



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B908/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Barthélémy 5 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Elodie Lemal

Objet / Betreft: d'une part, à prolonger 2 cages d'escalier en toiture recouvertes de 2 cabanons en bois et aménager 2 terrasses sur la toiture plate de l'immeuble (régularisation) ; et d'autre part, à construire un escalier de secours dans la cour et à aménager une toiture verte extensive sur l'ensemble de la toiture

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

Réactions / Reacties: 3

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 – 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 de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 03/09/2021 ;
- 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 prolonger 2 cages d'escalier en toiture recouvertes de 2 cabanons en bois et aménager 2 terrasses sur la toiture plate de l'immeuble (régularisation) ; et d'autre part, à construire un escalier de secours dans la cour et à aménager une toiture verte extensive sur l'ensemble de la toiture ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 11/02/2022, repris en annexe et portant les références T.1985.0506/8 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 06/09/2010 (P.V. B.R./130/10) fait état des infractions suivantes :

« Sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet, des travaux de transformation sont en cours dans ce bâtiment. Les locaux au 1er étage sont aménagés en loft casco. A partir des lofts B et C, des accès directs au toit ont été réalisés. Ces accès ont été recouverts pas de grands cabanons en bois. Des travaux pour placer un plancher sur une grande partie de toit ont débutés. » ;

- considérant que le loft casco a fait l'objet d'une demande permis d'urbanisme délivrée en date du 04/10/012 (ref. PU B9/2010) ;

- considérant que l'étude de ce permis indique que la situation des logements est de droit ;

- considérant que les vues aériennes du bien indique qu'entre 2009 et 2012 deux cabanons ont été construits en toiture avec deux espaces terrasses ;

- considérant que les terrasses et cabanons ont fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (ref. B27/2013) refusée en date du 12/10/2017 ;

- considérant que le dossier B27/2013 a fait l'objet d'un avis favorable de la part de la commission de concertation ; que cet avis était conditionné « limité le projet à 2 terrasses de 12m² ; limiter les cabanons aux dimensions des escaliers ; aménager le reste de la couverture en toiture végétale extensive ; » ;

- considérant qu'aucun projet modifié n'a été introduit ; que dès lors la demande de permis d'urbanisme a été refusée ;

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2022 au 24/02/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ; application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

- vu les 3 réactions à l'enquête publique portant sur l'impact visuel de la création de cabanons en toiture, de terrasse en toiture et de l'escalier de secours dans la cour ; ainsi que les vues directes depuis le nouvel escalier de secours chez les voisins ;

- considérant que l'immeuble faisant l'objet de la demande se trouve en intérieur d'îlot ; qu'il est accessible par un passage depuis le boulevard Barthélémy ;

- considérant que depuis les lofts B et C, deux accès directs (nouvelles cages d'escalier) ont été créés vers la toiture ;

- considérant que le projet porte ainsi sur la régularisation des 2 nouvelles cages d'escalier et de l'aménagement de terrasse en bois sur la toiture plate de l'immeuble et l'installation de deux cabanons à la place des verrières existantes ;

- considérant que le cabanon A présente une largeur de 3m et une profondeur de 4m73 ; qu'il présente une hauteur au faite de 3m55 et de 2m67 sous gouttière ; que le cabanon donne accès à une terrasse de 12m² ;

- considérant que le cabanon B présente une largeur de 4m22 et une profondeur de 3m30 ; qu'il présente une hauteur au faite de 2m96 et sous gouttière de 2m53 ; que le cabanon donne accès à une terrasse de 20m² ;

- considérant que les matériaux mis en œuvre, pour ces 2 cabanons, sont un revêtement de façade en bois de teinte naturelle et une toiture en tôle ondulée ;

- considérant que les cabanons, les socles des terrasses et les garde-corps de la terrasse B induisent une dérogation au R.R.U Titre I article 6§3 (toiture-élément technique) ;

- considérant que cet article prévoit que les éléments techniques doivent être intégrés au corps du bâtiment ; et que seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;

- considérant que le socle des terrasses permet d'unifier le sol et de protéger le roofing, que le garde-corps de la terrasse B permet de garantir la sécurité de la terrasse donnant sur la cour située en façade arrière ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2022

- considérant que les cabanons permettent d'avoir un accès direct depuis les lofts vers des espaces extérieurs privatifs ;
- considérant de plus, que les terrasses sont conformes au Code Civil ;
- considérant que les terrasses projetées ne génèrent pas de rehausse des murs mitoyens ; que les cabanons sont plus bas que les volumes mitoyens ;
- considérant dès lors, que les terrasses et les volumes des cabanons ne sont pas nature à porter préjudice aux biens voisins ; et que par conséquent, la dérogation susmentionnée est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit également de travailler le reste de la toiture en toiture verte extensible, ce qui répond aux objectifs du RRU, Titre I, art. 13 (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant que le projet prévoit également la construction d'un escalier de secours extérieur ;
- considérant que cet escalier faisait partie de la demande initiale de construction, mais qu'il n'a jamais été mis en œuvre ;
- considérant que l'escalier de secours laisse une largeur de passage au rez-de-chaussée de 2m ;
- considérant que l'escalier est fixé aux façades afin d'éviter des colonnes dans la cour ;
- considérant que l'escalier respecte un recul de 3m par rapport aux façades des immeubles à front du boulevard ;
- considérant que l'escalier ne respecte pas un recul d'1m90 par rapport à la limite de parcelle voisine ; que des vues droites sont possibles depuis les 2 paliers et depuis la deuxième volée de l'escalier ; que ces vues droites ne sont pas conformes au Code Civil ; qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de se conformer au Code Civil ;
- considérant néanmoins qu'il s'agit d'un escalier de secours ; que ce dernier ne peut donc être utilisé qu'en cas d'évacuation ;
- considérant que la cour est accessible via la porte donnant à rue ; qu'il y a lieu de proposer une solution afin de sécuriser efficacement l'accès vers cette cour ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE, sous réserve :

- d'étudier avec le SIAMU la possibilité de remplacer l'escalier de secours par une solution moins impactante ;
- de proposer une solution pour sécuriser efficacement l'accès à la cour ;

La dérogation au R.R.U Titre I article 6§3 (toiture élément technique) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C899/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Quai du Commerce 21 - 25 1000 Bruxelles
Rue du Chantier 12 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Valeria Cenacchi

Objet / Betreft: créer une terrasse tropézienne dans le pan avant de la toiture, côté quai du Commerce (septième étage), réduire en conséquence les superficies de plancher de l'appartement (-6m²) et apporter des transformations structurelles

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:

2

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) « n° 60-07bis quartier Anvers – Yser », approuvé en date du 08/04/1993 ;
- 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 à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone de bâtiments principaux au P.P.A.S. ; que le P.P.A.S prévoit que la façade est à maintenir et à restaurer ;
- considérant que le bien est situé dans la zone de protection autour d'un bien classé « ancienne Manufacture Charlet & Cie, sis quai du Commerce 48 depuis le 11/07/2002 ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 31/08/2021 ;



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 • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2022

- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 01/02/2022 ;
- considérant que la demande vise à créer une terrasse tropézienne dans le pan avant de la toiture, côté quai du Commerce (septième étage), réduire en conséquence les superficies de plancher de l'appartement (-6m²) et apporter des transformations structurelles ;
- 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° 60-07bis (Anvers-Yser, 08-04-93) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
 - vu l'unique réaction à l'enquête publique portant sur :
 - l'impact de la terrasse du 7^{ème} étage sur l'appartement situé à l'étage inférieur ;
 - l'exécution de la pose d'une isolation et d'un pare-vapeur dans un immeuble existant et les éventuels problèmes que cela peut engendrer en termes de gestion des ponts thermiques ;
 - la récolte des eaux sur la nouvelle terrasse du 7^{ème} étage ;
 - l'exécution de l'isolation acoustique ;
 - la modification des caractéristiques architecturales de cet immeuble des années 1930 par l'ajout d'une terrasse et la perte d'identité que cela engendre ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 01/02/2022 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 07/02/2022 repris en annexe ;
- considérant que le bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ; et présente un style Art-Déco ;
- considérant que le bien concerné par la demande, est un imposant immeuble à appartements, faisant partie de la série d'immeubles des années 1920 et 1930 qui longent l'ancien quai ; que l'immeuble a été construit en 1931 par les architectes A. et H. Vandaele ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en date du 20/04/2004 (réf. PU C106/2003), ayant pour objet « transformation de mansarde sises au-dessus du 6^e étage en 1 logement » ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été refusé en date du 16/11/2004 (réf. PU C48/2003), ayant pour objet « Aménager le rez-de-chaussée commercial en débit de boissons - Demande visant à régulariser la situation, procès-verbal de constatation ayant été dressé. (régularisation PV BR/71/03+89/03). » ;
- considérant que la demande porte sur l'appartement située au 7^{ème} étage du bien ; qu'il s'agit d'un appartement donnant sur le quai du Commerce ;
- considérant que la situation de droit est un appartement qui se compose comme suit :
 - un séjour de 36,2m² ;
 - une cuisine de 38,5m² ;
 - 3 chambres (une chambre parentale d'environ 30m² avec salle-de-bain et dressing, 2 chambres de 14,9m² et 16,5m²)
 - une deuxième salle d'eau et une buanderie ;
- considérant que le bien présente une toiture à la Mansart surmontée d'un volume à toiture plate ;
- considérant que le projet prévoit de créer une terrasse tropézienne dans le pan avant (côté quai du Commerce) de la toiture ;
- considérant que la terrasse vient se placer dans le terrasson de la toiture à la Mansart ;
- considérant qu'elle présente une superficie de 11m² ; qu'elle supprime 6 m² au logement ; que le logement présente désormais une superficie totale de 215,1m² ;
- considérant que la salle de bain de la chambre parentale présente une superficie de 7m² et la cuisine présente une superficie de 35,2m² en situation projetée ;
- considérant malgré la diminution des superficies de plancher, que les superficies planchers répondent toujours aux prescriptions du R.R.U ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

- considérant qu'afin de créer cette terrasse le projet prévoit de supprimer une partie du terrasson, ainsi qu'une partie du mur porteur situé entre la chambre parentale et la cuisine ;
- considérant que l'intervention nécessite le placement d'un garde-corps et l'installation d'une baie vitrée en recul donnant accès à la terrasse ; que l'ensemble de la terrasse (châssis en aluminium laqué noir, panneaux Trespa noir et garde-corps en ferronnerie (de modèle identique à celui existant à l'étage supérieur) sera de teinte noire ;
- considérant que le garde corps de la terrasse entraîne une dérogation au R.R.U Titre I article 6 (éléments techniques), en ce que les éléments techniques doivent être intégrés au corps du bâtiment ;
- considérant que le garde-corps permet de garantir la sécurité ;
- considérant que la terrasse entraîne également les dérogations suivantes au P.P.A.S :
- article 3.1.9 : cet article prévoit qu'à l'exception des souches de cheminées, les installations techniques éventuelles doivent être intégrés dans les gabarits de toiture ;
- article 3.1.9.1 : cet article prévoit que l'angle d'inclinaison du versant est compris entre 35° et 55°, par rapport au plan horizontal ;
- article 3.2.1 : cet article prévoit que les façades de ces bâtiments doivent être conservées et, si nécessaire, restaurés ; cet article prévoit également « les combles peuvent être habitables et des ouvertures pour l'éclairage de ces locaux peuvent, être établies dans le plan des toitures à condition qu'elles s'intègrent parfaitement au caractère ancien de la toiture et à la typologie de la façade » ;
- considérant que la nouvelle terrasse sera peu visible depuis l'espace public et n'aura pas d'impact défavorable sur les vues vers et depuis le bien classé ;
- considérant, en outre, la toiture ayant déjà perdu partiellement sa cohérence d'origine suite à la rehausse réalisée en 1954 ;
- considérant que l'intervention projetée n'est pas de nature à dénaturer outre mesure la toiture ou à porter davantage atteinte à l'intérêt patrimonial de l'immeuble ;
- considérant que la terrasse tropézienne s'inscrit dans le prolongement de la lucarne située à l'étage inférieur ;
- considérant que cette intervention ponctuelle ne supprime pas la lecture du brisis, vu que la terrasse s'inscrit en recul ;
- considérant que le garde-corps projeté est composé de structures métalliques légères ;
- considérant que la création d'une terrasse permet de garantir un espace extérieur privatif, améliorant les qualités d'habitabilité de l'appartement ;
- considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;
- considérant qu'au niveau esthétique, le projet prévoit le placement d'une fenêtre ronde, de type hublot ;
- considérant que cela ajoute une « nouvelle forme » inexistante dans le bâtiment ;
- considérant qu'il n'y a pas lieu de conserver cette fenêtre ronde ;
- considérant de ce qui précède, moyennant modifications, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE, sous réserve de supprimer la fenêtre ronde, de type hublot ;

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.

