre le remplacement des châssis au moyen de châssis double vitrage vu la situation du projet ; néanmoins, il y a lieu d'étudier la situation des châssis en bois actuel qui sont encore en bon état de conservation et d'étudier la possibilité de placer du verre feuilleté afin d'augmenter leur performance énergétique et acoustique ;
- considérant que le projet prévoit également le remplacement de la devanture actuelle au moyen de 4 baies séparées entre elles de trumeaux en pierre bleue ; 3 baies sont dédiées au commerce et une à l'entrée logements, cette dernière est plus étroite ; les autres baies sont composées de doubles portes battantes vitrées ;
- considérant que la porte d'entrée pour les logements est en verre émaillée ;
- considérant que cette proposition de devanture est à revoir en tenant compte du maintien du bow-window ;
- considérant par ailleurs, que 2 fenêtres de toits sont placées dans la partie supérieures de la toitures ; qu'au vu des perspectives dégagées sur ce bien qu'il y a lieu de soit les placer dans la partie basse du pan de la toiture, soit de les placer dans le pan arrière ;

#### Rue Jules Van Praet :

- considérant que le projet prévoit également le remplacement de tous les châssis existants au moyen de nouveaux châssis en bois reprenant les divisions des châssis d'origine sauf les croisillons ; les profils tendent vers l'existant mais seront plus épais et ce dû au fait que les châssis seront munis d'oscillo-battants ;
- considérant que la Commission de concertation émet le même avis que pour la rue A. Orts
- considérant que le projet prévoit également le remplacement de la devanture actuelle au moyen de 3 baies séparées entre elles de trumeaux en pierre bleue ; les baies sont composées de doubles portes vitrées certaines battantes ;
- considérant que les impostes et une partie des vitrines sont (à gauche) occultées ;
- considérant que l'occultation d'une partie des baies induit une occultation partielle du rez-de-chaussée, qui même si elle n'est pas en dérogation au RRU, Titre I, art.9 (rez-de-chaussée) n'est pas à encourager ; ainsi il y a lieu de revoir la devanture afin d'en assurer sa transparence ;

#### de manière générale au rez-de-chaussée :

- considérant que les vitrines ont un volet ajouré intégré à la devanture, conformément au règlement communal relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;



#### 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: 08/03/2022

### En conclusion :

- considérant que les biens sont Inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural, proches du site classé de la Bourse, le 3 rue Van Praet étant également situé en zone de protection du cinéma Pathé-palace, les deux immeubles présentent un grand intérêt patrimonial par leurs façades néoclassiques et quelques vestiges de décors intérieurs ;
- considérant que ce projet a des implications importantes au niveau structurelles, telles que la suppression des cages d'escalier, la reconstruction de circulations verticales (1 cage d'escalier unique et d'ascenseur) ; la démolition / reconstruction des annexes en intérieur d'îlot ; et la modification de toutes les toitures ;
- considérant que la réunion des circulations verticales à pour incidence l'ajout de passerelles qui permettent de distribuer les logements ;
- considérant de façon général, que la Commission de concertation comprend la volonté du maître d'ouvrage d'assurer le confort des logements et d'en assurer leur accessibilité ; de dédensifier l'intérieur d'îlot et de revaloriser cet espace ; néanmoins, la Commission de concertation regrette que le concept du projet ne tienne davantage compte de l'histoire des bâtis ; ainsi, il serait judicieux de revoir le projet en tenant compte des qualités architecturales extérieures et intérieurs de ces bâtiments ; qui pourraient être restaurées et qui permettraient de conférer à cet ensemble une unité architecturale et patrimoniale ;
- considérant que la Commission de concertation rappelle que la restauration des éléments tels que le bow-window, les châssis, et les corniches d'origine ainsi que les ferronneries peuvent bénéficier de primes petits patrimoines ; cette intervention financière permettrait d'aider le maître d'ouvrage dans la réalisation du projet ;
- considérant ainsi que le Commission de concertation encourage le maître d'ouvrage à concevoir un projet moins interventionniste, plus respectueux du patrimoine ; en tenant compte des remarques suivantes :
  - conserver les volumes de toiture (en ce compris les lucarnes) rue Orts et Van Praet ;
  - restaurer la corniche en bois saillante sur consoles rue Orts ; et proposer une corniche plus ouvragée s'inspirant du modèle d'origine au 3 rue Van Praet ;
  - supprimer en intérieur d'îlot, l'élément central ainsi que la passerelle perpendiculaire à la circulation verticale et le brise-vue au dernier étage qui n'a l'objet d'aucun permis d'urbanisme ;
  - rue Orts, maintenir et restaurer le bow-window au 1<sup>er</sup> et revoir la devanture en tenant compte du bow-window ;
  - restaurer l'ensemble des garde-corps en fer forgé ;
  - rue Van Praet et Orts : assurer la transparence des vitrines, portes et impostes au rez-de-chaussée ;
  - porter une attention particulière à la conservation des châssis en bois d'origine, tout spécialement ceux des façades à rues et faire appel à un menuisier qualifié afin de les restaurer tout en augmentant, au besoin, leurs performances énergétiques et acoustiques ; et de ne prévoir leur remplacement que si leur situation sanitaire ne permet pas de les restaurer ;
  - remplacer les châssis récents, non régularisables en l'état, par des menuiseries plus respectueuses des modèles d'origine (moulures, divisions, proportions, formes, matériaux, ...) ; sans oscillo-battants ni d'invisibles visibles ;
  - conserver les volumes des espaces intérieurs (murs porteurs notamment, cheminées, portes intérieures, plafonds moulurés, ...) car ils vont de pair avec les décors qui les ornent, en particulier aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages de la rue Orts ;
  - étudier la possibilité de conserver la cage d'escalier existante à partir du 1<sup>er</sup> étage ; si c'est compatible avec les impositions du SIAMU et le placement de l'ascenseur ;
  - considérant, de ce qui précède, que le projet initial ne s'accordait pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et était contraire au bon aménagement des lieux ;
- vu l'avis de la commission de concertation DEFAVORABLE du 07/05/2021 émis sur la demande initiale ;

### En ce qui concerne la demande modifiée :

- considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 26/07/2021 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 17/12/2021 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du 01/02/2022 ;



### 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: 08/03/2022

- considérant que, par rapport à la demande initiale, la demande modifiée vise à apporter des transformations lourdes à un ensemble de 2 bâtiments reliés par une cour couverte ; en vue d'une part : d'aménager un commerce au rez-de-chaussée et à l'entresol et 8 logements (4 studios, 3 appart. 2 chambres et 1 duplex 2 ch.) à partir du 1er étage ; et d'autres part : démolir toutes les circulations verticales existantes et restructurer tous les espaces de vies ; créer un nouveau noyau de circulation verticale en intérieur d'îlot (escalier et ascenseur) ; aménager des passerelles à partir du 2<sup>ème</sup> étage en intérieur d'îlot ; démolir et reconstruire le volume de la toiture rue Jules Van Praet avec rehausse et modification du profil de toiture ; transformer les façades avant au rez-de-chaussée / entresol ; et remplacer l'ensemble des menuiseries ;
- considérant que les nouveaux plans répondent partiellement aux conditions émises par la commission de concertation ;
- considérant que les plans modificatifs modifient partiellement l'objet du projet, visent à répondre à certaines objections soulevées par le projet initial et qu'ils visent à supprimer certaines dérogations qu'impliquait le projet initial ;
- considérant que certaines dérogations sollicitées dans la demande initiale sont maintenues et que dès lors l'accord du fonctionnaire délégué sur ces nouvelles dérogations doit être demandé ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 18/02/2022, portant les références T20040051/6 ;
- considérant que les conditions émises n'induisent pas la modifications des plans ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle enquête publique ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;
- vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/02/2022 au 24/02/2022 pour les motifs suivants :  
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;  
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ; dérogation au RRU, Titre I, art.4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur) et 6§3 du titre I (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'unique réaction à cette enquête publique, portant sur les garde-corps existants, à savoir seront ils maintenus et restaurés ; la suppression du bow-window rue Orts et le regret qu'il n'est pas restauré ; que si l'on revient à un balcon, que les garde-corps doivent être refait à l'identique conformément aux plans d'archives et à la composition des devantures ;
- considérant qu'il résulte de l'analyse des plans modificatifs ; que le projet a répondu aux points suivants :
  - conserver les volumes de toiture (en ce compris les lucarnes) rue Orts ;
  - restaurer la corniche en bois saillante sur consoles rue Orts ; et proposer une corniche plus ouvragée s'inspirant du modèle d'origine au 3 rue Van Praet ;
  - supprimer en intérieur d'îlot, l'élément central ainsi que la passerelle perpendiculaire à la circulation verticale et le brise-vue au dernier étage qui n'a l'objet d'aucun permis d'urbanisme ;
  - restaurer l'ensemble des garde-corps en fer forgé ;
  - rue Van Praet et Orts : assurer la transparence des vitrines, portes et impostes au rez-de-chaussée ;
  - répondre à l'avis du SIAMU qui a rendu un avis défavorable sur ce projet ;
- considérant que les principales adaptations visent à réunir 2 logements rue Jules Van Praet, à supprimer le volume en intérieur d'îlot et à se conformer à l'avis du SIAMU ;
- considérant que le projet modifié n'a pas répondu aux points suivants :
  - conserver les volumes de toiture (en ce compris les lucarnes) rue Van Praet ;
  - rue Orts, maintenir et restaurer le bow-window au 1<sup>er</sup> et revoir la devanture en tenant compte du bow-window ;
  - porter une attention particulière à la conservation des châssis en bois d'origine, tout spécialement ceux des façades à rues et faire appel à un menuisier qualifié afin de les restaurer tout en augmentant, au besoin, leurs performances énergétiques et acoustiques ; et de ne prévoir leur remplacement que si leur situation sanitaire ne permet pas de les restaurer ;
  - remplacer les châssis récents, non régularisables en l'état, par des menuiseries plus respectueuses des modèles d'origine (mouleurs, divisions, proportions, formes, matériaux, ...) ; sans oscillo-battants ni d'invisibles visibles ;



### 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: 08/03/2022

- conserver les volumes des espaces intérieurs (murs porteurs notamment, cheminées, portes intérieures, plafonds moulurés, ...) car ils vont de pair avec les décors qui les ornent, en particulier aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages de la rue Orts ;
- étudier la possibilité de conserver la cage d'escalier existante à partir du 1<sup>er</sup> étage ; si c'est compatible avec les impositions du SIAMU et le placement de l'ascenseur ;