Les dérogations au R.R.U Titre I article 6§3 et au PPAS articles 3.1.9, 3.1.9.1 et 3.2.1 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: 09/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D88/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Boulevard Emile Jacqmain 1 – 1A 1000 Bruxelles
Place De Brouckère 41 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Régie Foncière de la Ville de Bruxelles (Déborah VAN DER LINDEN)

Objet / Betreft: Réaffecter des bureaux de la Ville de Bruxelles au R+1 en 6 unités résidentielles et scinder la parcelle cadastrale.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

ABSTENTION :

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

AVIS MAJORITAIRE :

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

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique esthétique et d'embellissement et avec liseré de noyau commercial du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le projet se situe en zone de protection de l'ensemble classé « hôtel Métropole et ses extensions », classé par arrêté du Gouvernement du 30/11/2000 et du 28/02/2002 et du monument classé « passage du Nord », classé par arrêté du Gouvernement du 8/09/1994 et du 13/04/1995 ;
- attendu que le bâtiment est repris à l'inventaire de patrimoine online de la Région de Bruxelles Capitale ;
- attendu que le projet vise à réaffecter des bureaux de la Ville de Bruxelles au R+1 en 6 unités résidentielles;
- attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ; Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 13/02/2022, réf : T.2000.0067 ;
- Attendu que la demande est soumise à la commission de concertation pour le motif suivant :
- application de l'art. 207 §1. al4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien inscrit à l'inventaire ;
- considérant que le projet porte sur le changement d'affectation d'une partie des bureaux de la Ville de Bruxelles (équipement) vers des logements ; que six nouveaux logements sont créés dans un bâtiment avec une présence importante de logements en situation existante de droit (39 logements aux étages 2 à 4) ;
- considérant que les nouveaux logements s'inscrivent dans un contexte de logements et commerces;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

- considérant, dès lors, que ce changement d'affectation ne risque pas de porter atteinte au fonctionnement actuel de l'immeuble ni à l'habitabilité des logements existants ;
- considérant que la partie avant de l'immeuble, donnant sur la Place de Brouckère, et la partie arrière, d'un gabarit plus bas, sont destinées à fonctionner de manière indépendante ; Considérant que les deux entités disposeront d'entrées séparées et des techniques indépendantes ;
- considérant que la Ville prévoit le lancement d'un appel d'offre pour l'exploitation de la partie avant de l'immeuble située sur la place De Brouckère ; qu'une demande de permis sera introduite ultérieurement pour cette partie en fonction de l'occupation projetée ;
- considérant que ni la volumétrie ni la façade à rue du bâtiment ne sont modifiées ;
- considérant que la façade arrière, donnant sur une cour, est légèrement modifiée afin de déplacer et d'élargir les baies de trois des fenêtres existantes ; que cette modification répond aux besoins d'habitabilité des logements ; que les nouvelles baies s'inscrivent de manière harmonieuse dans la composition de la façade existante ;
- considérant que les espaces intérieurs du bâtiment en situation existante ne présentent pas d'intérêt patrimonial ;
- considérant que le projet prévoit l'aménagement de six nouveaux logements au premier étage de l'immeuble, accessibles au rez-de-chaussée depuis la cour intérieure située au nord de l'îlot et via la cage d'escalier et l'ascenseur existants entre les deux cours ; que les logements sont répartis comme suit :
 - les logements dénommés sur les plans « 1 » et « 6 », sont des logements 1 chambre, mono-orientés (orientation ouest pour le logement « 1 » et orientation est pour le logement « 6 »), avec des vastes espaces living-cuisine-salle à manger (71.25m² et 66.48 m²) ;
 - le logement « 2 », mono-orienté ouest et avec 1 chambre ;
 - le logement « 3 », orienté est-ouest et avec 3 chambres ;
 - le logement « 4 », orienté est-ouest et avec 2 chambres
 - et le logement « 5 » de type studio et orienté est ;
- considérant, par conséquent, que le projet présente une bonne mixité de logements ;
- considérant que les six logements présentent des espaces généreux et des surfaces pour la plupart supérieures aux exigences minimales du titre II du RRU ;
- considérant que les chambres sont séparées du séjour par un hall de nuit, ce qui augmente le confort acoustique ; que le hall d'entrée est équipé d'un vestiaire ; qu'en même temps, cette pièce sert de tampon acoustique entre le hall et l'appartement ; que chaque logement dispose d'un espace de rangement ;
- considérant cependant que quatre des six logements projetés seront des logements mono-orientés ; que vue la morphologie du bâtiment, l'augmentation du nombre d'unités bi-orientés semble très compliquée ;
- considérant que les six logements projetés dérogent à l'article 10 du Titre I du RRU ; que 5 des 6 espaces de séjour et 2 chambres ont une surface éclairante inférieure au minimum exigé ;
- considérant que ladite dérogation découle surtout du fait que les logements sont aménagés dans un bâti existant ; que les façades à rue du bâtiment ayant une valeur patrimoniale en soit et une valeur d'accompagnement des immeubles classés à proximité, des modifications dans leur composition ne sont pas souhaitables ;
- considérant que dans la plupart des pièces la dérogation est minimale et ne risque pas de porter atteinte à l'habitabilité de ces espaces ; que pour les logements « 2 », « 3 », « 4 » et « 5 » elle peut être accordée ;
- considérant cependant que pour les logements « 1 » et « 6 » la dérogation par rapport à la surface éclairante est trop importante ;
- considérant que les espaces séjour-cuisine-salle à manger de ces logements sont des espaces généreux pour un logement une chambre ; que les deux espaces ont une profondeur de plus de 12m depuis la façade à rue et sont éclairés chacun par deux fenêtres de façade et par deux lanterneaux existants sur les surfaces projetées comme cuisines ;
- considérant que ces deux cuisines sont situées sous la toiture plate de la cour intérieure ; que vue l'étroitesse de la cour et la hauteur du bâtiment au sud, ces cuisines ne seront jamais ensoleillées, les lanterneaux apporteront très peu de lumière naturelle et le toit, en fonction de son niveau d'isolation, est susceptible de créer créera un pont thermique source d'inconfort dans l'espace de vie ;
- considérant que les cuisines sont visibles des étages supérieurs à travers des lanterneaux existants, que cela représente une atteinte à la privacité des logements « 1 » et « 6 » ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2022

- considérant, de ce qui précède, que la dérogation n'est pas acceptable pour les espaces de vie des logements « 1 » et « 6 » ;
- considérant que pour garder des espaces de vie pareils avec de bonnes conditions d'habitabilité, il faudrait rénover la toiture de la cour, l'isoler, si nécessaire et mettre en œuvre de nouveaux lanterneaux plus appropriés pour un usage de logements, c'est-à-dire, non transparents et avec des surfaces éclairantes plus conséquentes ;
- considérant que le niveau d'accessibilité du bâtiment n'est pas modifié, vu qu'il s'agit d'un bâtiment résidentiel en situation existante ;
- considérant que l'immeuble ne comprend pas de places de parking dans sa situation existante ; qu'il passera de 39 logements en situation existante à 45 logements en situation projetée ; considérant qu'il comporte aussi 3.519m² de surfaces commerciales et 4.123 m² d'équipements en situation projetée ;
- considérant que le bâtiment et situé en zone « A » en ce qui concerne l'accessibilité en transport en commun ; qu'il s'agit de logements sociaux, dont les locataires sont moins susceptibles d'avoir une voiture ; que plusieurs parkings privés se situent à proximité immédiate de l'immeuble ;
- considérant cependant, qu'il est regrettable que le projet ne prévoit pas l'aménagement de stationnements pour les vélos dans l'immeuble ; que la cour nord, vue sa taille, son caractère privatif et son accessibilité directe dès la rue, se prête à l'aménagement d'espaces pour les vélos ; que d'autres espaces au rez-de-chaussée pourraient être réaffectés pour cette fonction ;
- considérant que l'aménagement d'espaces pour les vélos devrait tenir compte de la totalité des occupants du bâtiment, et non seulement des six nouveaux logements projetés ; que les vélos-cargo, pour les familles sans voiture du bâtiment, devraient être aussi pris en compte dans cet aménagement ;

Conclusions :

- considérant que le projet ne modifie pas les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier classé ou à partir de celui-ci ; qu'il introduit des modifications seulement sur la façade en intérieur d'îlot ;
- considérant que, à l'exception des remarques exprimées ci-dessus, les six logements projetés sont des logements qualitatifs et non susceptibles de porter atteinte à l'habitabilité de l'immeuble ;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- respecter les exigences de l'avis du SIAMU ;

Pour les logements « 1 » et « 6 » :

- de trouver une solution en intérieur d'îlot afin d'augmenter au maximum le niveau d'éclairage naturel dans l'espace de vie, de garantir la privacité dans les logements et d'éviter le pont thermique qui serait créé par la toiture plate existante si elle n'est pas isolée ;
- d'aménager des espaces vélo couverts en suffisance accessibles directement dès la rue au minimum pour les nouveaux logements créés ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A936/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Aérodrome 40 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Mohammed - Lamia Alsaeed - Bouraga

Objet / Betreft: augmenter le volume en toiture en façade arrière; créer une terrasse sur toit plat; remplacer les châssis et la porte de garage (façade avant) par une porte présentant une nouvelle division

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 08/12/2021

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

4

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

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 mixte au PRAS;
- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 13/09/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande initiale porte la date du 18/10/2021 ;
- considérant que la demande visait à créer un appartement sous comble et augmenter le volume en toiture en façade arrière; créer une terrasse sur toit plat; remplacer la porte de garage (façade avant) par une porte présentant une nouvelle division;
- considérant que le projet porte sur un bien présentant un style Art Déco ;
- considérant que l'analyse des archives (TP 77292) du bien indique que le bien a été construit en même temps que le numéro 38 de la même rue ;
- considérant qu'en situation de droit le bien se compose de 4 logements : 1 au premier étage du bâtiment de gauche (n°40) et 3 dans le bâtiment de droit, un par étage (n°38) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

- considérant qu'au n°40 la pièce sous combles est reprise comme un grenier ;
- considérant que des garages se trouvent dans l'annexe en intérieur d'îlot, accessibles depuis la porte située à gauche de la façade du n°40 ;
- considérant que la situation de fait du bien présente une porte d'entrée sur la droite donnant accès à un logement au premier étage du bien ;
- vu l'enquête publique initiale qui s'est déroulée du 04/11/2021 au 18/11/2021 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique initiale, émanant d'un riverain portant sur la création de l'appartement préalablement à la délivrance d'un permis d'urbanisme;
- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 06/01/2022, portant les références CP.2021.0956/1 sur la demande initiale;
- vu l'avis de la commission de concertation du 08/12/2021 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : Avis Défavorable ;
- considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 10/12/2021 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 18/01/2021, 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 ... ;
- considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;
- considérant que le projet modifié vise à augmenter le volume en toiture en façade arrière; créer une terrasse sur toit plat; remplacer les châssis et la porte de garage (façade avant) par une porte présentant une nouvelle division;
- considérant que le projet visait à créer une unité de logement supplémentaire au n°40 ;
- considérant que ce dernier présentait une superficie de 68m² ;
- considérant qu'il se composait comme suit : une chambre de 14.6m² en façade avant, un espace séjour cuisine ouverte de 31m² en façade arrière ;
- considérant que le projet prévoit de recréer un plafond afin d'avoir un espace de rangement de 9m² sous toiture ;
- considérant que l'appartement répondait aux normes imposées par le R.R.U Titre II, en termes de superficie éclairante nette, superficie plancher et hauteur sous plafond ;
- considérant qu'afin d'augmenter la superficie habitable le projet prévoit d'augmenter le volume en toiture en façade arrière ;
- considérant que l'extension vient se placer le long du mitoyen de droite ;
- considérant que l'extension dépasse le profil mitoyen le moins profond de 2m75 ; qu'elle est conforme au RRU ;
- considérant qu'une terrasse de 4,5m² est créée sur la toiture plate ; que les garde-corps de cette terrasse prolongent l'extension de 1m65 ; qu'un recul de 3m n'est pas prévu par rapport au mur mitoyen gauche;
- considérant dès lors que la terrasse présente les dérogations suivantes : R.R.U Titre I, article 4 (profondeur), article 6 (toiture – hauteur) et article 6§3 (toiture – éléments techniques) ;
- considérant que les garde-corps ne sont pas intégrés au volume bâti, mais qu'ils permettent de garantir la sécurité de la terrasse ;
- considérant que le projet est plus haut que le profil mitoyen le plus bas (n°42) ;
- considérant que par rapport au mitoyen le plus bas, un recul de 1m81 est créé ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

- considérant que les dérogations n'étaient pas acceptables, en ce que le bien a été construit afin d'accueillir une seule unité de logement, il n'y avait pas lieu de surdensifier le quartier ;
- considérant que le projet modifié prévoit d'augmenter la superficie du logement unifamiliale en conservant l'extension créée ;
- considérant que l'extension présente les mêmes dérogations que le projet initial ;
- considérant que ces dernières sont acceptables, en ce que cela permet de créer une chambre supplémentaire et des espaces de vie agréables et ouverts sur la terrasse en façade arrière ; que cette terrasse permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur ;
- considérant que le projet vise également à mettre en conformité les transformations de la façade avant ;
- considérant qu'en situation de droit la porte de garage est une porte présentant trois sections verticales ;
- considérant qu'en situation de droit les fenêtres présentent un meneau en leur centre et des croisillons dans l'imposte vitrée ;
- considérant que le projet initial prévoyait une nouvelle division pour la porte de garage et les fenêtres ; que les fenêtres ne présentaient plus de croisillons dans l'imposte vitrée ; que la porte de garage était une porte sectionnelle avec une partie vitrée au-dessus ;
- considérant que les matériaux mis en œuvre sont du bois de ton blanc ;
- considérant que les interventions en façade avant parachevait l'œuvre de banalisation de ce bien ; qu'il y avait lieu de prévoir des châssis et une porte de garage présentant une division proche de l'origine ;
- considérant que le projet modifié prévoit une porte de garage présentant trois sections verticales ;
- considérant que les nouveaux châssis sont en bois de ton blanc présentant un meneau central et des croisillons dans l'imposte vitrée ;
- 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, article 4 (profondeur), article 6 (toiture-hauteur) et article 6§3 (toiture éléments techniques) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P792/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue De Pascale 56 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Patrick Gérin

Objet / Betreft: étendre le logement au rez-de-chaussée et changer les châssis de fenêtres (mise en conformité) ; isoler la toiture par l'intérieur et aménager l'espace sous-toiture

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):

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS Belliard-Etterbeek », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Arrêté PM Part » en date du 18/02/2016 ;
- 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 de chemin de fer, en zone d'habitation à prédominance résidentielle, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée, et indiqué comme appartenant à la catégorie I : immeuble remarquable ou historique, au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 30/07/2021 ;
- 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 • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2022

- considérant que la demande vise à étendre le logement au rez-de-chaussée et changer les châssis de fenêtres (mise en conformité) ; isoler la toiture par l'intérieur et aménager l'espace sous-toiture ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2022 au 24/02/2022 pour le motif suivant : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale avec un rez-de-chaussée sur caves, 2 étages et une toiture à versant ;
- considérant que le rez-de-chaussée comporte le living dans les 2 premières travées, et la cuisine dans l'extension qui donne sur le jardin ;
- considérant que les 2 étages supérieurs abritent 3 chambres dont une suite parentale au premier niveau ;
- considérant que le 3^e étage est actuellement un grenier qu'il est prévu d'aménager en chambre ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) en ce que l'extension dépasse en profondeur les constructions voisines mitoyennes ;
- considérant que ce dépassement n'est que de 32cm vis-à-vis du voisin droit, et de 224cm vis-à-vis du voisin gauche ;
- considérant dès lors que ces dépassements sont chaque fois inférieurs à 3m, qu'ils ne sont pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 4 (hauteur sous-plafond) en ce que la hauteur sous-plafond de la cuisine est de 225cm au lieu de 230cm ;
- considérant que la dérogation est minime ;
- considérant qu'ainsi, la toiture de l'annexe est un peu plus basse, qu'elle permet à la pièce centrale (la salle-à-manger) d'avoir une fenêtre supérieure au-dessus du toit de l'annexe, et donc d'avoir un apport de lumière naturelle directe ;
- considérant que cette extension semble avoir été construite dans les années 80, à une époque où la réglementation n'imposait pas de hauteur sous-plafond ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis en bois de couleur vert foncé, avec maintien de la division apparente des châssis originaux ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- 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 et Titre II art.4 en ce qui concerne la profondeur de la construction et la hauteur sous plafond, 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: 09/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M257/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Allée des Moutons 150 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Simon - Ambre Ergen - Lumia

Objet / Betreft: agrandir une maison unifamiliale en façade arrière au rez-de-chaussée, premier et en toiture

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:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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.) « PPAS N° 50-30, 50-31 "Quartier de l'avenue de Versailles" – Versailles I, ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Part » en date du 07/04/1969 ;
- 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 à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de construction de villas isolées ou jumelées au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/03/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 01/02/2022 ;
- considérant que la demande vise à agrandir une maison unifamiliale en façade arrière au rez-de-chaussée, premier et en toiture ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2022 au 24/02/2022 pour les motifs suivants :
 - dérogation aux prescriptions du PPAS n° 50-30/31 (Versailles I, 07-04-69),
 - dérogation à l'article 11 du Titre I du R.R.U. ;
 - dérogation à l'article 4 du titre VIII du R.R.U. ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un voisin portant sur la présence d'un conduit de chaudière type ventouse et sur un orifice d'évacuation de hotte sur la façade latérale droite ;
- considérant que ce conduit et cet orifice génèrent des nuisances olfactives pour le voisinage ;
- considérant que ce conduit et cet orifice ne figurent pas sur les plans de la situation projetée, que l'on considère dès lors que ceux-ci seront supprimés ;
- considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale 4 façades, présentant un volume d'un rez-de-chaussée et d'une toiture à 2 versants ;
- considérant qu'en situation de droit il existe un sous-sol de caves, un rez-de-chaussée comportant un garage, le salon puis la salle-à-manger, et une cuisine située dans une extension à toit plat à l'arrière, un premier étage avec 2 chambres et des greniers, un dernier niveau de combles ;
- considérant que le projet prévoit d'élargir l'extension arrière, et de prolonger la toiture à versant sur cette extension afin de créer au premier niveau 2 chambres supplémentaires ;
- considérant que le projet prévoit en plus de modifier l'aménagement intérieur au premier niveau afin de créer un escalier d'accès aux combles et une salle-de-bain ;
- considérant que la demande prévoit d'enduire toutes les façades d'un enduit minéral de ton blanc, et une nouvelle toiture en tuile naturelles, et de remplacer les corniches par des gouttières en zinc ;
- considérant que le projet prévoit de modifier les lucarnes présentes sur les 2 versants latéraux de la villa ;
- considérant que le projet déroge au PPAS Versailles I, Titre I (zone de construction de villas isolées ou jumelées) article 3 (implantation) en ce que le projet prévoit d'élargir l'extension située en façade postérieure de la villa et que le mur latéral se situera à moins de 3m50 de la limite mitoyenne droite avec le numéro 140 ;
- considérant que la façade latérale droite de la villa se situe elle aussi à moins de 3m50 de cette limite mitoyenne droite ;
- considérant que le retrait latéral existant est de 3m, et que cette extension se construit dans le prolongement de la villa ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au PPAS Versailles I, Titre V (zone de recul), article 21 (destination) et à l'article 4 du titre VIII du RRU en ce que le projet prévoit d'établir 2 emplacements de stationnement non-couverts en zone de recul ;
- considérant de plus que le projet prévoit de modifier les portails le long du trottoir afin de créer une large entrée carrossable pour 2 véhicules ;
- considérant que cet aménagement déroge aussi à l'article 11 du Titre I du R.R.U., qui spécifie explicitement que la zone de recul ne peut être aménagée en espace de stationnement, ni être imperméabilisée ; que les seules allées dallées doivent seulement servir pour les accès aux portes d'entrées et portes de garage et que cette zone doit être aménagée en jardinet ;
- considérant que la zone de recul doit conserver sa destination de jardinet d'agrément, plantée en pleine terre, et ne peut être transformé en espace de stationnement, que la largeur du portail carrossable est aussi à revoir ;
- considérant dès lors que les dérogations ne sont pas acceptables, qu'il y a lieu de modifier le projet;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II article 10 (éclairage naturel) en ce que la surface nette d'éclairage est insuffisante pour la salle-à-manger et la chambre parentale ;
- considérant qu'il s'agit d'une situation de droit, qui remonte à l'époque de la construction de la maison ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2022

- considérant que pour la salle-à-manger, la situation est un peu aggravée, la fermeture de la loggia rendant une des fenêtres en second jour ;
- considérant cependant qu'aucune modification n'est prévue sur cette baie, que la loggia devient une véranda largement vitrée ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis en PVC de couleur blanche, avec des seuils en aluminium, et avec une nouvelle division apparente des châssis originaux ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant cependant que la nouvelle division n'est pas respectueuse de la typologie de cette maison, qu'elle ne respecte pas non plus les cintrages des baies ;
- considérant qu'il y a lieu de conserver la division apparente sur les châssis de la façade à rue, et de respecter les cintrages des baies ;
- 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 :

- **modifier l'aménagement de la zone de recul pour maintenir le jardinet planté en pleine terre existant comme le prévoit la situation de droit, et implanter les portails au droit des accès en maintenant ailleurs le muret de clôture à l'alignement ;**
- **prévoir, lors du prochain remplacement, de retrouver des châssis présentant le cintrage et les divisions d'origine;**

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au PPAS Versailles I article 3 et au R.R.U. Titre II article 10, en ce qui concerne l'implantation et l'éclairage naturel, sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les dérogations au PPAS Versailles I article 21 et au RRU Titre I article 11 sont refusées.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P927/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Prés Communs 21 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Nicolas-Jolca Koutsakis-Manuka

Objet / Betreft: construire une extension au rez-de-chaussée, construire une extension aux premier et deuxième étages en façade arrière, aménager des terrasses et balcons en façade arrière, créer un accès supplémentaire via un escalier extérieur en façade avant pour le second logement (régularisation PV BR/094/07)

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:

7

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) : « PPAS N° 51-11/12 QUARTIER DE L'AVENUE DES CROIX DE GUERRE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 1964-06-15 ;
- vu le Permis de lotir (P.L.) non périmé : Rue Général Biebuyck n° - 1120 Bruxelles Rue des Prés Communs n° - 1120 Bruxelles, Ref. régionale : 43/GL/221_00 datant du 08-09-1987 ;
- vu le Permis de lotir (P.L.) non périmé : Avenue des Croix de Guerre n° - 1120 Bruxelles, Ref. régionale: 43/GL/67_00, datant du 16-12-1964 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé zone mixte au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone affectée au commerce, à l'artisanat et à l'habitation au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 12/11/2020 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 02/02/2022 ;
- considérant que la demande vise à construire une extension au rez-de-chaussée, construire une extension aux premier et deuxième étages en façade arrière, aménager des terrasses et balcons en façade arrière, créer un accès supplémentaire via un escalier extérieur en façade avant pour le second logement (mise en conformité PV BR/094/07) ;
- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 03/07/2007 (P.V. B.R./094/07) fait état des infractions suivantes : « sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet, les annexes arrière ont été démolies et de nouvelles annexes plus grandes ont été reconstruites » ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 18/10/1988 (réf. P.U. TP91219) ayant pour objet " (construire 5 garages)" ;
- considérant que ce permis a autorisé la construction d'un double garage dans la zone de recul et l'établissement d'une clôture avec portail en front de voirie ;
- 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),
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques),
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la précédente situation de droit était une villa unifamiliale 3 façades, jumelle au bien voisin de droite au n°19 implantée au centre de leurs terrains respectifs ;
- considérant qu'au moment de la construction de ces deux villas, les autres terrains n'étaient pas construits, qu'un alignement de droit a été déclaré ultérieurement si bien que sur les autres terrains, les constructions sont à front de voirie ;
- considérant que la régularité de 2 logements a été confirmée par la Ville de Bruxelles en date du 19/07/2018, sur base des données cadastrales et de l'attestation sibelga ;
- considérant, par conséquent, que le nombre de logements ne peut être contesté ;
- considérant que la situation à mettre en conformité concerne un immeuble 3 façades avec un rez-de-chaussée, 2 niveaux et un étage sous toiture ;
- considérant qu'un premier logement 2 chambres occupe le rez-de-chaussée et une partie du premier étage avec une chambre, un bureau, une salle-de-bain et le séjour avec la cuisine au rez-de-chaussée, et la chambre principale au premier étage ;
- considérant qu'un second logement 3 chambres occupe une partie du premier étage ainsi que le deuxième étage et le niveau sous-toiture, avec une chambre, une salle-de-bain et un WC séparé au premier, le séjour et la cuisine au second niveau, et deux chambres dans l'étage sous-toiture ;
- considérant que la zone entre l'alignement à rue et la façade avant de l'immeuble fait +/-40m de profondeur, et est aménagée en jardin, exceptée la voie d'accès et la voie carrossable ;
- considérant que le logement 1 bénéficie d'une terrasse de plein pied avec le séjour au rez-de-chaussée, et que le logement 2 bénéficie d'une terrasse au niveau du 2^e étage en liaison avec son séjour ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) en ce que l'extension au rez-de-chaussée dépasse de plus de 3m le voisin de droite au n°19 ;
- considérant que le voisin gauche au n°23 est construit en alignement du front de voirie, que sa parcelle n'est pas si profonde si bien que son gabarit n'entre pas en compte pour le n°21 ;
- considérant que la construction voisine immédiate à l'extension est une construction des n°126 et 128 Avenue des Croix de Guerre, qu'il s'agit de box de garages présentant eux aussi un gabarit de rez-de-chaussée avec toit plat ;
- considérant qu'une extension du logement inférieur semble légitime, ce-dernier étant relativement étroit ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

- considérant néanmoins que l'extension prévue ne prévoit pas de densifier la presque totalité de l'arrière de la parcelle ;
- considérant que la surenchère d'extensions nuit au caractère végétal de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que cette surenchère d'extensions est particulièrement visible vu la configuration très centrale du bien en intérieur d'îlot ;
- considérant qu'afin de compenser la perte de perméabilité du terrain due à la construction de l'annexe au centre, il serait souhaitable de supprimer le volume de l'ancienne réserve au rez-de-chaussée afin de garantir un jardin suffisamment confortable et préserver des superficies perméables ;
- considérant également que le volume « salle à manger » pourrait être préservé afin d'assurer un confort suffisant au logement du rez-de-chaussée ;
- considérant néanmoins qu'il serait dès lors opportun de revoir la configuration du rez-de-chaussée afin de développer des espaces communs suffisamment généreux et bien articulés ;
- considérant qu'une possibilité pourrait être de transformer le bureau en cuisine ;
- considérant qu'il serait également souhaitable d'aménager des toitures vertes sur les toitures plates;
- considérant dès lors que, moyennant les adaptations évoquées, la dérogation à l'article 4 du titre I est acceptable ;
- considérant que le projet déroge aussi R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) pour la construction d'une structure portant une terrasse au niveau du 2^e étage ;
- considérant que cette structure dépasse de plus de 3m le voisin droit mitoyen au n°19 ;
- considérant encore que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (éléments techniques en toiture) en ce que la balustrade de la terrasse du 2^e étage dépasse le gabarit de la toiture ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant que la terrasse et la balustrade est prévue en structure légère métallique ;
- considérant que la terrasse est conforme au code civil, qu'elle prévoit des retraits suffisants vis-à-vis des limites mitoyennes ;
- considérant que cette terrasse permet au second logement 3 chambres d'avoir un espace extérieur directement en contact avec le séjour ;
- considérant néanmoins que cette terrasse est particulièrement visible depuis de nombreux logements donnant sur l'intérieur d'îlot ;
- considérant que sa position centrale et surélevée est susceptible de générer des situations conflictuelles vu l'exposition aux éventuelles nuisances sonores et les vis-à-vis importants ;
- considérant, de plus, que le logement supérieur dispose déjà d'un balcon en façade avant ;
- considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet prévoit l'ajout d'un escalier extérieur en structure légère métallique en façade avant afin de pouvoir accéder au logement du premier étage ;
- considérant que cet escalier est peu visible depuis l'espace public, la façade avant de l'immeuble se situant 40m en retrait de l'alignement à rue ;
- considérant néanmoins qu'il est bien visible depuis l'intérieur d'îlot et qu'il s'intègre mal à la typologie de l'immeuble ;
- considérant que les circulations sont assez compliquées et entraînent des dédoublements d'escaliers ;
- considérant qu'il serait souhaitable de faire preuve de davantage de rationalité dans la configuration des escaliers, ce 3^{ème} escaliers ne semblant à priori pas indispensable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 8 (WC) en ce que le WC du logement 2 n'a pas deux portes le séparant du séjour ;
- considérant cependant que le WC en question est situé à un autre étage, qu'il n'est pas en contact direct avec celui-ci ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant que les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort ;
- considérant que la demande vise à remplacer une partie des châssis existants en bois brun par des nouveaux châssis en PVC de couleur gris, avec une nouvelle division apparente des châssis originaux ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant que ces châssis ne sont pas vraiment visibles depuis l'espace public, compte tenu du recul de 40m et de la clôture à front de rue ;
- considérant cependant qu'il s'agit d'un immeuble construit avant 1932 ;
- considérant que selon nos archives il s'agissait de châssis de couleur ;
- considérant qu'il y a lieu de proposer une composition harmonieuse, uniforme pour l'ensemble des châssis et portes avec une division plus respectueuse de l'architecture et du style de l'immeuble ;
- considérant que le garde-corps en façade avant a été remplacé par une structure métallique moderne et que ce garde-corps ne s'accorde pas avec le style de la façade ;
- considérant qu'il y a lieu de remplacer le garde-corps pour un garde-corps identique à celui d'origine ;
- 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 proposer des châssis et portes de même couleur et aspect sur l'ensemble de la façade ;
- de remplacer le garde-corps en façade avant par un modèle conforme à celui d'origine ;
- de supprimer la terrasse au niveau du 2^{ème} étage arrière ;
- de supprimer le volume de l'ancienne réserve au rez-de-chaussée ;
- d'aménager les toitures plates en toitures vertes ;
- de supprimer l'escalier extérieur en façade avant et rationaliser les circulations ;