### En ce qui concerne le projet modifié :

#### 1. La programmation

- considérant qu'au niveau de la programmation projetée, le projet modifié prévoit de conserver ces 2 biens réunis autour d'une seule cage d'ascenseur et d'escalier ;
  - considérant qu'après visite des lieux, force est de constater que l'état du bien et la disparité des volées d'escalier, ne permet d'aménager des logements répondant aux normes SIAMU ;
  - considérant que le demandeur motive également dans sa note explicative que le but de ce projet est d'assainir le bien et qu'outre les impositions SIAMU, il est également question de l'accessibilité de ces futurs logements ;
  - considérant que le projet vise donc à aménager une cage d'ascenseur et une cage d'escalier afin de desservir tous les niveaux de ces immeubles comptant respectivement 5 et 6 niveaux ;
  - considérant le parti pris est de conserver l'emprise du volume de la cage d'escalier et d'y insérer une cage d'ascenseur et d'escalier ; sans impacter le profil mitoyen ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée et au niveau de l'entresol, il y a qu'un seul restaurant ; le projet vise à maintenir l'affectation restaurant au rez-de-chaussée et à construire un entresol commun ;
- considérant qu'à partir du 1<sup>er</sup> étage, le projet modificatif ne prévoit plus que 8 logements, soit un de moins et ce dû à la suppression de la rehausse rue Orts ;
- considérant que la répartition se fait comme suit :
  - 2 logements par niveau : 1 appart. 2 ch et 1 studio du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage ;
  - aux 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages : 1 duplex 3 chambres côté Orts et 1 studio côté Van Praet au 4<sup>ème</sup> étage.
- considérant plus particulièrement, par niveau et par bâtiment :
  - rue Jules Van Praet : il y a 4 studios du 1<sup>er</sup> au 4<sup>ème</sup> étage inclus ;
  - rue Auguste Orts : il y a 4 logements : 3 appartements 2 chambres du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage et 1 duplex 3 chambres aux 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages ;
  - considérant en ce qui concerne les normes d'habitabilité, les 8 logements projetés sont conformes au RRU, Titre II ;
  - considérant en ce qui concerne les superficies éclairantes, qu'il s'agit de bâtiments existants, que les baies sont inchangées et que dès lors, il y a lieu de tendre vers les normes du RRU, Titre II ;
  - considérant en ce qui concerne la diversité dans le type de logements, que cette dernière est acceptable vu qu'elle permet d'offrir différentes typologies ;
- considérant que le projet modifié prévoit principalement en termes de travaux intérieurs :
  - le maintien des structures et des planchers des bâtiments principaux ;
  - la démolition de la plupart des éléments intérieurs tels que les cloisons, escaliers, ... ;
  - le maintien des décors au 1<sup>er</sup> étage rue Orts, tels que les cloisons et moulures au plafond ;
  - le maintien général des cheminées ;
  - le réaménagement des logements et la restructuration des espaces ; de manière générale les pièces tendent à respecter la gestion spatiale du bien existant ; malgré la démolition / reconstruction des cloisons ;
  - la démolition des cages d'escaliers et l'aménagement d'une circulation verticale unique qui vise à rassembler en une cage d'escalier et ascenseur en intérieur d'îlot ;
  - la rationalisation et l'intégration des techniques liées au restaurant ;
- considérant que certains de ces travaux ont pour but d'assainir les 2 bâtiments, tels que la rationalisation de la couverture de la cour et la gestion des techniques liées au restaurant ; ce qui est très positif ;
- considérant le projet modifié vise donc à prendre davantage en considération les éléments qui subsistent tels que les planchers, les murs et les cheminées ; ce qui permet de maintenir une lecture patrimoniale globale de ces biens ;



#### 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: 08/03/2022

- considérant que la rationalisation des circulations verticales a pour but d'améliorer le confort des futurs logements et permet d'assurer l'usage de chaque niveau de manière confortable et optimale ;
- considérant en termes de logements que la fusion des 2 derniers logements rue Orts est positive en ce qu'elle permet l'aménagement d'un duplex 3 chambres bénéficiant d'un espace extérieur ;
- considérant qu'il est regrettable que du côté de la rue Jules Van Praet que la rehausse n'est pas été une opportunité de réunir là aussi 2 logements afin d'offrir également une diversité dans l'offre des logements ; là aussi, une terrasse de type tropézienne pourrait être aménagée ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu de revoir le projet rue Jules Van Praet ; et que moyennant cette adaptation, le programme serait acceptable ;

### **Les modifications de volumes :**

- considérant que le projet modifié maintient la démolition / reconstruction de la couverture de la cour au rez-de-chaussée et à l'entresol ainsi qu'à assainir l'intérieur d'îlot ;
- considérant que le projet modifié maintient au 1<sup>er</sup> étage, un grand bac à plantes au centre de la cour couverte afin de privatiser les terrasses des 2 appartements présents à ce niveau ; et 6 marches qui permettent de rattraper le niveau du 1<sup>er</sup> étage côté J. Van Praet ;
- considérant au vu de la promiscuité et de la différence de niveau assez importante, qu'il y a lieu de rendre ces terrasses inaccessibles ;
- considérant que les passerelles en intérieur d'îlot ont également été supprimées ; seule le volume de la cage d'escalier et d'ascenseur et les accès aux logements sont maintenus ce qui permet de dégager la cour ;
- considérant que l'élément central dérogeait aussi au RRU, Titre I, art.4 en ce qu'il dépassait de plus de 3.00m au 3<sup>ème</sup> étage le bien contigu côté J. Van Praet ; qu'un brise-vue était prévu le long du mitoyen au droit de la passerelle centrale au dernier niveau, ce qui induisait également une dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 ;
- considérant que le projet modifié supprime ces dérogations ;
- considérant que la démolition / reconstruction de la couverture de la cour n'induit pas de dérogation vu qu'il s'agit d'une parcelle traversante et que les biens contigus ont tous deux des profondeurs comparables ;
- considérant que la passerelle qui donne accès aux logements, est conforme au RRU, Titre I, vu qu'un recul latéral de 3.00m est prévu par rapport à l'axe mitoyen ;
- considérant qu'au niveau du 1<sup>er</sup> étage, le bac à plantes, les marches qui reposent sur la toiture plate, induisent une dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 en ce que le RRU, Titre I, art.6§ 3, prévoit que seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;
- considérant que la rationalisation des accès et l'aménagement dégagé de la cour sont une plus-value pour le projet vu qu'ils permettent d'améliorer la situation actuelle et qu'ils assurent un intérieur d'îlot dégagé de tout obstacle permettant d'assurer une prise de lumière optimale ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 en ce qui concerne la passerelle qui longe le volume de la circulation verticale est acceptable ;
- considérant que le projet modifié maintient la démolition / reconstruction du volume de la toiture rue J. Van Praet ; et prévoit une toiture type « Mansart » avec 3 lucarnes ; de plus, la façade arrière est rehaussée d'environ 2.00m ;
- considérant que le projet modifié prévoit de rétablir une corniche en bois moulurée ;
- considérant que le maître d'ouvrage motive cette intervention du fait que cette modification permet d'aménager un niveau où la hauteur est de 2.50m sur l'ensemble du plateau ; et que cette rehausse n'est pas visible depuis l'espace public ;
- considérant que la dérogation initiale a été supprimée et que la rehausse n'induit plus de dérogation au RRU, Titre I, art.6 ;
- considérant cependant, qu'il y a lieu de revoir légèrement l'inclinaison du brisis afin que la volumétrie soit moins frontale avec le reste de la façade ;
- considérant en ce qui concerne le volume de la toiture rue A. Orts, que le projet modifié maintient le volume de cette toiture et supprime-la rehausse du pan arrière ;
- considérant que le projet modifié limite son intervention en l'aménagement d'une terrasse de type tropézienne ; que seul le garde-corps induit une dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 qui comme est fortement limitée est acceptable ;
- considérant dès lors, que la dérogation initiale au RRU, Titre I, art 6 est supprimée ;
- considérant que la corniche en bois, saillante, sur consoles est conservée ;



### **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: 08/03/2022

### 1. Les modifications esthétiques

#### Rue Orts :

- considérant que le projet modifié maintient la suppression du bow-window au 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que la structure existante des baies originelles ayant été conservée, est remise en valeur par la restitution de châssis de type néoclassique ; de plus, la structure du balcon en pierre bleue est conservée et des garde-corps sont reproduits à l'identique afin de retrouver la façade originelle ;
- considérant selon l'architecte, que cet ouvrage, dans son état actuel, ne semble pas restaurable, et qu'il faudrait le démonter et le reconstruire ; en sachant qu'il serait compliqué de retrouver des profils aussi fins tout en répondant à la PEB ;
- considérant comme l'avait relevé la CRMS et la cellule patrimoine de la Ville de Bruxelles, que même s'il ne s'agissait vraisemblablement pas d'un dispositif d'origine, il s'agit d'un bow-window de très belle facture probablement réalisé au début du XXe siècle et caractéristique de cette époque ; que ce bow-window participe à la scénographie urbaine autour de la Bourse et participe pleinement à la qualité des perspectives vers et depuis le monument classé ;
- considérant que, suite à une visite de nos services sur place, il s'avère que le bow-window présente un certain niveau de dégradation par défaut d'entretien (extérieur et intérieur) ; cependant, aucune étude de stabilité et patrimoniale n'a été jointe à la présente demande pour s'assurer que ce bow-window ne peut être restauré et mis aux normes actuelles ;
- considérant que le projet n'a pas étudié la possibilité de maintenir le bow-window tout en rétablissant des châssis dans les baies existantes, afin de créer un jardin d'hiver ; que cette intervention permettrait de répondre à la problématique PEB, mais également à celle du bruit ; ainsi cet élément pourrait bénéficier d'une restauration sans devoir subir une surépaisseur isolante afin de répondre aux performances PEB ;
- considérant de plus, en ce qui concerne les poutrelles apparentes au-dessus du balcon d'origine, qu'il semble au regard des photos disponibles sur Google Street View (2009 – 2014) que les planches de rive moulurées qui prolongeaient la structure du balcon ont été supprimées ; et que donc cet élément bas n'a pas toujours été apparent ; qu'il y aurait lieu de restaurer ces éléments dans le cas d'un projet de restauration ;
- considérant que la suppression de ce bow-window est regrettable ; et que à défaut d'un rapport de stabilité et d'un rapport d'un artisan spécialisé démontrant la complexité ou l'impossibilité de restaurer cet élément, il y aurait lieu de le maintenir ;
- considérant de plus, que le projet initial prévoyait le remplace de garde-corps en fer forgé ; que cette opération était de nature elle aussi à dénaturer le bien ; d'autant plus que ces garde-corps sont encore en très bon état et restaurables ;
- considérant que le projet modifié vise à maintenir les garde-corps et à les restaurer ;
- considérant que le projet modifié maintient le remplacement de tous les châssis ;
- considérant qu'il est regrettable que les menuiseries ne soient pas maintenues ; si certaines sont en mauvais état d'autres permettaient d'être restaurées ;
- considérant de plus, que le projet maintient en façade avant des oscillo-battants et des invisibles, alors qu'il a été demandé de ne pas en prévoir côté rue ;
- considérant de ce qui précède, que la Commission de concertation maintient son avis initial concernant les châssis en façade avant ; à savoir :
  - porter une attention particulière à la conservation des châssis en bois d'origine, tout spécialement ceux des façades à rues et faire appel à un menuisier qualifié afin de les restaurer tout en augmentant, au besoin, leurs performances énergétiques et acoustiques ; et de ne prévoir leur remplacement que si leur situation sanitaire ne permet pas de les restaurer ;
  - remplacer les châssis récents, non régularisables en l'état, par des menuiseries plus respectueuses des modèles d'origine (moultures, divisions, proportions, formes, matériaux, ...) ; sans oscillo-battants ni d'invisibles visibles ;
- considérant en ce qui concerne les devantures, que le projet modifié maintient leur transformation mais que la proposition faite ne prévoit pas des divisions harmonieuses et qu'il y a lieu de poursuivre l'étude ;

#### Rue Jules Van Praet :

- considérant que le projet modifié maintient également le remplacement de tous les châssis existants au moyen de nouveaux châssis en bois reprenant les divisions des châssis d'origine sauf les croisillons ; les profils tendent



#### 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: 08/03/2022

- vers l'existant mais seront plus épais et ce dû au fait que les châssis seront munis d'oscillo-battants ;
- considérant que la Commission de concertation émet le même avis que pour la rue A. Orts ;
  - considérant que le projet modifié ne constitue pas une amélioration par rapport au projet initial, et que là aussi, il y a lieu de poursuivre l'étude ;
  - considérant que le projet initial prévoyait une occultation d'une partie des impostes et d'une partie des vitrines ; ce qui induisait une dérogation au RRU, Titre I, art.9 (rez-de-chaussée) ;
  - considérant que le projet supprime cette dérogation ;

### de manière générale au rez-de-chaussée :

- considérant que les vitrines ont un volet ajouré intégré à la devanture, conformément au règlement communal relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- 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 :