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 et Titre II article 8 en ce qui concerne respectivement la profondeur de la construction, et les WC, sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les dérogations au R.R.U. Titre I articles 6, en ce qui concerne les éléments techniques en toiture, sont refusées.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P717/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Palais Outre-Ponts 422 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Soumeya Ourachid

Objet / Betreft: créer une extension à l'arrière au 2^e étage dans un immeuble de logements (mettre en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

8

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- 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 mixte, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 13/07/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 24/02/2022 ;
- considérant que la demande vise à créer une extension à l'arrière au 2^e étage dans un immeuble de logements (mettre en conformité) ;
- considérant que la demande a pour objet de mettre en conformité les travaux d'extension en façade arrière du 2^e étage afin d'aligner la travée principale aux travées de service ;
- considérant qu'au 2^e étage, est aménagé un logement 2 chambres ;
- considérant que la situation de droit est un immeuble d'appartements, sans pouvoir en déterminer le nombre exact ;
- considérant que les travaux d'extension n'ont pas impacté le voisin droit, les travaux d'extension se faisant sur la travée de gauche ;
- considérant que le voisin gauche n'est pas construit, que le mur mitoyen a dû être rehaussé sur la hauteur d'un étage (+/-310cm) et sur la profondeur de l'extension (+/-512cm) ;
- considérant que le gabarit du voisin de droite est plus grand encore ;
- considérant que ces travaux d'extension ne sont pas visibles depuis l'espace public, et ne modifient pas l'aspect de la façade, qu'ils permettent de réorganiser le logement afin d'obtenir une seconde chambre ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II article 8 (WC) en ce que le projet ne prévoit pas de double porte entre la salle-de-douche et le séjour ;
- considérant cependant qu'un sas est existant et qu'il serait facile d'y ajouter une porte battante ou coulissante ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

- considérant dès lors qu'il y a lieu de se conformer au R.R.U. et d'ajouter cette porte ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II article 10 (surface nette éclairante), en ce que la surface nette éclairante est insuffisante pour la chambre II et pour le séjour ;
- considérant que pour la chambre, le manque de surface éclairante est minime, soit 0,38m², qu'il s'agit probablement d'une situation existante de droit, qui remonte à une époque où le R.R.U. n'était pas d'application ;
- considérant que pour le living, la création de l'extension rend cette pièce éclairée en second jour, que l'augmentation en surface au sol de l'espace de vie principal s'accompagne d'une augmentation de besoin en surface nette éclairante ;
- considérant qu'une fenêtre de toit a été placée au plus près de la pièce centrale, mais que le manque d'apport reste important : 4,2m² (en surface verticale d'apport de lumière naturelle) ;
- considérant que le placement d'un lanterneau de plus grande dimension permettrait de se conformer au R.R.U. ;
- considérant dès lors que pour la chambre II la dérogation est acceptable mais que pour le séjour, il y a lieu de se conformer au R.R.U. ;
- considérant que la demande vise aussi à mettre en conformité le remplacement des châssis existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis en bois de couleur blanche, avec maintien de la division apparente des châssis originaux mais un nouveau dessin au niveau des impostes, la menuiserie ne suivant plus la forme des linteaux de pierre de taille ;
- considérant cependant que les menuiseries situées au dernier étage semblent être encore d'origine ;
- considérant que pour la porte d'entrée de l'immeuble, le dessin est beaucoup plus contemporain et qu'il ne s'accorde pas à la typologie ancienne de l'immeuble ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble ancien présentant un intérêt patrimonial ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu d'une part de conserver les châssis en bois d'origine du dernier étage, ou de les remplacer par des châssis en bois peint conservant le même dessin ; et d'autre part qu'il est souhaitable de prévoir pour le prochain remplacement de châssis au rez, premier et deuxième étage, des châssis en bois peint présentant une division apparente et un dessin correspondant mieux aux châssis originaux, s'inspirant de ceux du 3^e étage ;
- considérant enfin qu'il y a lieu de prévoir, pour le prochain remplacement de la porte d'entrée, une porte présentant un dessin correspondant à la typologie de l'immeuble ;
- 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 :

- placer une porte pour fermer le sas entre la salle-de-douche et le séjour ;
- agrandir la fenêtre de toit afin de se conformer à l'article 10 du Titre II du R.R.U. pour le séjour ;
- prévoir, pour le prochain remplacement des châssis, des fenêtres et une porte d'entrée en bois peint dont le dessin et les divisions correspondent mieux aux menuiseries originelles et à la typologie de l'immeuble ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.R.U. Titre II article 10, en ce qui concerne la surface nette éclairante de la chambre II est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les dérogations au R.R.U. Titre II article 8 (WC) et article 10 (surface nette éclairante du séjour) sont refusées.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A1132/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue d'Anderlecht 176 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Baux Angèle

Objet / Betreft: changer la destination d'un rez commercial en logement et modifier la façade avant au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ; comme immeuble à appartements, caractéristique des influence Art Déco (1926, architecte I. Michaut) ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 27/10/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 24/02/2022 ;
- considérant que la demande vise à changer la destination d'un rez commercial en logement et modifier la façade avant au rez-de-chaussée ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 11/03/1999 (réf. P.U. A36/1998) ayant pour objet "apporter des transformations à une construction existante : construire une extension à l'immeuble d'habitation (419m²) avec rez commercial (54m²)" ;
- considérant que la régularité de la destination commerciale du rez-de-chaussée et la régularité des 2 logements dans l'immeuble ont été confirmés par la Ville de Bruxelles en date du 01/12/2020 sur base des données cadastrales et de l'attestation Sibelga ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

- considérant que la demande concerne uniquement le changement de destination du rez commerciale en un logement 1 chambre ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent au sein même du volume bâti sans en modifier son volume ;
- considérant que le bien dispose d'une entrée privative accessible depuis l'entrée cochère de l'immeuble ;
- considérant que l'appartement est composé d'un hall d'entrée, d'un espace cuisine/séjour de 28m², d'une salle de bain et d'une chambre de 14m² et bénéficie d'une petite cour extérieure ;
- considérant que l'appartement projeté répond aux exigences de confort actuelles au regard du RRU, Titre II ;
- considérant que la demande vise à renforcer l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant dès lors, que ce changement de destination est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit de plus, d'aménager des locaux communs pour l'ensemble des logements au sous-sol ; dont un local poubelle et de caves pour chacun des logements ;
- considérant que dans la situation existante, un escalier permet d'accéder aux caves depuis la cour arrière ;
- considérant que le projet prévoit de condamner cet escalier afin de privatiser et agrandir cette cour ;
- considérant que le projet prévoit d'aménager un espace de rangement pour les vélos dans l'entrée cochère ;
- considérant que cet aménagement déroge au R.R.U., Titre II, art.17 en ce que les espaces pour vélos et voitures d'enfants ne peuvent être aménagés dans les couloirs de passage ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu, dès lors, de supprimer les emplacements pour les vélos dans l'entrée cochère ;
- considérant que dans la situation existante, la vitrine a été modifiée et les menuiseries d'origine en bois ont été remplacées par des châssis en PVC blanc ; que cette situation est illicite ;
- considérant que la demande vise à modifier la baie et remplacer les menuiseries existantes en façade avant (vitrine et porte d'entrée du commerce) par des nouveaux châssis en PVC blanc ;
- considérant que la porte de garage en PVC blanc est maintenue ;
- considérant que la nouvelle baie reflète le changement de destination du rez-de-chaussée ;
- considérant néanmoins, qu'il y a lieu de placer des nouveaux châssis en bois et de remplacer la porte de garage en PVC par une menuiserie en bois, dans un souci d'uniformité et de préservation des qualités architecturale de la façade d'influence Art déco ;
- 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 :

- **placer des nouveaux châssis en bois et de remplacer la porte de garage en PVC par une menuiserie en bois moulurée s'inspirant du dessin de la porte d'origine ;**
- **supprimer les emplacements pour les vélos dans l'entrée cochère ;**
- **revoir le traitement de la façade du rez-de-chaussée en s'inspirant de la situation d'origine et en prévoyant notamment un soubassement en pierre de taille ;**

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L869/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue aux Laines 68 - 72 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Immobilière de la Laine - S.A.

Objet / Betreft: transformer un immeuble de bureau (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

10

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT);
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol n°594-101/102 « Rue aux Laines », approuvé le 27/03/1956 (P.P.A.S.);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone administrative et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 19/08/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/02/2022;
- considérant que la demande vise à transformer un immeuble de bureau (mise en conformité);
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de plusieurs biens classés (Palais de Justice, Hôtel de Mérode-Westerloo, Maison double néo-gothique);
- vu l'avis de la C.R.M.S. du 02/03/2022 (sans remarques);
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 19/12/2016 (réf. P.U. L323/2016 - 04/PFD/588649) ayant pour objet « démolir et reconstruire un immeuble de bureaux »;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2022

- considérant que la présente demande vise les modifications réalisées par rapport au permis délivré, notamment:

- la reconfiguration du chemin d'évacuation au rez-de-chaussée, aile gauche, qui induit une modification en façade, à savoir le déplacement de la porte (exit) 5m vers la droite pour s'approcher de l'entrée principale,
 - la modification du matériau de finition de la façade, le béton architectonique prévu est remplacé par de la pierre naturelle ton clair,
 - la suppression de la verrière sur la toiture atrium,
 - le remplacement des isolants PIR par de la laine de roche,
 - la modification du matériau de finition d'une partie des façades Rue des 6 Aunes par du crépi ton clair sur isolant,
 - la liaison des étages 07, 08 et 09 par un escalier intérieur,
 - le remplacement de certains vitrages aux niveaux +1 et +10, libellés EI60, par des vitrages non EI,
 - la reconfiguration du chemin d'évacuation au niveau +11,
 - la modification du système structurel des dalles d'étage et la suppression de la colonne centrale,
 - la modification de la structure de la verrière/façade de l'atrium (structure autoportante),
 - ainsi que des modifications pour lesquelles une approbation spécifique du SIAMU est sollicitée;
- considérant que le matériau de finition de la façade utilisé (pierre naturelle ton clair) est plus qualitatif et correspond mieux à l'environnement urbain et à la proximité du Palais de Justice;
- considérant que suppression de la verrière sur la toiture atrium permet le placement de panneaux photovoltaïques supplémentaires;
- considérant que l'isolant utilisé (laine de roche) améliore la tenue au feu des façades;
- considérant que matériau de finition de la façade utilisé Rue des 6 Aunes (crépi ton clair sur isolant) améliore le niveau d'isolation globale de l'immeuble;
- considérant que la reconfiguration du chemin d'évacuation au niveau +11 évite de passer par le sas ascenseur;
- considérant que la modification du système structurel des dalles d'étage et la suppression de la colonne centrale libère l'espace et augmente la flexibilité d'usage des plateaux;
- considérant que la modification de la structure de la verrière/façade de l'atrium (structure autoportante) optimise l'expression architecturale de la façade;
- considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: A767/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Arthur Cosynstraat 3 - 5 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Edouard Vander Motten

Objet / Betreft: samenvoegen van twee naast elkaar liggende gebouwen tot ééngezinswoning (in overeenstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 26/07/2021;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 23/02/2022;
- overwegende dat de aanvraag het samenvoegen van twee naast elkaar liggende gebouwen tot ééngezinswoning (in overeenstemming brengen) betreft;
- overwegende dat de twee gebouwen werden samengevoegd door in de scheidingsmuur een doorgang te creëren op elke bovengrondse verdieping;
- overwegende dat de woning als volgt werd ingedeeld:
 - op het gelijkvloers: een leefruimte, een keuken, een slaapkamer en een badkamer,
 - op de 1^{ste} verdieping: een bureau, een badkamer en 2 slaapkamers,



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2022

- op de 2^{de} verdieping: een leefruimte, een keuken en 2 slaapkamers;
- overwegende dat het wenselijk is om de netto lichtdoorlatende oppervlakte op het gelijkvloers in de achtergevel te vergroten;
- overwegende dat er twee aparte kelders werden behouden toegankelijk met een eigen trap;
- overwegende dat de tuinzone bestaat uit een volledig verharde koer;
- overwegende dat er in de voorgevel nog twee inkomdeuren aanwezig zijn en dat qua uitzicht twee aparte gevels behouden werden;
- overwegende dat het buitenschrijnwerk werd uitgevoerd in wit PVC;
- overwegende dat bovendien het linker raam op het gelijkvloers werd verbreed en afgewerkt met een niet-kwalitatief materiaal;
- overwegende dat de aanvraag geen verbetering voorziet van de voorgevel;
- overwegende dat het wenselijk is om de voorgevel uniform te maken door een bepleistering te voorzien in een lichte kleur;
- overwegende dat het wenselijk is om het schrijnwerk (ramen en dakgoot) in de voorgevel uit te voeren in hout en voor de ramen een verdeling te voorzien die aanleunt bij de typologie van het gebouw;
- overwegende dat de aanvraag geen wijziging van het bestaande bouwvolume inhoudt;
- 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:

- de netto lichtdoorlatende oppervlakte op het gelijkvloers in de achtergevel te vergroten;
- de voorgevel uniform te maken door een bepleistering te voorzien in een lichte kleur;
- het schrijnwerk (ramen en dakgoot) in de voorgevel uit te voeren in hout en voor de ramen een verdeling voorzien die aanleunt bij de typologie van het gebouw;

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.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J93/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Joseph II 40 1000 Bruxelles

Rue Joseph II 48 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: transformer et changer la destination d'un espace de bureaux en restaurant, modifier la façade avant du rez-de-chaussée pour créer un accès séparé pour le restaurant, créer un escalier en colimaçon et un escalier avec des gradins pour relier les 2 niveaux, aménager un fumoir, installer des sanitaires et une cuisine avec hotte d'extraction

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

12

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté 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.) (n° 60-04bis « quartier "Marteau" », approuvé le 22/04/1993) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