- soit fournir une étude de stabilité et patrimoniale démontrant l'impossibilité de maintenir le bow-window ; soit l'intégrer au logement comme un jardin d'hiver en prévoyant des châssis dans les baies existantes et en restaurant le bow-window ;
- porter une attention particulière à la conservation des châssis en bois d'origine, tout spécialement ceux des façades à rues et faire appel à un menuisier qualifié afin de les restaurer tout en augmentant, au besoin, leurs performances énergétiques et acoustiques ; et de ne prévoir leur remplacement que si leur situation sanitaire ne permet pas de les restaurer ;
- remplacer les châssis récents, non régularisables en l'état, par des menuiseries plus respectueuses des modèles d'origine (moulures, divisions, proportions, formes, matériaux, ...) ; sans oscillo-battants ni d'invisibles visibles ;
- revoir les devantures commerciales dans un souci d'une meilleure intégration (proportion des baies, ouvertures, hauteur d'allège, matériaux, ...) ;
- rue Jules Van Praet, prévoir une inclinaison du brisis plus importante en façade avant et réunir les 2 derniers logements rue Jules Van Praet en 1 duplex et prévoir une terrasse de type tropézienne en façade arrière ;
- rendre inaccessible les 2 terrasses au 1<sup>er</sup> étage afin d'assurer la quiétude des logements ;

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 RRU, Titre I, art.6 (pour l'accès aux logements) et art.6§3 (garde-corps rue Orts et le bac à plantes et les escaliers au 1<sup>er</sup> étage en intérieur d'îlot) 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)



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

Réunion du / Vergadering van: 08/03/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: C152/2021 (PU)

Adresse / Adres:  
Kardinaal Cardijnplantsoen 10 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: De Ark te brussel - V.Z.W. (Craeymeersch)

Objet / Betreft: verbouwen van een internaat tot 6 studio's met een gemeenschappelijke ruimte op het gelijkvloers, binnen een woonzorgproject voor jongvolwassenen met een beperking, met een uitbreiding op het gelijkvloers en 2 nieuwe dakkapellen aan de tuinkant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/02/2022 - 24/02/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op het Bijzonder bestemmingsplan (B.B.P.) nr. 48-05 "wijk Prince Charles square", goedgekeurd op 20/10/1956;
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat het goed gelegen is in een zone van aaneengesloten woningbouw van het B.B.P.;
- overwegende dat het betrokken perceel zich bevindt in een zone ZESA 'Dorpskern';
- overwegende dat er bijgevolg, art. 245 van het Brussels wetboek van ruimtelijke ordening (B.W.R.O.) van toepassing is en dat de uitvoering van opgravingen en peilingen door het Gewest moet toegelaten worden voorafgaand aan de uitvoering van de vergunning;
- overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed "de begraafplaats van Laken";
- overwegende dat de aanvraag het architecturaal aanzicht van het gebouw niet wijzigt en dat het uitzicht op het beschermd goed geen wijzigingen ondergaat en dat, bijgevolg het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) niet vereist is;



#### 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: 08/03/2022

- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 12/02/2021;
- overwegende dat het ontvangsbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 02/02/2022;
- overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het verbouwen van een internaat tot 6 studio's met een gemeenschappelijke ruimte op het gelijkvloers, binnen een woonzorgproject voor jongvolwassenen met een beperking, met een uitbreiding op het gelijkvloers en 2 nieuwe dakkapellen aan de tuinkant;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 10/02/2022 tot 24/02/2022 voor volgende motieven: afwijkingen van de voorschriften van het BBP nr 48-05 (Prins Karel, 20-10-56); afwijking van de Gew.S.V., Titel I, art.6 (dak - technische elementen) (dak van een mandelig bouwwerk);
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat de aanvraag een statige herenwoning betreft, bestaande uit een kelder, het gelijkvloers, 1 verdieping en 1 bouwlaag onder het hellend dak;
- overwegende dat er zich op het gelijkvloers een bijgebouw bevindt met een plat dak; breedte gelijk aan de breedte van het perceel, diepte van ongeveer 3m en 2 verschillende hoogtes (verschil van 1m20);
- overwegende dat een terras aansluit op het niveau van het bijgebouw, maar dat dit ongeveer 50cm lager ligt dan het tuinniveau;
- overwegende dat de aanvraag een nieuw bijgebouw met plat dak voorziet op de plaats van het huidig bijgebouw;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt met het B.B.P., art. 1.c. want platte daken zijn verboden in de zone van hoofdgebouwen;
- overwegende dat het nieuw bijgebouw zich bevindt in de zone van hoofdgebouwen (aaneengesloten woningbouw) en niet in de zone van bijgebouwen;
- overwegende dat de aanvraager vraagt om het plat dak als een afwijking te beschouwen en te aanvaarden, rekening houdend met onder andere de feitelijke toestand van de omliggende bouwwerken;
- overwegende dat er bovendien ook aandacht gevraagd wordt op het feit dat het bestaand bijgebouw een bouwdiepte heeft van 3m waardoor het contact met de tuin en de natuurlijke lichtinval verstoord wordt in het gebouw én dat de aanvraag een grote verbetering zou bieden;
- overwegende dat het nieuw bijgebouw een diepte heeft van 1m en 1,5m, met een gevel bestaande uit glaspartijen en een plat dak dat dienstdoet voor de terrassen van de 2 studio's op de 1<sup>ste</sup> verdieping;
- overwegende dat het nieuw bijgebouw het natuurlijke licht maximaal kan toelaten;
- overwegende dat dit volume aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel I, art.6 (dakprofiel) want het nieuw bijgebouw genereert een verhoging van de scheidingsmuur met nr.8 en is hoger dan het laagst mandelig bijgebouw;
- overwegende dat het nieuw bijgebouw een harmonieuze achtergevel creëert door de hoogte over de volledige breedte gelijk te houden;
- overwegende dat de verhoging beperkt is tot 1m en geen hinder vormt voor het naastliggend gebouw;
- overwegende bijgevolg dat de afwijking van de Gew.S.V., Titel I, art.6 (dakprofiel) aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel I, art.6 (technische elementen) want de borstwingen van de terrassen die ingericht worden op het plat dak van het bijgebouw, overschrijden het uiterste bouwprofiel van de mandelige (bij)gebouwen;
- overwegende dat de diepte van de borstwingen het diepste mandelig profiel niet overschrijden;
- overwegende dat een terras het comfort van de woning verhoogt;
- overwegende dat er ook wel een gemeenschappelijke tuin beschikbaar is;
- overwegende dat de links aanpalende gebouwen (nrs.4-8) eveneens eigendom zijn van de kerkfabriek, waardoor het burgerlijk wetboek langs die zijde niet van toepassing is;
- overwegende dat het burgerlijk wetboek betreffende de rechtstreekse zichten niet gerespecteerd wordt vanop het balkon in de dakverdieping aan de rechterzijde, aangezien er slechts een afstand is van 1m50 tot de scheidingsgrens;
- overwegende bijgevolg dat dit balkon op de 2<sup>de</sup> verdieping gelegen aan de rechterzijde, kant nr.12-14, noodzakelijkerwijze dient aangepast te worden;
- overwegende dat, mits de gevraagde aanpassing, dat de afwijking van de Gew.S.V., Titel I, art.6 (technische elementen) aanvaardbaar is;



### 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: 08/03/2022

- overwegende dat de aanvraag in totaal 6 studio's voorziet voor jongvolwassenen met een verstandelijke of mentale beperking binnen een woonzorgproject;
- overwegende dat de jongvolwassenen met beperking volledig zelfstandig wonen in een aangepaste omgeving en met eventuele begeleiding en collectieve voorzieningen;
- overwegende dat er op het gelijkvloers een gemeenschappelijk salon en leefruimte is, met toegang tot het terras en de tuin, maar dat deze ruimtes ook eventueel apart kunnen dienstdoen binnen een sociaal project;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel II, art.4 (plafondhoogte) want in de ondergrondse verdieping is de vrije hoogte onder de balken 2m40 i.p.v. minimum 2m50 voor de bewoonbare lokalen;
- overwegende dat de bestaande vloerplaat nochtans verlaagd wordt om zo een leefruimte te kunnen creëren;
- overwegende dat de afwijking miniem is;
- overwegende dat de afwijking van de Gew.S.V., Titel II, art.4 (plafondhoogte) aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel II, art.10 (natuurlijke verlichting) want in studio 2 is de natuurlijke netto lichtoppervlakte in de slaapkamer in de ondergrondse verdieping slechts 1,2m<sup>2</sup> in plaats van minimum 2,8m<sup>2</sup> en in studio 6 onder het hellend dak heeft de studio een totale netto natuurlijk lichtoppervlakte dat goed is voor 39,5m<sup>2</sup> i.p.v. voor de 46m<sup>2</sup> vloeroppervlakte;
- overwegende dat de afwijking betrekking heeft op nachtkamers, aangezien het duplexen zijn;
- overwegende dat de afwijking van de Titel II, art.10 (natuurlijke verlichting) aanvaardbaar is;
- overwegende dat de Overlegcommissie in dit project het behoud van verschillende historische elementen waardeert zoals de schouwmantels, de historische trap en grotendeels de oorspronkelijke indeling van de verdiepingen, welke deel uitmaken van het geheel uit eind 19de eeuw;
- overwegende dat voor de gevels de volgende zaken aangeraden zijn:

### **Voorgevel:**

- het nieuwe houten schrijnwerk uit te voeren naar historisch model met dezelfde verdeling, profilering, afwerking,.... Hiervoor kan beroep gedaan worden op de nog aanwezige oorspronkelijke historische ramen, eventueel bij aanpalende huizen uit dezelfde periode en/of de archiefplannen uit 1894;
- overwegende dat de werken niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- overwegende dat de aanvraag het architecturaal aanzicht van de gevel niet wijzigt;
  
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

**GUNSTIG advies onder voorbehoud van het balkon op de 2<sup>de</sup> verdieping, aan de kant met nr.12 aan te passen zodat het burgerlijk wetboek gerespecteerd wordt;**

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

**Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van het B.B.P., art.1 (dakvorm), van de Gew.S.V., Titel I, art.6 (dakprofiel) en art.6 (technische elementen) ; en van de Gew.S.V., Titel II, art.4 (plafondhoogte) en art.10 (natuurlijke verlichting**



### **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: 08/03/2022

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

Réf. / Ref.: B697/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Livourne 34 1000 Bruxelles  
Rue Blanche 4 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ATOM BENELUX - S.A.