- considérant que le bien est situé en zone administratives au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone affectée aux bureaux au PPAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 28/01/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 04/03/2022 ;
- considérant que la demande vise à transformer et changer la destination d'un espace de bureaux en restaurant, modifier la façade avant du rez-de-chaussée pour créer un accès séparé pour le restaurant, créer un escalier en colimaçon et un escalier avec des gradins pour relier les 2 niveaux, aménager un fumoir, installer des sanitaires et une cuisine avec hotte d'extraction ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé : Ensemble de maisons éclectiques ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 02/03/2022 ;
- considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble donnant en façade avant ;
- considérant que le bien est situé en zone administratives au PRAS ;
- considérant que le PRAS permet une affectation de commerce en zone administrative si la superficie plancher ne dépasse pas les 1000 m² ;
- considérant que le PPAS indique que cette zone peut notamment être affectée aux commerces pour autant qu'ils soient compatibles avec l'affectation principale, à savoir le bureau ;
- considérant que la demande porte seulement sur une surface de 400 m² au rez-de-chaussée du bien, répartis sur deux niveaux, un plateau semi-enterré et une mezzanine ;
- considérant que le projet ne porte pas atteinte aux fonctions principales de la zone, à savoir bureaux et logement ;
- considérant que le restaurant projeté permet d'augmenter la diversité commerciale du quartier et est pensé comme un équipement complémentaire aux activités tertiaires, qui animera le quartier en dehors des heures de bureau ;
- considérant que le restaurant est organisé sur deux niveaux : au niveau semi-enterré, se trouve une salle de 38 couverts, un bar, la cuisine, les locaux de stockage/réserves, un vestiaire et des sanitaires ; et sur la mezzanine, une salle de 56 couverts, un bar, un espace fumoir (bar à cigares) clos avec accès à l'extérieur et des locaux de stockage/réserves ;
- considérant que les deux niveaux sont reliés par la création d'un escalier en colimaçon ;
- considérant que le niveau semi-enterré est relié à l'entrée par l'aménagement d'un escalier avec des gradins ;
- considérant qu'un accès distinct pour le restaurant est créé à côté de l'entrée de l'immeuble ;
- considérant que deux éléments décoratifs de façade sont retirés pour la réalisation de cette nouvelle entrée ;
- considérant que la demande ne modifie pas fondamentalement l'aspect architectural de la façade, ni les perspectives depuis ou vers le bien classé ;
- considérant que le niveau du trottoir est rehaussé ponctuellement au niveau de ce nouvel accès ;
- considérant que les deux niveaux du restaurant sont accessibles aux PMR par les communs de l'immeuble, via une plateforme située dans le sas d'entrée de l'immeuble ;
- considérant que le projet implique l'installation de gaines d'évacuation en intérieur d'îlot ;
- considérant que le projet déroge à l'article 108 du Règlement sur les Bâtisses en ce que la cheminée d'extraction prévue pour le restaurant longe la façade arrière, mais ne rejoint pas la façade postérieure du bâtiment principal ; la cheminée ne débouche donc pas à 2 mètres au moins au-dessus de la corniche du bâtiment principal ;
- considérant que la cheminée prévue débouche à 2,5m au-dessus de la corniche inférieure (de l'annexe), mais que l'extraction est prévue à hauteur des fenêtres du dernier étage ;
- considérant que la position de la cheminée est de nature à engendrer des gênes olfactives notamment par rapport 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 • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2022

- considérant qu'afin de limiter ces potentiels désagréments, il convient de se conformer au RB en adaptant le dispositif soit en l'intégrant dans le volume bâti et en le faisant déboucher directement en toiture, soit en faisant déboucher le dispositif 2m minimum au-dessus de la corniche (la plus haute) ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 108 du RB n'est pas acceptable ;
- considérant que le changement de destination est acceptable ;
- considérant de ce qui précède, moyennant la modification demandée, 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 :

- d'adapter la cheminée d'extraction soit en l'intégrant dans le volume bâti et en le faisant déboucher directement en toiture, soit en faisant déboucher le dispositif 2m minimum au-dessus de la corniche la plus haute ;

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: R1226/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue du Rempart des Moines 1000 Bruxelles
Rue du Grand-Serment 1000 Bruxelles
Rue Notre-Dame du Sommeil 29 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: Reconfigurer le site dit du Rempart des Moines à 1000 Bruxelles. Le projet comprend:

- démolition des bâtiments existants et la création de nouveaux logements publics, sociaux et moyens;
- création de nouveaux équipements d'intérêt collectif et d'activités sociales telles qu'une salle de sport avec brasserie, une ferme urbaine avec épicerie, une maison communautaire avec espace de cohésion sociale, un espace d'accueil pour seniors, un atelier de réparation pour vélos, une antenne d'information aux habitants du Logement Bruxellois, un atelier pour le cantonnier du Logement Bruxellois, un lavoir social, des locaux associatifs et un commerce de proximité;
- création d'espace de stationnement pour autos, motos et vélos;
- aménager les cœurs d'îlot en jardins paysagers collectifs;
- aménager une nouvelle place et d'une ruelle piétonne publiques.

13

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

Réactions / Reacties: 59 dont 1 petition de 10 signataires

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 09/03/2022

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:

Pour le permis d'Urbanisme :

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que la demande vise à démolir les bâtiments existants et créer un nouveau quartier résidentiel ;
- attendu que la demande se situe dans le périmètre du PPAS 'Rempart des Moines' ; que ce PPAS a été abrogé ;
- attendu que la partie sud du site concerné (l'angle de la rue Notre-Dame du Sommeil et la rue du Rempart des Moines) se situe dans une zone de protection d'un bien classé, plus précisément l'Ancienne Brasserie Van Dooren ; que l'avis non conforme de la Commission Royale des Monuments et Sites est donc émis;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

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

- application de l'art. 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
Projets soumis à rapport d'incidences :
 - 24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;
 - 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
 - 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation de la ville de Bruxelles 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. 237, §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (« Place du jardin aux fleurs ») ;

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

- application de la prescription générale 0.7.2°. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone (prescription 0.7) ;
- application de la prescription particulière 1.5.2°. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'art. 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;
- application de l'article 176/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicités pour une demande qui concerne un projet mixte, à savoir un projet qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A(1) et un permis d'urbanisme ;
- application de l'art. 188/9 du code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 3 (implantation à l'alignement) et art. 8 (hauteur d'une construction isolée) du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;

- que 59 réactions ont été introduites, dont 1 hors délais et 1 pétition de 10 signatures (riverains de l'immeuble GRANA), concernant :

- la profusion d'informations et le manque de lisibilité sur les plans permettant de comparer le bâti actuel et celui projeté (hauteurs, ...) lors de l'enquête publique;
- la démolition des 5 barres de logements sociaux, privilégiée à la rénovation et l'absence d'une étude du bilan carbone et des options comparative entre la démolition et la restauration ;
- la démolition de la salle de sport, construit il y a 20 ans, avec les subsides du contrat de quartier et ayant gagné un prix d'architecture récemment ;
- l'aménagement de l'espace public, visant une surface grise au détriment d'une surface verte ;
- la perte d'une partie importante du domaine public existante et d'espace vert;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

- l'abattage des arbres et le non-respect des qualités écologiques existantes du site ;
- la surdensification sur site ;
- la rupture d'échelle urbaine, plus précisément les gabarits qui sont trop élevés par rapport aux constructions aux alentours ;
- l'implantation des immeubles à l'alignement, en créant l'effet des rues Canyon sombres, insécurisantes et non conviviales ;
- la non-exploitation des nouvelles technologies de chauffage (chaleur géothermique,...) ;
- l'augmentation de la pression automobile à cause de la création d'un parking et du nombre d'habitants élevé ;

- vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/01/2022, qui porte la référence T.2000.1443/4 ;

- vu l'avis favorable du consultant régional 'AccessAndGo' du 20/12/2021 ; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est conforme aux exigences du RRU, à condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges ;

- que, pour le porche Nord de l'îlot central et l'entrée I, AccesAndGo conseille également de déplacer latéralement la porte de façon à avoir une aire de rotation avant le démarrage de la rampe pour la première, et décalée par rapport à l'ascenseur pour la seconde ; que, vu le nombre d'entrées conformes dans le projet, ceci ne remet pas en cause la conformité du projet mais garantirait un meilleur niveau d'accessibilité ;

- vu l'avis non conforme de la Commission Royale des Monuments et Sites, émis en séance du 1/12/2021 ;

- vu l'avis positif du BMA, conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 31/08/2021 listant les demandes de permis qui nécessitent l'avis du bouwmeester maître architecte ; qu'en conclusion, cet avis stipule que « *Le concept a été préservé du concours à la demande de permis et a évolué de façon très positive, tenant compte des remarques émises lors de la Réunion de projet. Le projet permet de donner une nouvelle identité au site et crée de nouveaux liens avec le quartier. Au moyen d'une figure urbaine reconnaissable, le projet fait référence à la tradition des îlots urbains mais sans tomber dans le piège d'une reconstruction historique. La création d'une nouvelle place est cruciale: c'est le signe de la présence du public dans la forme urbaine. Le projet met en avant une réflexion poussée sur les aménagements paysagers des espaces ouverts, notamment la maximalisation de la surface en pleine terre, la valorisation de la biodiversité et l'intégration du cycle de l'eau et gestion des eaux de pluie. Les propositions sur les choix des matériaux durables et circularité sont sans précédent pour un projet de cette envergure. En termes d'organisation des logements, le projet est très soigné, une grande attention étant accordée à l'habitabilité des appartements et à la flexibilité et la robustesse à long terme également. Cependant, le rez-de-chaussée du bâtiment nord nécessite absolument d'être amélioré. Ce lieu stratégique mérite le choix pour un programme public au niveau du sol, qui crée une nouvelle synergie avec la rue et le square Jacques Brel* » ;

- vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 22/02/2022; que la Commission a décidé qu'il faut prévoir une couverture radioélectrique interne ASTRID dans les 2 niveaux souterrains du bâtiment 'Ilot Central' dont les superficies sont supérieures à 2500 m², l'ensemble du bâtiment 'Pôle Rempart' dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes et le niveau souterrain plus que 25 m² et accessibles au public ;

- vu l'avis alignement de la Cellule topographie de la Ville de Bruxelles ; qu'en conclusion, cet avis stipule que : « *Le projet de redéveloppement du site prévoit la création de 4 nouveaux îlots, les espaces situés entre ceux-ci sont destinés à terme à intégrer le domaine public. La création de ces nouvelles voiries nécessite d'établir de nouveaux alignements. En outre, le projet prévoit de légèrement modifier les alignements du pan coupé situé à l'angle des rues Notre-Dame du Sommeil et du Rempart des Moines et des rues adjacentes. Les nouvelles voiries ainsi que les équipements des concessionnaires (VIVAQUA, SIBELGA) seront intégrés au domaine public via la procédure de*



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

reprise de voirie. Cette reprise nécessitera un accord technique préalable du département Travaux de voirie. »

- considérant que le projet concerne un site en centre-ville, complètement entouré de rues, ayant une superficie de 16.348,26 m² ;
- considérant que le site est composé de huit bâtiments, dont cinq tours de logements sociaux avec un gabarit de R+8, qui contiennent 313 logements sociaux et divers équipements implantés en ordre ouvert ;
- considérant que ces bâtiments, issus de l'architecture moderne fonctionnaliste des années 60, sont démolis parce que la qualité des immeubles s'est fortement dégradée et ne correspond plus aux normes d'habitabilité en vigueur ;
- considérant que le projet prévoit également l'abattage de 67 arbres dont 5 *Ulmus Glabra* repris à l'inventaire du patrimoine naturel de la Région ;
- considérant que l'objet du projet est d'y créer un nouveau quartier résidentiel comportant 333 logements, des équipements et un parking en sous-sol ;
- considérant que les équipements prévus sont les suivants :
 - une salle de sport avec brasserie ;
 - une ferme urbaine avec épicerie ;
 - une maison communautaire avec espace de cohésion sociale ;
 - un espace d'accueil pour seniors ;
 - un atelier de réparation pour vélos ;
 - une antenne d'information aux habitants du Logement Bruxellois ;
 - un atelier pour le cantonnier du Logement Bruxellois ;
 - un lavoir social ;
 - des locaux associatifs ;
 - un commerce de proximité ;
- considérant que l'offre de logements se compose de :
 - 26 studios ;
 - 88 appartements 1 chambre ;
 - 130 appartements 2 chambres ;
 - 54 appartements 3 chambres ;
 - 35 appartements 4 chambres (ou plus) ;
- considérant que le parking proposé présente 188 places de stationnement (pour voitures et motos) dont 14 pour des Personnes de Mobilité Réduite (PMR) ; qu'également 852 places de parking pour vélos sont prévues ;
- considérant que le programme envisagé offre une bonne mixité en ce qui concerne les typologies de logements ; qu'une grande variété entre les petites, moyennes et grandes entités est proposée ;
- considérant que le programme comprend également une bonne mixité des fonctions ; que les logements ne sont pas les seuls à être prévus ; que le projet ne concerne pas seulement la construction des logements ; qu'il prévoit un large spectre d'équipements pour les résidents et pour le quartier ;
- considérant que, au lieu de rénover ou reproduire des tours résidentielles en ordre ouvert, un nouveau tissu urbain est proposé, avec des rues et des places qui se raccordent à celles qui existent déjà ; que les espaces verts existants (incl. plusieurs arbres) doivent disparaître au profit de ces nouvelles constructions ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

- considérant qu'une nouvelle forme urbaine est proposée, comprenant un immeuble phare au nord du site et une grande place publique centrale au sein de laquelle s'implante un pôle sportif et autour de laquelle s'inscrivent deux îlots d'habitations; que le projet propose donc de créer 4 immeubles, plus précisément :

- le bâtiment Nord ;
- l'îlot Central ;
- l'îlot Sud ;
- le pôle Rempart ;

- considérant qu'en terme de densité la superficie de plancher totale hors sol passe de 26.470 m² à 43.079.79 m² ; que cette augmentation est essentiellement due à la nécessité de rendre les logements plus grands par rapport à la situation antérieure, afin qu'ils répondent aux normes de confort actuelles ; que le nombre d'unités d'habitation n'augmente que légèrement, passant de 313 à 333 ;

- considérant que les 4 immeubles concernent 3 ensembles de logements et 1 immeuble abritant divers équipements publics ;

- considérant qu'en principe les immeubles résidentiels sont implantés à l'alignement; qu'ils sont conçus pour constituer une continuité du tissu urbain existant et donc pour recréer un tissu de rues;

- considérant que le centre sportif est placé au centre de la nouvelle place ;

- considérant que ce bâtiment 'pôle Rempart' comporte divers équipements qui disposent d'un caractère ouvert vers la place environnante; qu'également une ferme urbaine est prévue en toiture;

- considérant que le pôle Rempart présente un gabarit de R+1 avec des hauteurs sous-plafond élevée ;

- considérant que le projet bâtiment Nord a le gabarit le plus élevé du site (R+9) et comporte 77 logements moyens ; que cette tour résidentielle est un bâtiment marquant en forme de pointe, qui donne sur le square Jacques Brel;