Objet / Betreft: rénover un hôtel et mise en conformité aux normes incendie (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/02/2022 - 24/02/2022

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:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT);
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 06/07/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 01/02/2022;
- considérant que la demande vise à rénover un hôtel et le mettre en conformité aux normes incendie (mise en conformité);
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2022 au 24/02/2022 pour les motifs suivants: application de la prescription générale 0.6 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et de la prescription particulière 18.al3 (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de P.P.A.S.) du PRAS, dérogation à l'art. 4 (profondeur de la construction) et l'art. 6 (toiture - éléments techniques) du titre I du R.R.U.;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 08/03/2022

- considérant que le projet prévoit la rénovation des intérieurs et la mise en conformité aux normes incendie, notamment qu'il vise à:
- inventorier et vérifier l'ensemble des portes coupe-feu, placer ou réparer les fermetures manquantes ou défectueuses, remplacer toutes les portes des chambres par des portes coupe-feu de classe EI30 à fermeture automatique,
- compartimenter le local de stockage dans le parking au niveau -1 par rapport au parking, remédier au problème de la présence de trous dans le mur et l'absence de sas d'accès,
- compartimenter les locaux de repassage et de stock lingerie dans le parking par des parois EI60 et faire un sas d'accès EI60 avec des portes coupe-feu de classe EI30 à fermeture automatique,
- remédier à la non-conformité du local à ordures aux prescriptions des normes de base et l'équiper d'une installation d'extinction automatique (sprinkler),
- aménager une voie d'évacuation par la rue de Livourne ou par la rue Blanche via le garage,
- rendre praticable et sécuriser le chemin d'évacuation par la toiture,
- renforcer les caillebotis de la coursive du bâtiment principal par des tôles pare-flammes,
- réaménager l'espace pour remédier à la non-conformité de la cage d'escalier du bâtiment principal, placer des portes coupe-feu,
- rendre accessible et praticable le couloir du bâtiment « Mezzanine » qui mène vers le lobby,
- remplacer l'échelle à arceaux du bâtiment « Livourne » par un escalier à paliers,
- réaménager et rendre accessible et praticable le chemin d'évacuation sur la toiture en bas de l'escalier du bâtiment « Livourne »,
- créer un escalier de secours entre le niveau 0 et le niveau -3,
- créer un sas par la pose d'une porte coupe-feu de classe EI30 à fermeture automatique pour les paliers des ascenseurs qui desservent les étages et celui qui dessert les niveaux en sous-sol,
- remplacer des groupes de ventilation en toiture (extraction parking);
- considérant que le chemin d'évacuation par la toiture est rendu praticable et sécurisé par la réalisation d'un cheminement d'évacuation de secours en toiture du bâtiment « Blanche » pour permettre la fuite des personnes évacuant via l'escalier de secours placé en façade arrière de cet immeuble;
- considérant que ce chemin d'évacuation praticable et sécurisé en toiture relie les deux escaliers de secours des deux bâtiments et permet d'accéder au rez-de-chaussée par un escalier donnant dans la cour végétale du bâtiment « Livourne »;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) pour le placement de garde-corps (cheminement) sur la toiture plate arrière du bâtiment « Blanche » et pour la rehausse des garde-corps, dépassant le gabarit de la toiture;
- considérant que les garde-corps sont nécessaire pour sécuriser le chemin d'évacuation de secours et que dès lors cette dérogation est acceptable;
- considérant que l'échelle à crinoline de la façade arrière du bâtiment « Livourne » est remplacé par un escalier de secours à volées droites;
- considérant que cet escalier de secours est créé sur la façade côté cour du bâtiment « Livourne », qu'il dessert tous les étages de ce bâtiment et les conduit au rez-de-chaussée, qu'il permet d'amener une 2<sup>ème</sup> sortie de secours pour les chambres des étages;
- considérant qu'un brise-vue (cadre en aluminium avec vitrage sablé) d'une hauteur de 1,90m est placé du côté gauche de cet escalier (aux étages);
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) pour le placement de l'escalier en façade arrière du bâtiment « Livourne », qui dépasse en profondeur les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle (aux rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage), qui dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et qui dépasse de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (recul latéral inférieur à 3m) (aux étages);



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 08/03/2022

- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) pour le placement de garde-corps sur la toiture plate arrière du bâtiment « Livourne », dépassant le gabarit de la toiture;
- considérant qu'il s'agit d'un escalier de secours, que les garde-corps sont nécessaire pour sécuriser le chemin d'évacuation de secours et que dès lors ces dérogations sont acceptables;
- considérant que l'escalier de secours entre les niveaux -3 et 0 dessert tous les parkings et les conduit au rez-de-chaussée, qu'il permet d'amener une 2<sup>ème</sup> sortie de secours pour les niveaux -3 et -2 qui n'en avaient qu'une;
- considérant en outre, que le projet prévoit la réorganisation de certains espaces, notamment:
  - la réorganisation du lobby de l'établissement hôtelier par la démolition et la construction de parois non structurelles, ce qui restructurera l'espace d'accueil, et le placement d'un « brand meuble » divisé entre la réception et la bar, qui regroupera les points d'intérêt des clients,
  - la réorganisation du 8<sup>ème</sup> étage, qui abritait un appartement de concierge qui servait principalement de lieu de stockage de documents, pour y installer une salle de réunion,
  - l'aménagement d'emplacements vélos identifiés au niveau -1, l'accès est le même que l'accès voiture, cependant un marquage au sol d'une voirie cycliste permet une démarcation;
- considérant que les façades à hauteur du 8<sup>ème</sup> étage (nouvelle salle de réunion) sont modifiées, qu'en façade arrière 2 nouveaux châssis (aluminium ton brun foncé) sont installés, qu'en façade à rue un nouveau châssis (aluminium ton brun foncé avec une autre division) est installé et une baie est fermée (maçonnerie, isolant, structure en bois et ardoises, ton gris foncé);
- considérant en outre, que le projet prévoit le placement d'une nouvelle porte et d'une nouvelle porte sectionnelle en façade avant du bâtiment « Blanche » à hauteur du rez-de-chaussée;
- considérant que le projet déroge au R.B. art. 70 en ce que cette nouvelle porte s'ouvre vers l'extérieur, avec débordement sur le domaine public;
- considérant qu'il s'agit d'une porte de secours, qu'un engagement « relatif à la demande de dérogation à l'art. 70 du R.B. comme condition préalable à la délivrance éventuelle d'un permis » a été signé et joint au dossier et que dès lors cette dérogation est acceptable;
- considérant en outre, que le projet prévoit l'aménagement de la toiture plate à hauteur du 8<sup>ème</sup> étage du bâtiment « Blanche » en terrasse, le placement de garde-corps (en acier peint en noir d'une hauteur 1,20m) et l'extension de l'escalier;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) pour le placement de ces garde-corps dépassant le gabarit de la toiture;
- considérant que les garde-corps sont nécessaire pour sécuriser la terrasse et le chemin d'évacuation de secours et que dès lors cette dérogation est acceptable;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

**Avis FAVORABLE.**

**Les dérogations au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) et art. 6 (toiture - éléments techniques) et au R.B. art. 70 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: 08/03/2022

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

Réf. / Ref.: H12/2021 (PU)

Adresse / Adres:  
Harenberg 11 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Yilmaz Yirtik

Objet / Betreft: construire un immeuble de rapport (9 logements)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/02/2022 - 24/02/2022

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:**

7

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu 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 05/01/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 26/01/2022 ;
- considérant que la demande vise à construire un immeuble avec 9 unités de logements et un parking pour 9 véhicules (R+4+TV) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2022 au 24/02/2022 pour les motifs suivants: règlement sur les bâtisses (RB), dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté), dérogation à l'art.11, 12 et 13 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw  
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie  
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel  
T. 02 279 29 30  
[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 08/03/2022

- vu les deux réactions à l'enquête publique, émanant du voisinage immédiat l'une portant sur des erreurs relevées dans la note explicative à propos de cotations renseignées, l'autre portant sur une demande d'information sur le traitement de la limite mitoyenne le long de la rampe de parking et sur sa pente renseignée à 2% ;
- vu l'avis du SIAMU daté du 23/02/2022, référencé C.2022.009/1, visant un avis favorable moyennant le respect des 28 points repris dans la section « Motivation » de leur rapport ;
- vu l'avis d'Infrabel, daté du 04/03/2022 et référencé 3516.2022.006.Haren-3314041, émettant un avis négatif sur le dossier de la demande de permis d'urbanisme tel qu'introduit, au motif évoqué « que la parcelle est enclavée par un terrain appartenant à Infrabel. L'achat de celui-ci doit d'abord être réglé par nos soins » ; par ailleurs l'avis mentionne qu'aucune dérogation à la Loi du 27.04.2018 - Loi sur la police des chemins de fer - ne sera accordée ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 01/02/2022 et que VIVAQUA n' a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins l'avis sollicité dans les trente jours de la réception de la demande d'avis, et que dès lors la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai ;
- considérant que la description de la situation existante fait apparaître les caractéristiques suivantes:
  - le bien se situe dans un site semi-rural à proximité immédiate de la gare de formation et du centre de Haren ;
  - le tronçon de la rue où se situe le bien longe d'une part le haut du talus du chemin de fer et de la gare localisés en contre-bas et borde d'autre part des terrains non bâtis exceptée la parcelle mitoyenne gauche ;
  - la parcelle visée par la demande se situe au carrefour de la rue Harenberg avec la rue Prés aux Oies, la rue de Verdun et le pont du chemin de fer ;
  - la parcelle se présente sous forme d'un trapèze rectangle avec la diagonale à front de rue ;
  - les dimensions de la parcelle concernée par la demande présentent une largeur de 17.75m à front de voirie sur une profondeur moyenne de 56m ;
  - la parcelle est non bâtie, limitée par une haie sur son périmètre et couverte par une végétation arborescente, (broussailles, arbres) et plantes couvre-sol ;
  - le relief de la parcelle est marqué par le haut d'un talus à front de voirie qui descend de +/- 2.20m sur une profondeur variant entre 5 à 10 mètres (coté mitoyen gauche) et qui poursuit une faible déclivité vers la profondeur du terrain ;
  - les deux parcelles mitoyennes sont plus hautes ;
  - la parcelle mitoyenne gauche est bâtie et contient une construction d'une double maison (R+1+TV) construite vers le début des années 2000 (réf. H26/1999) ;
  - la parcelle mitoyenne droite est étroite, non bâtie et traverse l'îlot et longe sur sa droite une parcelle occupée par un immeuble ( 4 façades) à 5 appartements construit vers 2006 (réf. 45P/2005) ;
  - la parcelle est délimitée par un alignement et front de bâtisse décrétés par arrêté royal du 14/06/1983 ;
- considérant que le programme visé par la demande prévoit la construction d'un immeuble de 9 appartements traversant et d'un parking en sous-sol pour 9 véhicules ;
- considérant que les actes et travaux prévoient la mise en œuvre du programme impliquant une modification du relief par le remblai du talus à front de voirie et terrassements pour la construction de sous-sol ;
- considérant que l'implantation du projet au sein de la parcelle comporte un immeuble composé de 3 façades et d'un pignon, marqué d'une zone de recul par rapport à la voirie, d'une zone de retrait latéral gauche et d'une zone de cour et jardin ;
- considérant que le volume de l'immeuble se compose de 6 niveaux, dont deux sous-sol, un rez-de-chaussée et deux étages et un niveaux sous-combles pour un gabarit à rue de R+2+Tmansard ;



### 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: 08/03/2022

- considérant que la composition des façades comporte des saillies, sous forme d'un oriel fermé en façade latérale, et sous forme de terrasse en façade avant et arrière,
- considérant que les élévations de l'immeuble projeté précisent le revêtement des façades en briques de couleur brunes au rez-de-chaussée et jaunes pour les étages, des châssis en aluminium de ton gris pour les façades avant et latérale et en PVC à l'arrière, la toiture en tuile de teinte noire ;
- considérant que la répartition des logements est la suivante :
  - 1 logement à 4 chambres au -1 avec jouissance privative du jardin ;
  - 2 logements à 3 chambres du rez au +1 (coté latéral gauche) avec balcons avant et arrières;
  - 5 logements à 2 chambres, dont 2 du rez au +1 (coté latéral droit) et 3 du +2 au +3, avec balcon ;
  - 1 logement à 1 chambre (coté latéral droit) ;
- considérant que l'aménagement des communs se présente comme suit :
  - un garage au 2<sup>ème</sup> sous-sol comprend 9 emplacements pour véhicule, soit 1 par logement dont 1 PMR avec accès par une rampe à double sens d'une largeur de 2.70m d'une pente à 14° ;
  - un local vélos/poussettes sis au 1<sup>er</sup> sous-sol, accessible par ascenseur et escalier, d'une surface de 14.9m<sup>2</sup> ainsi qu'une place réservée exclusivement aux vélos dans le garage de 4.68m sur 1.92m permettant le stationnement en épi de 5 vélos ;
  - les locaux techniques sont concentrés au 2<sup>ème</sup> sous-sol et 10 caves privatives répartis entre les deux sous-sol ;
- considérant que l'aménagement des abords (zones de recul, de cour et jardin, latéral) et de couvert végétal proposé par la demande est décrit comme suit:
  - le relief du terrain de la zone de recul est aplani et rehaussé à hauteur de la voirie +/- de 2.00m ;
  - une zone de recul d'une surface de 108m<sup>2</sup>, avec une surface en pleine terre de +/-15.5m<sup>2</sup> ;
  - une zone latérale occupée par la rampe vers le garage en sous-sol ;
  - la zone de cour et jardin arrière est occupée par une terrasse privative, un toit plat recouvert de terre arable et une surface de terrain en pleine-terre contenant une citerne d'eau de pluie;
- considérant que la fonction de logement tel que proposé est compatible avec les prescriptions de la zone d'habitation au PRAS ;

### En matière d'implantation et de gabarit :

- considérant que l'avis émis par Infrabel met en exergue le fait que la parcelle visée par l'objet de la demande se trouve enclavée par un terrain appartenant à Infrabel ;
- considérant que la parcelle longe la voirie Harenberg qui est parallèle au chemin de fer, dont le statut est à l'étude afin de clarifier la propriété et la gestion entre la Ville et la SNCB;
- considérant que l'implantation de la construction de cet immeuble présente une dérogation à l'alignement de droit décrété par l'Arrêté Royal du 14/06/1989, vu qu'il se situe devant le front de bâtisse et en arrière de celui-ci ;
- considérant que la construction de l'immeuble présente un volume qui ne s'inscrit pas dans les limites imposées par le RRU titre I et plus spécifiquement aux articles 3 et 6 ;
- considérant que le parti architectural et la volumétrie proposés visent à optimiser l'occupation de la parcelle par une implantation voulue parallèle aux limites mitoyennes et de fait en oblique par rapport au front de bâtisse ;
- considérant que l'implantation de l'immeuble tel que proposé présente l'élévation d'un pignon aveugle sur la limite mitoyenne droite d'une parcelle non bâtie et qui est parallèle à la façade latérale de l'immeuble du terrain bâti sur sa droite ;



### 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: 08/03/2022

- considérant que l'option retenue pour l'implantation de l'immeuble engendre effectivement un débordement du volume bâti au-delà du front de bâtisse et présente une dérogation au RRU, Titre I section art.3§1 ;
- considérant que par rapport au front de bâtisse, la façade à rue projetée accuse un retrait de 3.40m côté droit et une avancée de 1.70m du côté gauche ;
- considérant que la hauteur de la façade avant ne dépasse pas de plus de 3.00m la construction voisine la plus basse située à gauche et est inférieure à la construction voisine la plus proche et située à droite ;
- considérant que l'option retenue en matière d'implantation de non alignement au front de bâtisse est de nature à entraver toute possibilité de développement urbain à venir ;
- considérant qu'il conviendrait d'implanter cet immeuble sur la ligne du front de bâtisse à défaut en retrait ;
- considérant que la dérogation à l'article 3§1 du Titre I du RRU n'est pas acceptable;
- considérant que la partie arrière de l'immeuble à construire dépasse en hauteur les deux profils mitoyens, et présente une dérogation au Titre I du R.R.U section art.6,2°;
- considérant que la façade arrière proposée par la demande dépasse en hauteur le profil mitoyen gauche de 9.40m sur une profondeur de 1.50m ;
- considérant que la distance latérale entre la construction située sur la parcelle mitoyenne gauche est estimée à minimum 6 mètres ;
- considérant que la façade arrière dépasse sur plusieurs niveaux le profil de la construction voisine située à droite ;
- considérant que la construction voisine de droite se trouve à une distance latérale de minimum +/- 8m séparée entre-elles par une parcelle étroite et non bâtie ;
- considérant que la rue présente une pente qui accentue les différences de hauteur entre les constructions ;
- considérant que les caractéristiques urbanistiques des constructions ne s'accordent pas avec celles du cadre urbain environnant, conformément à la prescription 2.5.2° du PRAS ;
- considérant que la dérogation à la prescription du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet propose une façade latérale gauche avec une saillie d'une profondeur de 0.90m sur une largeur de 4.18m du +1 au +2 ;
- considérant que la fenêtre présente en saillie se trouve à une distance latérale de 2.55m de la limite mitoyenne ;
- considérant que cette saillie correspond à l'espace séjour pour chacun des deux logements ;
- considérant que ces saillies sont proposées avec des fenêtres à une distance latérale de 2.50m de la limite mitoyenne gauche ;
- considérant que les saillies latérales proposées engendrent des vues directes sur la parcelle mitoyenne à moins de 3 mètres ;
- considérant que ces saillies surplombent la rampe d'accès au garage en plein air ;
- considérant que ces saillies n'apportent pas d'atout à l'architecture de l'immeuble, ni aux qualités du logement et qu'il conviendrait de les supprimer ;

### En matière des abords :

- considérant que le projet prévoit des actes et travaux en zone de recul, en zone latérale et dans la zone de cour et jardin qui réduisent le potentiel de zone en pleine terre de la parcelle et présentent des dérogations aux articles 11,12,13 du Titre I du RRU ;
- considérant que la demande prévoit des constructions dans la zone de recul qui limitent la surface en pleine terre, soit en dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU- chapitre 4 , ainsi qu'au R.B art.35 ( zone de recul) ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 08/03/2022

- considérant que la demande prévoit dans la zone latérale gauche, la construction d'une rampe d'accès vers le garage en sous-sol, visant une imperméabilisation totale, soit en dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU- chapitre 4 ;
- considérant que l'immeuble projeté par la demande vise la construction de deux niveaux en sous-sol dans la zone de cour et jardin, dont la toiture est aménagée en terrasse et toit plat recouvert de terre arable sur une surface dépassant les 50% de la zone de cour et jardin, soit en dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU- chapitre 4 ;
- considérant que l'aménagement de la zone de recul comporte des constructions, tels le débordement de la façade avant au-delà du front de bâtisse, des terrasses privatives, les chemins d'accès vers la porte d'entrée et vers le garage limitant la surface perméable à deux jardinets en pleine terre à front de voirie ;
- considérant que la zone de recul est recouverte en grande partie de matériaux imperméables qui ne contribuent pas aux qualités paysagères attendues et qu'elle participe à la cumulation de zones rendues imperméables par la demande ;
- considérant que l'aménagement de la zone latérale gauche prévoit la construction d'une rampe d'accès/sortie du parking projeté au 2<sup>ème</sup> sous-sol, à ciel ouvert, d'une largeur égale à 3.00m sur une pente d'une longueur de +/-28m;
- considérant que la rampe d'accès au parking est entièrement imperméable ;
- considérant que la pente telle que prévue par la demande est variable selon les sections renseignée à 2% dans la zone de recul et à 14% le long du bâtiment ;
- considérant que la rampe du parking est proposée sur une longueur de +/-28m et le niveau du parking à moins de 5.50m par rapport à la rue, les % indiqués semblent erronés ;
- considérant qu'il s'agit de l'unique voie reliant le garage à la voirie ;
- considérant que d'une part, la circulation de véhicules à ciel ouvert est nuisible pour les logements situés le long de la façade latérale mais également pour les logements situés sur la parcelle mitoyenne, d'autre part s'agissant de l'unique voie reliant le garage à la voirie d'une largeur ne permettant pas le croisement de deux véhicules et d'une longueur importante, elle n'est pas fonctionnelle sur le plan mobilité ;
- considérant que la construction en sous-sol s'étend dans la zone de cour et jardin sur une profondeur dépassant la façade arrière de 17.50m sur toute la largeur du terrain, soit une surface de 273m<sup>2</sup>, laissant une surface en pleine terre en fond de parcelle de +/-140m<sup>2</sup> ;
- considérant que la demande prévoit d'aménager la toiture plate de la construction en sous-sol en toiture végétale intensive, avec une épaisseur de terre arable de 0.60m ;
- considérant que la demande ne précise aucun aménagement paysager de la zone de cour et jardin;
- considérant que la construction en sous-sol s'étend dans la zone de cour et jardin sur plus de 50% de sa surface ;
- considérant que l'aménagement de la zone de cour et jardin tel que proposé dans la demande ne favorise le développement qualitatif sur les plans végétale, esthétique et paysagère des intérieurs d'îlots ;
- considérant que l'aménagement des abords prévus par la demande n'intègre pas les particularités paysagères du site et réduit le potentiel en pleine terre de la parcelle ;
- considérant que les dérogations aux articles 11,12 et 13 du RRU Titre I et à l'article 35 du R.B ne sont pas accordables ;

### En matière des normes d'habitabilité des logements proposés :

- considérant que l'immeuble de logement tel que proposé par la demande prévoit des locaux communs dans les sous-sol, soit 10 caves privatives, un local poussette (13.4m<sup>2</sup>), un local poubelles, un local compteurs accessibles à ces habitants depuis le garage, l'ascenseur ou la cage d'escalier ;
- considérant que sur les 9 appartements proposés, 2 logements comportent une pièce de vie qui ne présente pas la superficie éclairante minimale requise par l'article 10 du Titre II du RRU ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 08/03/2022

- considérant que les pièces de vie en dérogation au titre 10 du Titre II du RRU sont les suivantes : le séjour des appartements situé sur la façade latérale au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que la surface du séjour est de 28.90m<sup>2</sup> et la surface éclairante est de 6.60m<sup>2</sup> ;
- considérant que la surface éclairante de ces séjours représente 95% de la superficie nette éclairante telle que préconisée par le RRU ;
- considérant que ces séjours ont une surface de 28.90m<sup>2</sup> alors que l'article 3 du Titre II du RRU préconise un minimum de 20m<sup>2</sup> ;
- considérant que ces séjours bénéficient d'une surface généreuse dont une surface de 1.75m<sup>2</sup> est comprise dans la saillie en façade latérale ;
- considérant que la saillie telle que proposée en façade latérale est proposée à une distance de 2.50m de la limite mitoyenne ;
- considérant qu'il serait préférable de supprimer cette saillie au bénéfice d'une superficie de séjour légèrement réduite qui permettrait de supprimer la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU et qui ramène la fenêtre à une distance latérale de 3 m de la limite mitoyenne ;
- considérant que la dérogation à l'article 10 du titre II du RRU n'est pas accordée pour les motifs exposés ci-dessus ;

### En matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- considérant que le projet prévoit la construction d'un garage en sous-sol permettant 9 places de stationnement pour véhicule, dont 1 réservé aux PMR avec une rampe d'accès d'une pente renseignée à 14% à 5 mètres de l'alignement ;
- considérant que le stationnement des deux roues est prévu dans le 2<sup>ème</sup> sous-sol par l'aménagement d'un dispositif sécurisé permettant le stationnement de 9 vélos, ainsi que dans un local fermé sis au -1, accessible par ascenseur et escalier, d'une surface de 13.3m<sup>2</sup> partagé avec les poussettes ;
- considérant que la rampe vers le garage est prévue le long de la limite mitoyenne gauche, à ciel ouvert sur une profondeur de +/-26m ;
- considérant que la circulation de véhicules à ciel ouvert, le long de la parcelle voisine et qui s'étend en intérieur d'îlot est en dérogation à l'article 12 du titre I du RRU ;
- considérant que cette rampe à ciel ouvert n'est pas envisageable et qu'il convient de l'intégrer à l'intérieur du bâtiment et que la dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU n'est pas accordable ;

### En matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :

- considérant que la demande vise une imperméabilisation intense de la parcelle de par sa densification et de la présence d'une surface importante de toiture plate ;
- considérant que la demande propose une citerne enterrée de 10m<sup>3</sup> ;
- considérant que le total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol renseignée est +/- 402m<sup>2</sup> ;
- considérant que la capacité de la citerne d'eau est inférieure à 12m<sup>3</sup> telle que le prévoit le RRU ;
- considérant que le projet demande un important raccordement aux égouts permettant l'écoulement de l'eau ;
- considérant que toute nouvelle construction se doit d'intégrer la gestion des eaux pluviales et d'égouttage visant à prévoir des tamponnages suffisant en cas de forte précipitations ;