- considérant que l'îlot central présente un gabarit de R+5 et s'aligne donc aux hauteurs des biens aux alentours ; qu'elle comporte 149 logements sociaux et est structuré comme un îlot normal, avec des logements donnant sur l'espace public d'une côté et sur un jardin central de l'autre ;

- considérant que l'îlot Sud a également un gabarit de R+5 et comporte 107 logements sociaux et moyens ; qu'il s'agit d'un îlot plus dense, dans lequel 2 patios centraux (semi-ouverts) sont prévus ;

- considérant que, pour le bâtiment Nord, une tour résidentielle est proposée avec une circulation centrale de type atrium ;

- considérant que tous les logements donnent sur cet espace central ;

- considérant que l'accès de l'immeuble est organisée par un hall d'entrée en double hauteur, qui est accessible depuis la rue du Rempart des Moines ;

- considérant que toutes les unités résidentielles (à l'exception des studios) disposent d'une terrasse couverte ; que ces terrasses contribuent à un bon éclairage naturel des espaces de vie ;

- considérant qu'au étage type 3 logements sont aménagés dans un angle du bâtiment et donnent donc sur minimum deux façades ; que les autres 5 sont aménagés comme logements mono-orientés;

- considérant qu'une terrasse collective est aménagée sur le toit, qui est accessible par l'atrium centrale et qui offre un espace extérieure semi-privatif aux studios ;

- considérant que toutes les unités résidentielles disposent d'un rangement privé ; que ceux-ci se situent au sous-sol;

- considérant que des locaux techniques sont prévus à chaque niveau (local poubelles) et sont accessibles via les coursives de l'atrium ;

- considérant que les installations techniques sont intégrées dans le volume principal du bâtiment ; qu'une seule cage d'ascenseur est prolongée pour permettre l'accès au toit ;

- considérant que le toit est aménagé comme toiture végétalisée de type extensif ; que des panneaux solaires sont également installés sur toute la surface du toit (à part de la surface de la terrasse);



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2022

- considérant qu'il y a lieu d'aménager la surface du toit non utilisée pour l'installation de panneaux solaires en jardin/terrasse collectif pour les résidents ;
- considérant qu'un local vélos est prévu au rez-de-chaussée, à côté du hall d'entrée ; qu'il a une superficie de 22,78 m² ; qu'il s'agit d'un local secondaire pour autant que le grand parking à vélos se trouve dans l'îlot Central ;
- considérant que ce parking se situe à plusieurs dizaines de mètres ; que de plus il se trouve en sous-sol, ce qui n'est pas idéal pour encourager l'utilisation des vélos ;
- considérant qu'il y a donc lieu d'agrandir le local vélos au rez-de-chaussée ;
- considérant que le rez-de-chaussée peut davantage établir une relation plus importante avec le quartier ; que, comme indiqué dans l'avis BMA, il est souhaitable d'activer le rez-de-chaussée de cet immeuble, parce que ce lieu stratégique mériterait qu'on y trouve des fonctions accessibles publiquement qui ont un lien avec la rue ;
- considérant qu'aucune autre fonction n'est envisagée dans ce bâtiment marquant ; qu'il prend néanmoins une position importante dans le tissu urbain et qu'il est très visible depuis le côté du square Brel ;
- considérant que, de plus, à cet endroit il n'est pas souhaitable d'aménager des espaces de vie au rez-de-chaussée ; qu'il y a trop de vis-à-vis avec les piétons dans la rue, ce qui réduit l'intimité du logement ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir le rez-de-chaussée pour accueillir une activité qui a une relation plus forte avec les rues environnantes et d'y agrandir le local à vélos ;
- considérant que, pour l'îlot Central, un nouvel îlot est proposé avec un jardin central ; que le bâtiment proposé imite une structure parcellaire ; que 10 immeubles, chacun avec sa propre organisation interne et sa propre expression de façade, sont créés sur un parking souterrain commun ;
- considérant que tous ces bâtiments ont un gabarit de R+5, mais que les profondeurs des structures sont variables ;
- considérant que 2 entrées principales sont prévues (porche nord et porche sud) qui donnent accès au jardin collectif central ; que celles-ci peuvent être fermées par un portail ;
- considérant qu'au niveau de la rue du Grand-Serment, l'accès au parking (pour voitures) est organisé ;
- considérant que le parking est organisé sur 2 étages (en sous-sol) ; que l'empreinte du parking est située sous les bâtiments, afin que le jardin central soit planté en pleine terre ;
- considérant que le parking souterrain est accessible par deux zones de circulation distinctes (escalier + ascenseur) via la rue du Grand-Serment et la rue du Rempart des Moines ;
- considérant qu'un troisième accès est prévu par l'espace pôle Rempart, qui facilite l'accès au parking souterrain pour vélos par un large escalier en colimaçon et un grand ascenseur ;
- considérant que l'accès au parking est séparé des 10 cages d'escalier des immeubles individuels ;
- considérant que tous les espaces de circulation des 10 bâtiments sont accessibles depuis la rue d'une part et depuis le jardin central d'autre part ; que chacune d'entre eux dispose d'un escalier et d'un ascenseur ;
- considérant qu'un large panel de typologies de logements est proposé dans ces 10 immeubles, allant du studio à l'appartement 5 chambres ; que cette mixité attire un public très différencié et implique donc une mixité sociale importante ;
- considérant que tous les logements disposent d'un espace extérieur privé ; que pour certains logements, cet espace extérieur est organisé sur la passerelle d'entrée ;
- considérant que chacune des cages d'escalier est éclairée naturellement, soit par des fenêtres, soit par des passerelles ouvertes ; que le projet vise des espaces de circulation de qualité ;
- considérant que la majorité des séjours s'ouvre sur la rue, créant une dynamique forte dans la perception de la 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 • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2022

- considérant qu'une partie des séjours s'ouvre sur l'intérieure d'îlot (essentiellement orientée sud-ouest) pour profiter d'un ensoleillement idéal et en dynamisant le jardin collectif;
- considérant qu'il y a une différence de hauteur d'environ 5 marches entre le niveau de la rue (rue du Rempart des Moines et rue du Grand-Serment) et celui du rez-de-chaussée, en évitant les vis-à-vis importants ;
- considérant que, le long de l'espace pôle Rempart, divers équipements (espace seniors, atelier du cantonnier, atelier vélo, antenne du Logement Bruxellois, lavoir social et un espace communautaire) sont aménagés, qui comporte une relation avec cette nouvelle place;
- considérant qu'il est jugé opportun d'accueillir divers équipements adjacents à la place, vu qu'ils contribuent à l'utilisation de cette place tout en assurant un contrôle social ;
- considérant que certains équipements sont également logés au premier étage, afin d'assurer un bon fonctionnement interne ;
- considérant que des plantations sont prévues le long du côté latéral du porche Nord, servant de tampon entre les logements et la ruelle ; qu'un aménagement similaire est prévu au niveau de l'espace pôle Rempart (porche Sud) entre les équipements et cette place ;
- considérant que, par rapport à la situation existante, l'espace ouvert du côté de la rue du Rempart de Moines est fortement réduit, étant donné que les bâtiments sont implantés à l'alignement ;
- considérant que l'implantation d'un bâtiment R+5 contribue à la création de rues étroites avec un effet 'canyon', que le trottoir existant ici est déjà étroit ;
- considérant qu'il y a lieu de réaménager cette rue afin qu'elle devienne plus généreuse pour les piétons;
- considérant qu'une comparaison similaire peut être faite pour l'autre côté du bâtiment ;
- considérant qu'il y a donc lieu d'élargir les trottoirs de Notre Dame du Sommeil en supprimant le stationnement et d'envisager une compensation de stationnement dans le parking du projet en prévoyant des places mutualisées avec le quartier ;
- considérant que le toit est aménagé comme toiture végétalisée de type extensif; qu'une petite partie (côté sud-ouest) est aménagée de type intensif ; que des panneaux solaires sont également prévus ;
- considérant qu'il y a lieu d'aménager la surface du toit non utilisée pour l'installation de panneaux solaires en jardin/terrasse collectif pour les résidents ;
- considérant que, pour l'îlot Sud, un nouvel îlot est proposé avec un gabarit de R+5 et 2 patio centraux;
- considérant qu'il s'agit d'un volume massif de forme triangulaire, qui s'interpose entre la rue Notre-Dame-du-Sommeil, la rue du Rempart des Moines et la nouvelle espace pôle Rempart ;
- considérant que l'ensemble du bâtiment présente une seule architecture de façade ;
- considérant que 2 entrées principales sont prévues du côté de la rue Notre-Dame-de-Sommeil, qui donnent accès aux patios collectifs; que celles-ci peuvent être fermées par un portail ;
- considérant que 7 cages d'escalier sont prévues, qui sont accessibles depuis la rue d'une part et depuis le jardin central d'autre part ; que chacune d'entre eux dispose d'un escalier et d'un ascenseur;
- considérant que la plupart des cages d'escalier est aménagée dans les parties centrales et donc les plus sombres du bâtiment;
- considérant qu'en principe le bâtiment peut être divisé en deux parties : une partie avec des logements sociaux organisés autour d'un patio (côté rue du Rempart des Moines) et une autre partie avec des logements moyens organisés autour de l'autre patio ;
- considérant que la majorité des séjours s'ouvre sur la rue, créant une dynamique forte dans la rue ;
- considérant qu'une partie des séjours s'ouvre sur les 2 patios (ou sur la rue et une des deux patios); que ces espaces de vie sont de type traversants ;
- considérant que, à part de certains appartements 1 chambre, tous les logements disposent d'un espace extérieur privé ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

- considérant qu'une terrasse collective est aménagée sur le toit, qui est accessible par une seule cage d'escalier, qui offre un espace extérieure semi-privative aux appartements sans terrasse privée;
- considérant que le toit est aménagé comme toiture végétalisée de type intensif (côté gauche) et de type extensif (côté droite) ; que des panneaux solaires sont également installés sur toute la surface du toit (à part de la surface de la terrasse);
- considérant que toutes les unités résidentielles disposent d'un rangement privé ; que ceux-ci se situent au sous-sol;
- considérant que des locaux techniques sont également aménagés en sous-sol ;
- considérant qu'un commerce est prévu au rez-de-chaussée, à la jonction de la rue Notre-Dame-du-Sommeil et l'espace pôle Rempart ; que ce commerce est très visible depuis l'espace public et renforce l'interaction entre le nouveau bâtiment et le domaine public ;
- considérant qu'il dispose d'une double hauteur ; que sa surface est de 101 m² au rez, ainsi qu'une mezzanine de 17 m² ;
- considérant que cette surface ne dépasse pas la superficie prescrite (max 150 m²) par bâtiment selon le PRAS ; que la mezzanine (pas un premier étage) n'offre pas de nuisance supplémentaire et s'intègre bien dans la conception du commerce ;
- considérant que, le long de l'espace pôle Rempart, un équipement est prévu au rez-de-chaussée et premier étage, qui comporte une relation avec cette nouvelle place;
- considérant qu'il y a une différence de hauteur d'environ 5 marches entre le niveau des rues et celui du rez-de-chaussée des logements (commerce non inclus), en évitant les vis-à-vis importants ;
- considérant que 2 locaux vélos/poussettes sont prévus au rez-de-chaussée ; qu'ils ont une superficie de 60 m² et 44 m²; que, comme dans le bâtiment Nord, il s'agit de locaux secondaires pour autant que le grand parking à vélos se trouve dans l'îlot central ; que l'autre parking est situé à plusieurs dizaines de mètres ; que de plus il se trouve en sous-sol, ce qui n'est pas idéal pour encourager l'utilisation des vélos;
- considérant qu'il y a donc lieu d'agrandir le local à vélos au rez-de-chaussée ;
- considérant que, pour le pôle Rempart, une infrastructure sportive avec une brasserie est prévue qui est conçu comme une construction isolée sur la nouvelle place centrale; qu'une ferme urbaine est prévue en toiture de cet immeuble ;
- considérant que la salle de sport existante a été construite il y a une vingtaine d'années ; qu'elle est démantelée après une courte durée de vie, car elle n'est pas compatible avec l'implantation du nouveau projet ;
- considérant qu'au centre du bâtiment, un guichet d'entrée est prévu pour contrôler l'accès aux différents équipements ; que des espaces accessibles au public sont prévus de tous côtés (brasserie, salles communautaires, etc.), qui donnent sur le domaine public;
- considérant qu'une salle de sport est aménagée au premier étage ; qu'elle a une hauteur de plafond élevée ;
- considérant qu'une ferme urbaine est prévue en toiture avec des bacs à plantes, des terrasses et des serres;
- considérant qu'une partie des châssis en acier des bâtiments existants est réutilisée pour la construction des serres de cette ferme urbaine ;
- considérant que, en ce qui concerne la conception globale du site, une stratégie de stationnement centralisée est proposée pour l'ensemble du site ;
- considérant qu'un parking est prévu en-dessous de l'îlot central, qui présente 188 places de stationnement pour voitures et motos dont 14 pour des PMR et 852 places de parking pour vélos ;
- considérant qu'une grande partie des logements proposés concerne des logements sociaux ; que, selon article 7 du Titre VIII du RRU, une dispense d'aménager des places de parking peut être admis pour ce type d'immeuble ; que, néanmoins, un nombre substantiel de places est prévu pour ce nouveau quartier ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

- considérant que le ratio parking voiture par logement est de 0,4 pour le logement social et 0,7 pour les logements moyens, ce qui permettra de ne pas avoir de problème de stationnement sur la voirie mais vu la proximité du centre-ville, le nombre d'emplacements de parking pourrait être revu à la baisse et transformé en parking vélo de qualité;
- considérant que le principe du regroupement d'un seul grand parking pour voitures, au cœur du projet, fonctionne bien ;
- considérant que l'utilisation du même principe pour les vélos n'est pas considérée comme opportune; que la distance entre les logements et le parking pour vélos est aussi grande que la distance entre les logements et le parking pour voitures, ce qui ne favorise pas l'utilisation des vélos ;
- considérant que le parking pour vélos est également situé en sous-sol, ce qui ne facilite pas l'accessibilité ;
- considérant que, de plus, l'aménagement du grand parking à vélo souterrain ne satisfait pas aux recommandations de Bruxelles Environnement en termes d'espace à aménager par vélo et en termes de matériel d'accroche ;
- que la pente d'accès est fort abrupte ;
- que les ascenseurs sont étroits et seulement au nombre de deux et fort éloignés vu l'ampleur du parking ;
- que le parking nécessite une organisation en petite section afin de gérer au mieux les allers et venues quotidiennes ;
- considérant qu'un grand parking central pour vélos est jugée utile pour autant qu'une alternative facilement accessible soit également proposée;
- que ces places de stationnement supplémentaires pourraient être prévues au rez-de-chaussée du bâtiment Nord et de l'îlot Sud, parce que c'est là que la distance entre le parking vélo et les logements est la plus grande ;
- considérant qu'il y a donc lieu d'agrandir les locaux vélos/poussettes du bâtiment Nord et de l'îlot Sud pour encourager leur utilisation en prévoyant minimum une place de stationnement pour vélo par entité résidentielle ;
- considérant que les bâtiments sont tous revêtus de briques ; que les teintes varient toutefois selon les bâtiments ; que le bâtiment Nord et l'îlot Sud ont des teintes plus foncées (tons bleus et verts); que les bâtiments de l'îlot central ont des tons blancs et rouges ; que le pôle Rempart a des teintes plus claires;
- considérant que, en ce qui concerne la chaufferie, toutes les nouvelles constructions disposent des chaudières au gaz à condensation; que, à part de l'infrastructure sportive, ces chaudières sont couplées à une cogénération ;
- considérant, compte tenu des prix élevés du gaz, qu'il y a lieu de vérifier si le système existant peut être remplacé par des pompes à chaleur fonctionnent avec de l'électricité;
- considérant que, au niveau de l'aménagement des espaces ouverts, le projet dessine de nouveaux espaces publics qui connectent le site avec son contexte et des espaces privés qui sont tournés vers l'intérieur des îlots ;
- considérant que l'abattage de 67 arbres dont 5 Ulmus Glabra repris à l'inventaire du patrimoine naturel de la Région ; que le rapport phytosanitaire confirme qu'ils sont en bon état sanitaire et exceptionnels de par la rareté de l'espèce et les dimensions qu'ils présentent (hauteur de 14m et diamètre de couronne de 9m) ;
- considérant que l'abattage concerne une perte en termes de verdure qualitative au centre-ville ; qu'il va falloir des années pour que les arbres prévus atteignent la même taille ;
- considérant que désormais le projet prévoit la conservation de 31 arbres existants et la plantation de 174 nouveaux ; que, substantiellement, la plantation d'espèces indigènes est prévue, florifères et mellifères, afin de favoriser la biodiversité sur le site ; que certaines essences ornementales non indigènes de manière modérée, notamment les plantations prévues dans les rues périphériques ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

- considérant que le domaine public nécessite un certain nombre de pavages afin d'en assurer le bon usage ; que les intérieures de l'îlot (essentiellement l'îlot Central) sont aménagées de manière à offrir la plus grande surface plantée en pleine terre possible ;
- considérant que côté rue du Grand-Serment et côté rue du Rempart des Moines des pavés existant sont réutilisés ; que le porche Nord et l'espace pôle Rempart sont principalement revêtu avec des pavés en grès Belge et plusieurs zones de plantation (en plein terre) sont prévues ; que les jardins centraux sont aménagés avec des pavés drainants et des plantations en plein terre ;
- considérant que, par rapport à la situation existante, l'emprise au sol monte de 3.831 m² à 7.784 m² ; que, néanmoins, la superficie imperméable diminue de 10.559 m² à 7.692 m² ; que, selon le calcul dans le RI, la surface imperméable est moins importante que la surface des bâtiments en eux-mêmes (7.754 m² soit 47%) car les toitures végétalisées sont considérées comme en partie perméables ;
- considérant que le projet prévoit une augmentation significative des surfaces de pleine terre (+1.433 m²) ; que les aménagements paysagers prévus permettent d'améliorer la valeur écologique du site et participent au renforcement du réseau écologique local par l'augmentation de la végétation et en offrant une plus grande diversité de milieux ;
- considérant que le projet prévoit donc une augmentation des surfaces végétalisées ainsi qu'une augmentation de la perméabilité sur le site, notamment par la réalisation de joints perméables entre les pavés de certaines zones minéralisées ; que, par rapport à la situation existante, le projet apporte une grande variété de situation (buttes, creux, ensoleillement varié, zones de pleine terre, zones humides, etc.) et une palette végétale diversifiée qui contribue à l'augmentation du potentiel de biodiversité du site ;
- considérant que le gestion des eaux pluviales au niveau des bâtiments est organisé sur le site, par un système de sous-fondation infiltrante au niveau des voiries interne du site, sans trop plein vers les égouts ; que les dispositifs de récupération d'eau pluviale n'ont pas été mis en place pour alimenter les chasses des WC (excepté pour le hall de sport) car la surface de récolte est insuffisante par rapport aux besoins totaux ;
- considérant que le gestion des eaux pluviales au niveau des abords est assuré sur site par des surfaces perméables (espaces verts) ou semi perméables (pavés drainants, à joint ouverts, etc) ; qu'une maximum des surfaces est végétalisée ou pavés à joints perméables pour les surfaces roulables (accès SIAMU notamment) ; que le surplus d'écoulement en surface est dirigé vers des noues d'infiltration disposant d'un certain volume de rétention ;
- considérant que toutes les toitures sont végétalisées de type extensives (de 10 cm) et semi-intensives (de 20 cm) en permettant la rétention et l'évapotranspiration d'une certaine quantité d'eau pluviale ;
- considérant que la parcelle est en zone de "Proximité Nappe Phréatique", qu'un ouvrage de passage de nappe est imposé ;
- considérant que le facilitateur eau a géré le dossier en amont avec le demandeur et que le projet fait état d'une ambitieuse gestion des eaux pluviales ;
- considérant que le projet prévoit le grès de teinte beige comme matériau principal de revêtement des espaces publics ;
- considérant que, si la totalité de la surface du toit ne servira pas à l'installation de panneaux solaires, il serait souhaitable d'aménager la surface non utilisée en jardin pour les résidents, car les espaces verts privés sont limités ;

Déroptions :

- considérant que le traitement de l'angle du bâtiment Sud (côté rue Nord-Dame-du-Sommeil / rue Rempart des Moines) ne respecte pas l'alignement règlementaire à pan coupé, ce qui engendre une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2022

- considérant que cette zone du projet est située dans une zone de protection ; que l'avis de la CRMS indique que : « le pan coupé est un dispositif architectural essentiel de l'espace urbain du Pentagone. Apparu au tournant des XVIIIème et XIXème siècles, le pan coupé est un dispositif qui renvoie à l'idée de fluidité de l'espace urbain, singulièrement à l'augmentation de la visibilité des piétons et des voitures à l'approche d'un carrefour mais aussi une typologie qui permet de lisser la transition entre les façades. La CRMS remarque enfin que la géométrie de la 'zone d'habitation à prédominance résidentielle' du PRAS reprend à cet endroit le principe du pan coupé. »
- Que le dossier justifie la dérogation au principe d'implantation à l'alignement de la manière suivante: « Dans la perspective d'une logique et d'une cohérence d'ensemble, l'angle sud-est de l'îlot est réalisé par une arrête vive au lieu d'un pan coupé de 3 mètres, ce qui permet de répondre convenablement à la densité programmatique exigée tout en assurant une continuité urbaine le long de la rue du Rempart des Moines et de la rue Notre-Dame-du-Sommeil. En effet, l'angle vif proposé permet une grande et généreuse typologie de logement de 5 chambres, qui renforce la mixité sociale et bénéficie aux grandes familles en manque de ce type de logement à Bruxelles. La géométrie de ce petit pan coupé, préalablement défini par arrêté royal, ne semble ni adapté aux formes urbaines du projet, ni en harmonie avec l'écriture architecturale de l'îlot Sud en particulier. Du point de vue programmatique, la réduction de la volumétrie urbaine en coupant l'angle de l'îlot représente la perte d'une surface habitable équivalente à 1 chambre par niveau. » ;
- considérant qu'il est jugé souhaitable de créer un appartement 5 chambres de qualité à cet endroit, mais que cela ne doit pas se faire au détriment de la qualité de l'espace public ;
 - considérant que, au niveau du commerce de ce bâtiment, un pan coupé est déjà prévu ; qu'ici un espace ouvert plus généreux est créé (côte rue du Grand-Serment); qu'un tel aménagement n'est donc pas étrange dans l'architecture proposée ;
 - considérant que, de plus, l'objectif de la conception de ce bâtiment est de se raccorder au tissu urbain existant ; que, de ce point de vue, il n'est pas opportun de rompre avec l'alignement prescrit ;
 - considérant qu'il s'agit de rues relativement étroites qui pourraient bénéficier d'un tel élargissement ; que l'ajout d'un bâtiment R+5, implanté à l'alignement, réduit déjà fortement l'espace ouvert dans cette rue ;
 - considérant que, pour le coin Rempart des Moines et Notre-Dame-du-Sommeil de l'îlot Sud, la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU n'est pas acceptable ;
 - considérant qu'il y a lieu d'implanter le bâtiment en respectant l'alignement prescrite afin de mieux s'intégrer dans le tissu urbain ;
 - considérant que le bâtiment Nord engendre une dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU, étant donné qu'il est nettement plus haut que les bâtiments voisins ;
 - considérant que les autres bâtiments proposés n'engendrent pas de dérogations à l'article 8, vu que leur gabarit (max R+5) est similaire à la moyenne des parcelles environnantes ; qu'une harmonie est recherchée entre ces bâtiments et ceux existants afin de créer une continuité du tissu urbain existant ;
 - considérant que les gabarits des bâtiments aux alentours sont compris entre R+1 et R+6 ;
 - considérant que l'objectif de ce gabarit plus élevé (R+9) est de créer un point de reconnaissance dans le tissu urbain ;
 - considérant que le square Brel offre un élargissement du paysage public ; qu'un volume aussi élevé n'est pas considéré comme excessif à cet endroit spécifique ; que le volume de la tour est conçu sous la forme d'un triangle, afin qu'il ne soit pas perçu comme un bloc massif ;
 - considérant que cette forme permet également de limiter sa propre ombre portée ; que l'ombre de ce volume de tour tombe principalement sur le square Brel ;
 - considérant qu'il y avait déjà des tours sur ce site ; que ce bâtiment n'est que ponctuellement légèrement plus haut par rapport aux constructions existantes ;
 - considérant que l'impact supplémentaire de ce gabarit reste 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 • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2022

- considérant que la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU est justifiée et acceptable ;
- considérant que la Ville a exprimé la volonté de réaménager la rue du Rempart des Moines afin qu'elle devienne plus généreuse pour les piétons et donc de supprimer le stationnement en élargissant le trottoir ;
- considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/09/2013 relatifs aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de permis d'urbanisme ;
- considérant que la demande de permis concerne la construction de logement; que la superficie de plancher entraîne un dépassement du seuil de 1000 m² soumettant, le cas échéant, les travaux à charge d'urbanisme;
- considérant toutefois, en vertu de l'article 9 de cet arrêté, que certains types de logements sont exonérés de charges d'urbanisme ;
- considérant que le département du patrimoine archéologique de la Direction Patrimoine Culturel (DPC), prévoit une fouille préalable sur le projet de construction à la place des 5 tours du Logement Bruxellois de la rue du Rempart des Moines ; que cette vérification archéologique doit être effectuée et que, plus précisément, il faut prendre contact avec la DPC avant le début des travaux ;
- vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;
- considérant la situation des parcelles concernées dans le centre ancien de la ville, entre les deux enceintes urbaines (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)
- considérant, de ce qui précède et moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE à condition:

- de se conformer à l'avis SIAMU ;
- de se conformer à l'avis ASTRID et donc prévoir des couvertures radioélectriques internes dans les 2 niveaux souterrains du bâtiment 'Ilot Central' et dans l'ensemble du bâtiment 'Pôle Rempart' ;
- de revoir le rez-de-chaussée du bâtiment Nord pour accueillir une activité ayant une relation plus forte avec les rues environnantes avec un point focal clair et accessible à la "pointe" du bâtiment;
- d'agrandir les locaux vélos/poussettes du bâtiment Nord et de l'ilot Sud pour encourager leur utilisation en prévoyant minimum une place de stationnement pour vélo par entité résidentielle ;
- d'élargir les trottoirs de Notre Dame du Sommeil en supprimant le stationnement et envisager une compensation de stationnement dans le parking du projet en prévoyant des places mutualisée avec le quartier ;
- d'implanter le coin Rempart des Moines et Notre-Dame-du-Sommeil de l'ilot Sud en respectant l'alignement prescrit afin de mieux s'intégrer dans le tissu urbain ;
- d'aménager la surface du toit de l'ilot Central et du bâtiment Nord non utilisée pour l'installation de panneaux solaires en jardin/terrasse collectif pour les résidents ;
- de placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction ;
- d'agencer le parking vélo principal selon les recommandations du Vademecum vélo ;
- préciser les superficies des logements prévus réparties entre logements sociaux, logements conventionnés et logements autres (moyens, ...) au regard des définitions de l'arrêté charges;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

- de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).
- d'avant d'entamer les travaux, contacter le Département Urbanisme, Section Plan, Centre Administratif, boulevard Anspach, 6, 11e étage - bureau 11/41, tél. 279.30.20 - mail : urb.topo@brucity.be, en vue d'obtenir sur place le tracé de l'alignement, la fixation du niveau à observer et le contrôle du maintien du repère de nivellement éventuel.