### 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: 08/03/2022*

### **En matière de l'accessibilité des bâtiments PMR :**

- considérant que l'accès piéton vers la porte d'entrée de l'immeuble, ainsi que l'accès vers les ascenseurs sont prévus avec une inclinaison de 0% ;
- considérant que le garage comporte un emplacement réservé pour PMR ;
- considérant qu'à priori le projet prévoit de rendre accessible les appartements aux PMR ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux;

**Avis DÉFAVORABLE.**



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

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

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

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

*T. 02 279 29 30*

*[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 08/03/2022

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

Réf. / Ref.: H83/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Harmonie 10 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Xavier Moucq

Objet / Betreft: modifier le volume du bâtiment en zone de cour et jardin, modifier la couverture de la cour intérieure, transformer l'intérieur du bâtiment en zone de cour et jardin (mise en conformité) et changer l'affectation de salle de danse en logement

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/02/2022 - 24/02/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8

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

#### **Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 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) « PPA N° 46-41 RUE HARMONIE, CHEE. D'ANVERS, BD. BAUDOUIIN ET AV. HELIPOINT », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 08/06/1989 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de cours et jardins avec constructions d'annexes limitées au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 25/01/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 01/02/2022 ;
- considérant que la demande vise à modifier le volume du bâtiment en zone de cour et jardin, modifier la couverture de la cour intérieure, transformer l'intérieur du bâtiment en zone de cour et jardin (mise en conformité) et changer l'affectation de salle de danse en logement ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 08/03/2022

- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2022 au 24/02/2022 pour les motifs suivants :
  - dérogations aux prescriptions du PPAS n° 46-41 (Baudouin-Harmonie, 08-06-89)
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu l'unique réaction portant sur la cheminée débouchant sur la toiture plate couvrant la cour intérieure (au dessus de l'actuel living), cette cheminée provoquant des nuisances visuelles et olfactives aux occupants de l'immeuble voisin ;
- considérant que la demande porte seulement sur l'immeuble situé en intérieur d'îlot, en zone de cours et jardin ;
- considérant qu'en situation de droit, la zone de cours et jardin est entièrement bâtie, et sur caves, qu'un immeuble en fond de parcelle présente un volume rez-de-chaussée, avec un étage et une toiture à versant dont le faite se situe perpendiculairement à la rue, et que l'espace résiduel entre l'immeuble à front de rue et l'immeuble en fond de parcelle a été couvert par une toiture avec un grand lanterneau central ;
- considérant qu'en situation de droit le sous-sol est utilisé comme caves sauf une partie qui est une « fosse désaffectée », que le rez-de-chaussée est utilisé comme salle de danse et que 2 pièces attenantes à cette salle de danse sont accessibles en traversant celle-ci par un escalier se situant en fond de parcelle, cet escalier reliant tous les niveaux ;
- considérant qu'en situation de fait, les volumes ont été modifiés, un nouveau volume avec toiture plate se situe en fond de parcelle avec 3 niveaux intérieurs en mezzanine, une nouvelle couverture de cour a été réalisée avec des fenêtres de toits ponctuelles ;
- considérant qu'en situation projetée, un logement une chambre est aménagé avec un espace séjour au niveau du rez-de-chaussée, un espace « bureau » au premier niveau en mezzanine et un espace chambre au second niveau mezzanine ;
- considérant que le projet déroge au PPAS 46-41 Baudouin – Harmonie, art. 5, en ce que le bâtiment en fond de parcelle présente un nouveau volume de plus de 7m de hauteur, soit +/- 8m ;
- considérant qu'ainsi le projet déroge aussi à l'article 9 du PPAS 46-41 Baudouin – Harmonie, en ce que les travaux de transformation et d'amélioration modifient le volume au-delà de celui autorisé ;
- considérant que ce nouveau volume déroge aussi au R.R.U. Titre I : article 4, en ce qu'il dépasse en profondeur le voisin gauche de plus de 3m, et maintient une profondeur construite sur la parcelle de plus de 3/4 ;
- considérant que ce volume déroge encore au R.R.U. Titre I article 6 (toiture) en ce que la hauteur dépasse les voisins gauche et droit, le voisin gauche n'étant pas construit à cet endroit, et le voisin droit ayant un gabarit nettement plus bas ;
- considérant que ce nouveau volume abrite une partie du séjour au rez-de-chaussée, qu'un bureau se situe au premier niveau en mezzanine, avec un dressing, et que la chambre se situe dans un deuxième niveau en mezzanine ;
- considérant que la mezzanine n'est pas conforme au R.R.U. Titre II article 5, en ce que la hauteur sous-plafond ne fait que 205cm et non 210 comme demandé au minimum ;
- considérant cependant que cette partie sous mezzanine ne comporte pas le séjour principal mais un studio de musique et un coin tv ;
- considérant enfin que le logement ne se conforme pas à l'article 11 du Titre II du R.R.U., en ce que le logement ne bénéficie d'aucune vue, le séjour étant éclairé uniquement par 2 lanterneaux ponctuels et l'espace nuit en mezzanine ayant des fenêtres sablées ;
- considérant que ces fenêtres sont inaccessibles par les occupants, celles-ci surplombant le vide des mezzanines ;
- considérant que le placement de verre transparent dans ces vitrages entrainerait un problème de vis-à-vis et d'intimité avec le logement du premier étage situé dans l'immeuble principal à front de rue;



### 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: 08/03/2022*

- considérant que le logement ne bénéficie pas d'un espace extérieur ;
- considérant qu'une cheminée pour évacuer les gaz brûlés d'un poêle à bois a été placée le long de la façade de la construction en fond de terrain ;
- considérant que cette cheminée n'est pas conforme au RB article 108, en ce que la cheminée de l'annexe devrait rejoindre la façade postérieure du bâtiment principal, et devrait déboucher à 2m au moins au-dessus de la corniche de celui-ci ;
- considérant que cette cheminée occasionne déjà des nuisances pour le voisinage ;
- considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de supprimer la cheminée actuelle ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

### **Avis DÉFAVORABLE**

**Un avis favorable pourrait être émis si le projet prévoyait un espace extérieur verdurisé qualitatif ; par exemple en réduisant le volume de la cour intérieure au droit de l'ancienne fosse et en proposant à cet endroit un jardin en pleine terre planté visible depuis l'espace de vie principal et en supprimant la cheminée et son poêle à bois.**



#### **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: 08/03/2022

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

Réf. / Ref.: T950/2021 (PU)

Adresse / Adres:  
Tenbosch 20 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Jean-Cédric Crab

Objet / Betreft: d'une part, diviser une maison unifamiliale en 3 logements et créer des escaliers (mise en conformité); d'autre part construire une annexe, créer une lucarne en façade arrière, aménager des terrasses et modifier les châssis

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/02/2022 - 24/02/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 17/09/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 03/02/2022 ;
- considérant que la demande vise à d'une part, diviser une maison unifamiliale en 3 logements et créer des escaliers (mise en conformité) ; d'autre part construire une annexe, créer une lucarne en façade arrière, aménager des terrasses et modifier les châssis ;



#### 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: 08/03/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2022 au 24/02/2022 pour les motifs suivants :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ; application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant qu'en situation de droit, datant de 1929, le bien est une maison unifamiliale mitoyenne d'un gabarit de 5 niveaux (rez-de-chaussée, rez-de-jardin, 3 étages, et un niveau sous-combles non habitable) ;
- considérant que, bien que l'immeuble ne soit pas inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural, il présente un intérêt patrimonial par sa valeur d'accompagnement au sein du quartier, en raison de son style néoclassique ;
- considérant que ce bâtiment se trouve entre deux mitoyens présentant des volumes différents : une maison de gabarit plus petit à droite (n°22), et un immeuble à appartements plus haut et plus profond à gauche (n°18) ;
- considérant qu'en situation de fait, le bâtiment a été divisé en 3 logements, répartis comme suit :
  - un triplex 3 chambres aux rez-de-chaussée, rez-de-jardin et 1<sup>er</sup> étage ;
  - un appartement 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - un duplex 2 chambres dans les 2 niveaux de combles ;
- considérant que ces logements ne répondent pas de manière satisfaisante aux exigences de confort actuelles ;
- considérant dès lors que le projet prévoit d'augmenter le volume du bâtiment en façade arrière, afin d'y aménager : un triplex 3 chambres de 155m<sup>2</sup>, un appartement 1 chambre de 57m<sup>2</sup> et un duplex 3 chambres de 93m<sup>2</sup> ;
- considérant qu'une extension est prévue au 2<sup>ème</sup> étage, sur 91cm de profondeur, du côté droit de la parcelle ;
- considérant que, du côté gauche du terrain, une annexe de 2 niveaux et d'une profondeur de 2,65m est prévue aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;
- considérant que ces extensions respectent le R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur du bâtiment) et 6 (toiture – hauteur) en ce que leurs volumes ne dépassent pas le voisin le plus profond (voisin de gauche, n°18), en ce que l'extension de droite ne dépasse le voisin le moins profond (voisin de droite n°22) que de 3m, et en ce que l'extension de gauche conserve un recul de 3m par rapport à la limite mitoyenne droite ;
- considérant qu'une lucarne est ajoutée en façade arrière, du côté gauche du bâtiment, sur une largeur de 3,8m (équivalente aux 2/3 de la largeur totale de la façade) ;
- considérant toutefois que cette lucarne déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – lucarnes) en ce qu'elle dépasse de plus de 2m le profil de toiture maximal autorisé par le R.R.U. ;
- considérant toutefois que la toiture existante dépasse déjà ce profil, et que la lucarne projetée ne dépasse que d'environ 1,75m le profil de toiture existant ;
- considérant que la lucarne est implantée du côté du voisin le plus profond ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant également que le projet prévoit d'isoler la toiture de la maison par l'extérieur, entraînant une dérogation au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – hauteur) en ce que cette isolation ajoute 15cm supplémentaires au profil du toit qui, à l'arrière du bâtiment, dépasse déjà de plus de 3m le profil du bâtiment voisin de droite ;
- considérant que, par le passé, la pente de la toiture a visiblement été modifiée par rapport aux plans de la situation de droit ;
- considérant toutefois que la différence de niveau n'est pas importante par rapport à la situation existante et que ces travaux d'isolation améliorent les performances énergétiques du bâtiment ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 08/03/2022

- considérant que des espaces extérieurs sont prévus pour chaque logement ;
- considérant que le triplex bénéficie de la jouissance exclusive du jardin ; qu'une terrasse est aménagée sur le toit de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage pour l'appartement 1 chambre ; et que le duplex possède une terrasse aménagée sur le toit de l'annexe du 3<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage s'adosse au mur mitoyen de gauche et ne dispose pas de vues gênantes vers les propriétés voisines ;
- considérant que le mur mitoyen de droite est rehaussé d'1,9m pour offrir un brise-vues à la terrasse du 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que cette terrasse a été autorisée dans un permis précédent (1907), que la réhausse du mitoyen permet d'assurer l'intimité entre voisin pour cette terrasse existante ;
- considérant qu'il présente des dérogations eu R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) en ce qu'il dépasse de plus de 3m le gabarit de la construction la plus basse ;
- considérant que ce mur est nécessaire afin d'assurer l'intimité tant de la terrasse projetée que du voisin de droite ;
- considérant que le projet est situé au nord du voisin de droite et que ce mur ne devrait pas causer d'ombrage supplémentaire sur la propriété voisine ;
- considérant que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant que des garde-corps en verre et structure métallique sont prévus sur ces terrasses ;
- considérant que ces garde-corps dérogent au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce qu'ils ne font pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;
- considérant cependant qu'ils sont indispensables à l'utilisation des terrasses en toute sécurité ;
- considérant qu'il s'agit de structures légères ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le reste des toitures plates seront végétalisées ;
- considérant qu'une partie du mur mitoyen gauche est démolie au niveau de l'entresol entre les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;
- considérant que ce mur est mitoyen et que l'accord du propriétaire voisin de gauche est donc nécessaire pour effectuer cette démolition ;
- considérant que divers aménagement intérieurs ont été réalisés ou sont encore prévus ;
- considérant que la division du bâtiment a impliqué la création de trémies d'escaliers permettant de relier les différents niveaux du triplex et du duplex ;
- considérant que la demande prévoit de rabaisser le niveau du plancher du 4<sup>ème</sup> étage afin d'obtenir une hauteur sous-plafond de 2,5m, tout en conservant également une hauteur sous plafond de 2,5m pour le 3<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que le garage a été réduit pour aménager un local vélos ;
- considérant que les 3 logements disposent de locaux de rangement ;
- considérant que le triplex 3 chambres présente des superficies plancher généreuses et conserve une disposition de 3 pièces en enfilade au rez-de-jardin ;
- considérant qu'il dispose d'un espace bureau à l'entresol ;
- considérant cependant que la chambre aménagée au rez-de-chaussée est située sous le niveau du terrain, à l'arrière du bâtiment ;
- considérant qu'une petite cour anglaise existante permet d'amener de la lumière naturelle dans la pièce ;
- considérant toutefois que, bien que la fenêtre de cette chambre possède une surface vitrée conforme aux exigences du R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel), cet apport n'est pas suffisant et qu'il y a lieu de ne pas aménager de local habitable à cet endroit ;
- considérant que l'appartement une chambre dispose également de belles surfaces et que l'extension réalisée permet l'aménagement d'un bureau ;



### 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: 08/03/2022

- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que le séjour du 2<sup>ème</sup> étage présente une superficie éclairante nette inférieure à 1/5<sup>ème</sup> de sa surface plancher (4m<sup>2</sup> au lieu de 5,8m<sup>2</sup>) ;
- considérant qu'il s'agit d'un local situé en façade avant ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant dont il est important de maintenir les façades ;
- considérant que la dérogation n'est pas excessive et est dès lors acceptable ;
- considérant que la superficie du séjour/cuisine du duplex 3 chambres est très réduite par rapport au nombre de chambres (30,3m<sup>2</sup>) et que son espace est de plus encombré par l'escalier menant au 4<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que ce séjour présente une superficie éclairante nette inférieure à 1/5<sup>ème</sup> de sa surface plancher (2,4m<sup>2</sup> au lieu de 6,6m<sup>2</sup>) ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant dont il est important de maintenir les façades ;
- considérant cependant que la dérogation est importante et n'est donc pas acceptable ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de ce logement afin d'accorder plus de place, de lumière et de confort aux pièces de vie ;
- considérant qu'il y a lieu de porter une attention particulière au maintien des éléments patrimoniaux intérieurs encore existants (cage d'escalier, portes intérieures, parquet...);
- considérant que la façade à rue sera complètement nettoyée et restaurée ;
- considérant que cette façade a été désendue et que son apparence actuelle ne correspond pas à son style architectural ;
- considérant qu'il serait préférable de réenduire la façade, dans un matériau perméable (chaux et non ciment) et, si possible, de restituer les moulurations présentes sur les plans de 1907 (encadrements des baies et clés de linteaux, entre autres) ;
- considérant que la demande prévoit de modifier le dessin des châssis du 2<sup>ème</sup> étage, afin de retrouver des divisions classiques d'une maison bruxelloise ;
- considérant que l'entièreté des menuiseries extérieures en façade avant sont prévues en bois noir ;
- considérant que le châssis du bel-étage est d'origine et qu'il convient de le préserver, tout en améliorant, si possible, ses qualités d'isolation acoustique et thermique ;
- considérant qu'il y a lieu de s'inspirer des profils et moulurations de ce châssis d'origine dans la conception des châssis des autres étages ;
- considérant également que les proportions des divisions des châssis prévus au 1<sup>er</sup> étage paraissent incongrues ; qu'il faudrait aligner la partie basse, trop petite, sur le garde-corps du balcon, et s'inspirer de la hauteur de l'imposte du châssis du bel-étage pour les impostes du 1<sup>er</sup>, dessinées trop grandes ;
- considérant de plus que la porte d'entrée et son imposte sont peu qualitatives et semble maintenues ;
- considérant qu'il y a lieu, lors du prochain remplacement, de prévoir une porte d'entrée d'un style s'harmonisant aux autres menuiseries et à l'architecture du bâtiment ;
- considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur et recouverte d'un crépis blanc ; que les châssis arrière sont prévus en aluminium noir ;
- considérant que les tuiles rouges existantes sont remplacées par des tuiles noires sur les 2 versants de la toiture ;
- considérant que les joues de la lucarne sont réalisées en matériau composite noir ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité des logements ;
- considérant que 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 ;



### 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: 08/03/2022*

**Avis FAVORABLE sous réserve de :**

- ne pas aménager de local habitable à l'arrière du rez-de-chaussée (à l'emplacement prévu pour la chambre 1 du triplex) ;
- revoir l'aménagement de duplex afin d'accorder plus de place, de lumière et de confort aux pièces de vie ;
- réenduire la façade, dans un matériau perméable (chaux et non ciment) et, si possible, restituer les moulurations présentes sur les plans de 1907 (encadrements des baies et clés de linteaux, entre autres) ;
- préserver le châssis d'origine au bel-étage ; s'inspirer de ses moulures et profils pour les autres châssis ; et revoir les proportions des châssis du 1<sup>er</sup> étage ;
- lors du prochain remplacement, prévoir une porte d'entrée d'un style s'harmonisant aux autres menuiseries et à l'architecture du bâtiment ;
- maintenir les éléments patrimoniaux intérieurs encore existants (cage d'escalier, portes intérieures, parquet...)

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur du bâtiment) et 6 (toiture – hauteur / éléments techniques / lucarnes) et au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel, en ce qui concerne le séjour du 2<sup>ème</sup> étage) 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: 08/03/2022

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

Réf. / Ref.: F264/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Fossé aux Loups 7 -13 1000 Bruxelles  
Place de la Monnaie 2 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SMARTFLATS - S.A.

Objet / Betreft: d'une part, à changer l'utilisation du 1er étage en hôtel, percer le mur mitoyen et aménager une passerelle de sortie de secours arrière via la toiture du voisin n°3 place de La Monnaie ; et d'autre part, à réaliser des modifications structurelles intérieures du 1er étage par rapport à la situation de droit (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/02/2022 - 24/02/2022

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de biens classés ("Théâtre Royal de la Monnaie", situé Place de la Monnaie, et " Hôtel de maître de style Louis XV ", situé rue Fossé aux Loups 31) ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 10/03/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 01/02/2022 ;



#### 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: 08/03/2022

- considérant que la demande vise d'une part, à changer la destination du 1<sup>er</sup> étage en hôtel, percer le mur mitoyen et aménager une passerelle de sortie de secours arrière via la toiture du voisin n°3 place de La Monnaie ; et d'autre part, à réaliser des modifications structurelles intérieures du 1<sup>er</sup> étage par rapport à la situation de droit (mise en conformité) ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 29/05/2008 (réf. P.U. F16/2007) ayant pour objet "het wijzigen van bestemming en het verbouwen van een restaurant en kantoor naar een handelspand en 5 appartementen" ;
- considérant que certains éléments de ce permis n'ont pas été mis en œuvre et que la présente demande vise, entre autres, à mettre en conformité les modifications intervenues lors des travaux ;
- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 27/10/2021 (P.V. B.R./072/21) fait état des infractions suivantes : « les logements situés aux étages sont exploités en tant qu'établissement hôtelier (environ 360 m<sup>2</sup>) » ;
- considérant que ce procès-verbal concerne les étages supérieurs, qui ne font pas l'objet de la présente demande ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2022 au 24/02/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- vu les 2 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains et portant sur les nuisances que provoquent les occupants du « flat hôtel » déjà existant aux étages et l'augmentation future de ces nuisances si on ajoute 42 lits supplémentaires ; l'accès au bâtiment inadapté pour un si grand nombre de personnes ; le manque d'informations données quant au fonctionnement de l'établissement hôtelier ; le souhait des voisins de voir s'établir de véritables résidents dans le quartier plutôt que des touristes ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 26/01/2022 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 07/02/2022 repris en annexe ;
- considérant qu'en situation de droit le bien est divisé comme suit :
- un rez-de-chaussée commercial (occupé actuellement par une pharmacie) ;
- des bureaux au 1<sup>er</sup> étage ;
- 5 logements répartis dans les étages supérieurs ;
- considérant que la présente demande concerne principalement le 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant en effet, que le projet vise à aménager cet étage en espace hôtelier avec deux dortoirs (de 24 et 18 lits), un espace pour le petit-déjeuner, une cuisine et des sanitaires ;
- considérant que les nouveaux escaliers prévus dans le permis F16/2007 n'ont pas été réalisés et que l'accès au 1<sup>er</sup> étage se fait uniquement par l'escalier des logements ;
- considérant que, dans ces conditions, la mise en place de dortoirs pouvant accueillir jusqu'à 42 personnes semble difficilement compatible avec la destination de logement des étages supérieurs ;
- considérant de plus que l'établissement hôtelier sollicité ne présente pas des conditions d'habitabilité acceptables, que la quantité de lits prévus par dortoir est excessive et que le nombre de sanitaires prévus est sous-dimensionné par rapport au nombre d'utilisateurs potentiels ;
- considérant enfin qu'une terrasse est aménagée sur le toit plat surmontant l'espace de stockage arrière du rez-de-chaussée ;
- considérant que cette terrasse peut être source de nuisances sonores pour les logements environnants ;
- considérant qu'afin de satisfaire aux exigences du SIAMU, une passerelle en caillebotis servant de sortie de secours est aménagée via la toiture de l'annexe du voisin n°3 place de La Monnaie, et menant à un escalier de secours existant au n°4 place de la Monnaie ;
- considérant qu'à ce jour, l'avis du SIAMU n'a pas encore été réceptionné et qu'il n'est pas envisageable de se positionner quant à la capacité projetée ni aux chemins d'évacuation ;



### 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: 08/03/2022

- considérant que les formalités administratives nécessaires pour acter la servitude de passage avec les propriétaires voisins des numéros 3 et 4 sont déjà en cours ;
- considérant que cela implique le percement du mur de façade arrière donnant vers le toit plat de l'annexe, la fermeture de la fenêtre de toit au-dessus du petit local de stockage du commerce et la fermeture de la baie de fenêtre au 1<sup>er</sup> étage dans le mur mitoyen arrière du n°4-6 rue des Princes ;
- considérant que l'utilisation du local du n°4-6 rue des Princes, sur lequel donne cette baie, n'est pas connue et qu'il y a lieu de s'assurer que cette fermeture ne prive pas un local habitable de son apport en lumière naturelle ;
- considérant que cette construction, bien que légère, porte atteinte à l'intérieur d'îlot et qu'il serait préférable de prévoir un chemin d'évacuation à l'intérieur du bâtiment plutôt que de créer un cheminement sur les toitures voisines ;
- considérant qu'il n'est pas encouragé de reporter la problématique liée aux chemins d'évacuation sur une autre propriété privée ; ainsi le bâtiment perd son autonomie ;
- considérant que, par rapport au permis de 2007, des modifications structurelles sont intervenues : déplacement et ajout de colonnes, percements de murs porteurs adaptés lors des travaux, pour des raisons techniques ;
- considérant que des modifications ont également eu lieu en façades à rue ;
- considérant que les garde-corps du 1<sup>er</sup> étage avaient été à peine esquissés dans les plans du permis de 2007 ;
- considérant que des ferronneries, s'inspirant de celles existant alentours et s'harmonisant à l'architecture du bâtiment, ont été placées devant les baies dont les allèges étaient trop basses ;
- considérant que les plans du permis de 2007 prévoyaient le remplacement de l'ancien bow-window du 1<sup>er</sup> étage côté place de la Monnaie par 3 fenêtres à linteaux rehaussés, pourvues d'impostes vitrées ;
- considérant que, pour des raisons techniques, les fenêtres réalisées sont moins hautes et dépourvues d'impostes ;
- considérant en effet, qu'une poutre ancienne est présente à cet endroit et reprend des charges importantes de la façade et du plancher ;
- considérant que les allèges des 2 fenêtres du bâtiment n°9, au 1<sup>er</sup> étage, ont été supprimées afin de créer des portes-fenêtres ;
- considérant que cette transformation est regrettable car la suppression des allèges a rendu leurs dimensions disproportionnées, au détriment de l'intérêt architectural de la façade ;
- considérant que des clés décoratives de linteaux en cimentage ont été ajoutées au-dessus des fenêtres du n°11 ;
- considérant que les châssis ont tous été remplacés, soit par des châssis en PVC, soit par des châssis en bois de facture très simplifiée ;
- considérant par conséquent, qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois conformément au permis 2007 ;
- considérant que bien que les établissements hôteliers soient autorisés en zone d'habitation, la configuration des lieux (entrée et cage d'escaliers unique, terrasse en toiture, sortie de secours vers une parcelle contiguë,) ne permet pas d'affirmer que la nature des activités prévues est compatible avec l'habitation ; d'autant plus, que les étages sont affectés à 5 logements ;
- considérant que la construction de la passerelle de secours est probablement rendue nécessaire par la suppression du second escalier prévu dans les plans de 2007 ;
- considérant que l'organisation des étages a dû également être modifiée suite à la suppression de cette cage d'escaliers ;
- considérant que, d'après les constatations de la cellule Contrôle de la Ville de Bruxelles, et les diverses annonces publiées sur Internet ou sur le bâtiment lui-même, les étages supérieurs sont également utilisés comme établissement hôtelier (de type flat hôtel) ;



### 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: 08/03/2022*

- considérant que, bien qu'il s'agisse de propriétaires différents (rez-de-chaussée / 1<sup>er</sup> étage et les étages supérieurs), il apparaît que l'exploitant est le même ;
- considérant cependant que les éléments introduits dans la présente demande ne permettent pas de prendre en compte la situation globale de l'immeuble ;
- considérant, au vu des éléments repris ci-dessus, qu'il est dès lors impossible de confirmer que la nature des activités est compatible avec l'habitation ou que la continuité du logement est bien assurée comme requis en zone d'habitation ;
- considérant de ce qui précède, que le projet tel que présenté ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis DEFAVORABLE.**



### **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: 08/03/2022

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

Réf. / Ref.: S1311/2021 (SOC)

Adresse / Adres:

Cité du Sureau 9 1000 Bruxelles  
Cité du Sureau 8 1000 Bruxelles  
Cité du Sureau 10 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: 10/02/2022 - 24/02/2022

Réactions / Reacties: 4

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

11

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

- 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;  
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 10/02/2022 au 24/02/2022 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 aux art. 3 (implantation d'une construction mitoyenne), 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (toiture - hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

- que 4 réactions ont été introduites, qui portent principalement sur :

- le caractère et l'esthétique de l'immeuble ;
- le choix des matériaux extérieurs (texture et couleur) ;
- la décoration de couleur pastel et bleu non existant dans la Cité ;
- les positions des baies ;
- le gabarit de l'immeuble concerné ;

- 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) :



#### 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: 08/03/2022

*modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;*

- considérant que l'objectif du projet est d'améliorer la performance énergétique des bâtiments concernés (N° 8-10) 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 le projet consiste à :
  - remplacer l'ensemble des châssis extérieurs du bâtiment ;
  - rénover thermiquement les façades (20 cm en EPS côté rue et jardin) et la toiture ;
  - agrandir certaines baies pour permettre un meilleur éclairage naturel et pour offrir une fenêtre de minimum 140 x 120 cm pour les déménagements;
  - ajouter des garde-corps pour répondre aux normes de sécurité;
- considérant que cette demande concerne un bâtiment qui possède une écriture architecturale particulière; qu'il s'agit d'une architecture en brique;
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment d'angle, très visible dans ce quartier (cul-de-sac) ;
- considérant que le projet propose une expression de façade différente par rapport à la situation existante, en conservant le rythme existant mais en proposant une utilisation plus contemporaine des matériaux ;
- considérant qu'un revêtement de façade est prévu en parement de faïence de couleur pastel; que le socle est prévu en pierre bleue;
- considérant que ces matériaux sont choisis parce qu'ils sont durables ;
- considérant que des bandeaux horizontaux sont recréés en reliant les seuils des fenêtres afin d'accentuer la horizontalité des façades côté rue ;
- considérant que les volets/grilles au rez-de-chaussée sont remplacés pour garantir la sécurité des logements ;
- considérant que tous les châssis sont remplacés par de nouveaux châssis en aluminium ; que l'imposte est supprimée et donc que les pièces d'ouverture deviennent plus grandes ;
- considérant que les portes au rez-de-chaussée sont également prévues en aluminium;
- 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 et vu que le bâtiment concerné est un immeuble d'angle, l'épaisseur ajoutée n'est pas trop perceptible dans son contexte ;
- considérant que le trottoir est déjà très étroit à cet endroit ; que la largeur du trottoir ne reste que 75 cm ;
- considérant que la ville a déjà indiqué la volonté de rénover la rue dans les années à venir, en redéfinissant les largeurs des trottoirs ;
- 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 la façade arrière est également retravaillée ; qu'elle est traitée de manière sobre ; qu'un enduit clair sur isolant (20 cm EPS) est prévu sur l'ensemble de ces façades ;
- 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 est très étroite et est 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 ;



### 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: 08/03/2022

- 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 toiture est déjà isolée par 9 cm d'isolation ; que la couche d'isolation est agrandie par 13 cm d'isolation en PUR ; qu'une nouvelle finition en tuiles sur isolation est également prévue ;
- considérant que la toiture est légèrement rehaussée et dépasse celle du voisin N°7 de plus de 3 m, 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 les interventions proposées transforment l'expression de l'architecture existante ; que la nouvelle expression des façades donne une image moderne et qualitative à ces logements ;
- considérant qu'il est souhaitable de revaloriser l'immeuble existant ;
- considérant que l'objectif d'améliorer la performance énergétique est jugé souhaitable ;
- 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: 08/03/2022

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

Réf. / Ref.: L1322/2021 (SOC)

Adresse / Adres:  
Rue aux Laines 65 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: 10/02/2022 - 24/02/2022

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 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 immeuble à appartements moderniste, par la main de l'architecte J.G. Eggericx, construit entre 1977 et 1979 ;  
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 10/02/2022 au 24/02/2022 pour le motif suivant :

- 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 » ;

- 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.a14 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 21/12/2021, qui porte la référence T.2021.1125/1 ;

12



#### 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: 08/03/2022

- 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 ;
- considérant que le projet consiste à :
  - ajouter une enveloppe thermique composée de 22 cm de laine de roche ;
  - prévoir une nouvelle finition de façade en cassettes aluminium ;
  - ajouter 12 cm de PIR en toiture, sur les 10 cm existant ;
  - remplacer l'ensemble des châssis extérieurs du bâtiment ;
  - restaurer les panneaux béton en galets ;
  - réaménager le porche d'entrée ;
  - enlever tous les balcons et les remplacer par de nouveaux balcons en béton préfabriqué (à part des balcons liés aux chambres des appartements en duplex) ;
- considérant que le projet porte principalement sur la rénovation des façades ; que l'organisation interne reste inchangée ;
- considérant que les balcons, les châssis, les parties des façades en métallique et les parties en pente de la toiture sont enlevés ;
- considérant que tous ces éléments sont retravaillés en ajoutant une nouvelle couche d'isolation ;
- considérant que cette couche est ajoutée aux façades qui se situent en retrait par rapport à la structure des balcons ;
- considérant qu'également quelques centimètres d'isolation sont ajoutés en toiture ; qu'à cause de cet ajout, le volume du bâtiment change légèrement ;
- considérant qu'en terme de l'implantation et du gabarit proposé, le projet respecte Tite I du RRU ;
- considérant que, néanmoins, le projet engendre une dérogation à l'article 10 du PPAS, parce que, pour les bâtiments principaux existantes, des travaux de transformation et d'amélioration peuvent être autorisés pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié ;
- considérant qu'il s'agit que des parties inclinées de la toiture ; qu'ici une couche d'isolation (12 cm) est ajoutée ;
- considérant que cette modification 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 10 du PPAS est donc minime et justifiable ;
- considérant que, pour les terrasses, les caillebotis métalliques ont été remplacés par une structure des dalles en béton sur bac-acier ;
- 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, 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 sous réserve d'étendre le dispositif de peinture de couleur sur les terrasses à l'ensemble d'une paroi**



### 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: 08/03/2022

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

Réf. / Ref.: P1329/2021 (SOC)

Adresse / Adres:

Rue de la Prévoyance 32 - 34 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: 10/02/2022 - 24/02/2022

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):

13 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 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 10/02/2022 au 24/02/2022 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) du Titre I du 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 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.2021.1126/1 ;



#### 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: 08/03/2022

- considérant que l'objectif du projet est d'améliorer la performance énergétique des bâtiments concernés (numéros 32-34) 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 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 le soubassement est traité de façon unitaire (pierre bleue) ;
- considérant qu'une différenciation de teintes de parement est proposées aux étages afin de renforcer l'identité de chaque bâtiment ;
- 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 (par rapport au voisin N°38);
- considérant que, de plus, le bâtiment voisin (N°12) sera également isolé (référence du permis : 04/SOC/1810901) ; 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 est enlevé ; que les 14 cm démolis sont remplacés par 16 cm d'isolant et 2 cm de revêtement ;
- considérant que la largeur du trottoir (qui passe de 1.90 m à 1.86 m) reste pratiquement inchangée;
- considérant que la dérogation à l'article 3 est donc minime et justifiable ;
- considérant que le projet engendre une dérogation à l'article 10 du PPAS, parce que, pour les bâtiments principaux existantes, des travaux de transformation et d'amélioration peuvent être autorisés pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié;
- 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 jugé 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: 08/03/2022

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

Réf. / Ref.: P1328/2021 (SOC)

Adresse / Adres:

Rue de la Prévoyance 10 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.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/02/2022 - 24/02/2022

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):

14 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 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 10/02/2022 au 24/02/2022 pour les motifs suivants :
  - application de l'art. 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 3 (implantation d'une construction mitoyenne), 6 (toiture - hauteur) et 10 (éléments en saillie sur la façade) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
  - 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 » ;
- 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 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.1980.0711/9 ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 08/03/2022

- 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 le projet consiste à :
  - démolir le parement (13 cm) au rez-de-chaussée côté rue ;
  - démolir les balcons en façade avant ;
  - 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 le soubassement est traité de façon unitaire (pierre bleue) ;
- considérant qu'une différenciation de teintes de parement est proposées aux étages afin de renforcer l'identité de chaque bâtiment ;
- 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 (par rapport au voisin N°8);
- considérant que, de plus, le bâtiment voisin (N°12) sera également isolé (référence du permis : 04/SOC/1810901) ; 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 est enlevé ; que les 13 cm démolis sont remplacés par 16 cm d'isolant et 2 cm de revêtement ;
- considérant que la largeur du trottoir (qui passe de 1.90 m à 1.85 m) reste pratiquement inchangée;
- considérant que la dérogation à l'article 3 est donc minime et justifiable ;
- considérant que, pour la façade arrière, un isolant de 15 cm est rajouté, qui est recouvert d'un enduit clair ;
- considérant que la toiture est isolée par 18 cm de PIR ; qu'elle est recouverte de tuiles en terre cuite ;
- considérant que l'ajout d'une couche d'isolation en toiture implique une rehausse de la toiture qui dépasse déjà la hauteur du gabarit du voisin N°8 (>3m), 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; 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 12 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;
- considérant qu'une couche est ajoutée à l'extérieur afin d'isoler l'immeuble ;
- considérant que le changement du gabarit reste très limité ;



### 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: 08/03/2022*

- 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 jugé 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)*