Pour le permis d'environnement :

- considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande pour l'exploitation d'immeubles de logements et d'intérêts collectifs suite à une démolition/reconstruction de bâtiments existant ;
- considérant qu'il y a eu 58 remarques durant l'enquête publique ;
- considérant que la parcelle est en zone de "Proximité Nappe Phréatique", qu'un ouvrage de passage de nappe est imposé ;
- considérant que le facilitateur eau a géré le dossier en amont avec le demandeur et que le projet fait état d'une ambitieuse gestion des eaux pluviales ;
- considérant que le ratio parking voiture par logement est de 0,4 pour le logement social et 0,7 pour les logements moyens, ce qui permettra de ne pas avoir de problème de stationnement sur la voirie mais vu la proximité du centre-ville, le nombre d'emplacements de parking pourrait être revu à la baisse et transformé en parking vélo de qualité ;
- considérant que l'aménagement du grand parking à vélo souterrain ne satisfait pas aux recommandations de Bruxelles Environnement en termes d'espace à aménager par vélo et en termes de matériel d'accroche ;
- que la pente d'accès est fort abrupte ;
- que les ascenseurs sont étroits et seulement au nombre de deux et fort éloignés vu l'ampleur du parking ;
- que le parking nécessite une organisation en petite section afin de gérer au mieux les allers et venues quotidiennes ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction
- d'agencer le parking vélo principal selon les recommandations du Vademecum vélo



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: R1349/2021 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue du Rempart des Moines 1000 Bruxelles
Rue du Grand-Serment 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LE LOGEMENT BRUXELLOIS - DIVERS

Objet / Betreft: Complexe d'immeubles de logements et intérêt collectif

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

Réactions / Reacties: 59 dont une pétition de 10 signataires

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 09/03/2022

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:

Pour le permis d'Urbanisme :

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que la demande vise à démolir les bâtiments existants et créer un nouveau quartier résidentiel ;
- attendu que la demande se situe dans le périmètre du PPAS 'Rempart des Moines' ; que ce PPAS a été abrogé ;
- attendu que la partie sud du site concerné (l'angle de la rue Notre-Dame du Sommeil et la rue du Rempart des Moines) se situe dans une zone de protection d'un bien classé, plus précisément l'Ancienne Brasserie Van Dooren ; que l'avis non conforme de la Commission Royale des Monuments et Sites est donc émis ;
- attendu que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT:

- application de l'art. 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
Projets soumis à rapport d'incidences :
 - 24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;
 - 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

- 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation de la ville de Bruxelles 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. 237, §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (« Place du jardin aux fleurs ») ;
- attendu que la demande a été soumise à une enquête publique du 27/01/2022 au 10/02/2022 pour les motifs suivants :
 - application de la prescription générale 0.7.2°. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone (prescription 0.7) ;
 - application de la prescription particulière 1.5.2°. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques ;
 - application de l'art. 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT): mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;
 - application de l'article 176/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicités pour une demande qui concerne un projet mixte, à savoir un projet qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A(1) et un permis d'urbanisme ;
 - application de l'art. 188/9 du code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 3 (implantation à l'alignement) et art. 8 (hauteur d'une construction isolée) du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
- que 59 réactions ont été introduites, dont 1 hors délais et 1 pétition de 10 signatures (riverains de l'immeuble GRANA), concernant :
 - la profusion d'informations et le manque de lisibilité sur les plans permettant de comparer le bâti actuel et celui projeté (hauteurs, ...) lors de l'enquête publique;
 - la démolition des 5 barres de logements sociaux, privilégiée à la rénovation et l'absence d'une étude du bilan carbone et des options comparative entre la démolition et la restauration ;
 - la démolition de la salle de sport, construit il y a 20 ans, avec les subsides du contrat de quartier et ayant gagné un prix d'architecture récemment ;
 - l'aménagement de l'espace public, visant une surface grise au détriment d'une surface verte ;
 - la perte d'une partie importante du domaine public existante et d'espace vert;
 - l'abattage des arbres et le non-respect des qualités écologiques existantes du site ;
 - la surdensification sur site ;
 - la rupture d'échelle urbaine, plus précisément les gabarits qui sont trop élevés par rapport aux constructions aux alentours;
 - l'implantation des immeubles à l'alignement, en créant l'effet des rues Canyon sombres, insécurisantes et non conviviales ;
 - la non-exploitation des nouvelles technologies de chauffage (chaleur géothermique,...) ;
 - l'augmentation de la pression automobile à cause de la création d'un parking et du nombre d'habitants élevé ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

- vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/01/2022, qui porte la référence T.2000.1443/4 ;
- vu l'avis favorable du consultant régional 'AccessAndGo' du 20/12/2021 ; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est conforme aux exigences du RRU, à condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges ;
- que, pour le porche Nord de l'îlot central et l'entrée I, AccesAndGo conseille également de déplacer latéralement la porte de façon à avoir une aire de rotation avant le démarrage de la rampe pour la première, et décalée par rapport à l'ascenseur pour la seconde ; que, vu le nombre d'entrées conformes dans le projet, ceci ne remet pas en cause la conformité du projet mais garantirait un meilleur niveau d'accessibilité ;
- vu l'avis non conforme de la Commission Royale des Monuments et Sites, émis en séance du 1/12/2021;
- vu l'avis positif du BMA, conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 31/08/2021 listant les demandes de permis qui nécessitent l'avis du bouwmeester maître architecte ; qu'en conclusion, cet avis stipule que « *Le concept a été préservé du concours à la demande de permis et a évolué de façon très positive, tenant compte des remarques émises lors de la Réunion de projet. Le projet permet de donner une nouvelle identité au site et crée de nouveaux liens avec le quartier. Au moyen d'une figure urbaine reconnaissable, le projet fait référence à la tradition des îlots urbains mais sans tomber dans le piège d'une reconstruction historique. La création d'une nouvelle place est cruciale: c'est le signe de la présence du public dans la forme urbaine. Le projet met en avant une réflexion poussée sur les aménagements paysagers des espaces ouverts, notamment la maximalisation de la surface en pleine terre, la valorisation de la biodiversité et l'intégration du cycle de l'eau et gestion des eaux de pluie. Les propositions sur les choix des matériaux durables et circulaires sont sans précédent pour un projet de cette envergure. En termes d'organisation des logements, le projet est très soigné, une grande attention étant accordée à l'habitabilité des appartements et à la flexibilité et la robustesse à long terme également. Cependant, le rez-de-chaussée du bâtiment nord nécessite absolument d'être amélioré. Ce lieu stratégique mérite le choix pour un programme public au niveau du sol, qui crée une nouvelle synergie avec la rue et le square Jacques Brel* » ;
- vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 22/02/2022; que la Commission a décidé qu'il faut prévoir une couverture radioélectrique interne ASTRID dans les 2 niveaux souterrains du bâtiment 'Ilot Central' dont les superficies sont supérieures à 2500 m², l'ensemble du bâtiment 'Pôle Rempart' dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes et le niveau souterrain plus que 25 m² et accessibles au public ;
- vu l'avis alignement de la Cellule topographie de la Ville de Bruxelles ; qu'en conclusion, cet avis stipule que : « *Le projet de redéveloppement du site prévoit la création de 4 nouveaux îlots, les espaces situés entre ceux-ci sont destinés à terme à intégrer le domaine public. La création de ces nouvelles voiries nécessite d'établir de nouveaux alignements. En outre, le projet prévoit de légèrement modifier les alignements du pan coupé situé à l'angle des rues Notre-Dame du Sommeil et du Rempart des Moines et des rues adjacentes. Les nouvelles voiries ainsi que les équipements des concessionnaires (VIVAQUA, SIBELGA) seront intégrés au domaine public via la procédure de reprise de voirie. Cette reprise nécessitera un accord technique préalable du département Travaux de voirie.* »
- considérant que le projet concerne un site en centre-ville, complètement entouré de rues, ayant une superficie de 16.348,26 m² ;
- considérant que le site est composé de huit bâtiments, dont cinq tours de logements sociaux avec un gabarit de R+8, qui contiennent 313 logements sociaux et divers équipements implantés en ordre ouvert ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

- considérant que ces bâtiments, issus de l'architecture moderne fonctionnaliste des années 60, sont démolis parce que la qualité des immeubles s'est fortement dégradée et ne correspond plus aux normes d'habitabilité en vigueur ;
- considérant que le projet prévoit également l'abattage de 67 arbres dont 5 *Ulmus Glabra* repris à l'inventaire du patrimoine naturel de la Région ;
- considérant que l'objet du projet est d'y créer un nouveau quartier résidentiel comportant 333 logements, des équipements et un parking en sous-sol ;
- considérant que les équipements prévus sont les suivants :
 - une salle de sport avec brasserie ;
 - une ferme urbaine avec épicerie ;
 - une maison communautaire avec espace de cohésion sociale ;
 - un espace d'accueil pour seniors ;
 - un atelier de réparation pour vélos ;
 - une antenne d'information aux habitants du Logement Bruxellois ;
 - un atelier pour le cantonnier du Logement Bruxellois ;
 - un lavoir social ;
 - des locaux associatifs ;
 - un commerce de proximité ;
- considérant que l'offre de logements se compose de :
 - 26 studios ;
 - 88 appartements 1 chambre ;
 - 130 appartements 2 chambres ;
 - 54 appartements 3 chambres ;
 - 35 appartements 4 chambres (ou plus) ;
- considérant que le parking proposé présente 188 places de stationnement (pour voitures et motos) dont 14 pour des Personnes de Mobilité Réduite (PMR) ; qu'également 852 places de parking pour vélos sont prévues ;
- considérant que le programme envisagé offre une bonne mixité en ce qui concerne les typologies de logements ; qu'une grande variété entre les petites, moyennes et grandes entités est proposée ;
- considérant que le programme comprend également une bonne mixité des fonctions ; que les logements ne sont pas les seuls à être prévus ; que le projet ne concerne pas seulement la construction des logements ; qu'il prévoit un large spectre d'équipements pour les résidents et pour le quartier ;
- considérant que, au lieu de rénover ou reproduire des tours résidentielles en ordre ouvert, un nouveau tissu urbain est proposé, avec des rues et des places qui se raccordent à celles qui existent déjà ; que les espaces verts existants (incl. plusieurs arbres) doivent disparaître au profit de ces nouvelles constructions ;
- considérant qu'une nouvelle forme urbaine est proposée, comprenant un immeuble phare au nord du site et une grande place publique centrale au sein de laquelle s'implante un pôle sportif et autour de laquelle s'inscrivent deux îlots d'habitations ; que le projet propose donc de créer 4 immeubles, plus précisément :
 - le bâtiment Nord ;
 - l'îlot Central ;
 - l'îlot Sud ;
 - le pôle Rempart ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

- considérant qu'en terme de densité la superficie de plancher totale hors sol passe de 26.470 m² à 43.079.79 m² ; que cette augmentation est essentiellement due à la nécessité de rendre les logements plus grands par rapport à la situation antérieure, afin qu'ils répondent aux normes de confort actuelles ; que le nombre d'unités d'habitation n'augmente que légèrement, passant de 313 à 333 ;
- considérant que les 4 immeubles concernent 3 ensembles de logements et 1 immeuble abritant divers équipements publics ;
- considérant qu'en principe les immeubles résidentiels sont implantés à l'alignement; qu'ils sont conçus pour constituer une continuité du tissu urbain existant et donc pour recréer un tissu de rues;
- considérant que le centre sportif est placé au centre de la nouvelle place ;
- considérant que ce bâtiment 'pôle Rempart' comporte divers équipements qui disposent d'un caractère ouvert vers la place environnante; qu'également une ferme urbaine est prévue en toiture;
- considérant que le pôle Rempart présente un gabarit de R+1 avec des hauteurs sous-plafond élevée ;
- considérant que le projet bâtiment Nord a le gabarit le plus élevé du site (R+9) et comporte 77 logements moyens ; que cette tour résidentielle est un bâtiment marquant en forme de pointe, qui donne sur le square Jacques Brel;
- considérant que l'îlot central présente un gabarit de R+5 et s'aligne donc aux hauteurs des biens aux alentours ; qu'elle comporte 149 logements sociaux et est structuré comme un îlot normal, avec des logements donnant sur l'espace public d'une côté et sur un jardin central de l'autre ;
- considérant que l'îlot Sud a également un gabarit de R+5 et comporte 107 logements sociaux et moyens ; qu' il s'agit d'un îlot plus dense, dans lequel 2 patios centraux (semi-ouverts) sont prévus ;
- considérant que, pour le bâtiment Nord, une tour résidentielle est proposée avec une circulation centrale de type atrium ;
- considérant que tous les logements donnent sur cet espace central ;
- considérant que l'accès de l'immeuble est organisée par un hall d'entrée en double hauteur, qui est accessible depuis la rue du Rempart des Moines ;
- considérant que toutes les unités résidentielles (à l'exception des studios) disposent d'une terrasse couverte ; que ces terrasses contribuent à un bon éclairage naturel des espaces de vie ;
- considérant qu'au étage type 3 logements sont aménagés dans un angle du bâtiment et donnent donc sur minimum deux façades ; que les autres 5 sont aménagés comme logements mono-orientés;
- considérant qu'une terrasse collective est aménagée sur le toit, qui est accessible par l'atrium centrale et qui offre un espace extérieure semi-privatif aux studios ;
- considérant que toutes les unités résidentielles disposent d'un rangement privé ; que ceux-ci se situent au sous-sol;
- considérant que des locaux techniques sont prévus à chaque niveau (local poubelles) et sont accessibles via les coursives de l'atrium ;
- considérant que les installations techniques sont intégrées dans le volume principal du bâtiment ; qu'une seule cage d'ascenseur est prolongée pour permettre l'accès au toit ;
- considérant que le toit est aménagé comme toiture végétalisée de type extensif ; que des panneaux solaires sont également installés sur toute la surface du toit (à part de la surface de la terrasse);
- considérant qu'il y a lieu d'aménager la surface du toit non utilisée pour l'installation de panneaux solaires en jardin/terrasse collectif pour les résidents ;
- considérant qu'un local vélos est prévu au rez-de-chaussée, à côté du hall d'entrée ; qu'il a une superficie de 22,78 m² ; qu'il s'agit d'un local secondaire pour autant que le grand parking à vélos se trouve dans l'îlot Central ;
- considérant que ce parking se situe à plusieurs dizaines de mètres ; que de plus il se trouve en sous-sol, ce qui n'est pas idéal pour encourager l'utilisation des vélos;
- considérant qu'il y a donc lieu d'agrandir le local vélos au rez-de-chaussée ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2022

- considérant que le rez-de-chaussée peut davantage établir une relation plus importante avec le quartier ; que, comme indiqué dans l'avis BMA, il est souhaitable d'activer le rez-de-chaussée de cet immeuble, parce que ce lieu stratégique mériter qu'on y trouve des fonctions accessibles publiquement qui ont un lien avec la rue;
- considérant qu'aucune autre fonction n'est envisagée dans ce bâtiment marquant; qu'il prend néanmoins une position importante dans le tissu urbain et qu'il est très visible depuis le côté du square Brel ;
- considérant que, de plus, à cet endroit il n'est pas souhaitable d'aménager des espaces de vie au rez-de-chaussée; qu'il y a trop de vis-à-vis avec les piétons dans la rue, ce qui réduit l'intimité du logement ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir le rez-de-chaussée pour accueillir une activité qui a une relation plus forte avec les rues environnantes et d'y agrandir le local à vélos;
- considérant que, pour l'îlot Central, un nouvel îlot est proposé avec un jardin central ; que le bâtiment proposé imite une structure parcellaire ; que 10 immeubles, chacun avec sa propre organisation interne et sa propre expression de façade, sont créés sur un parking souterrain commun;
- considérant que tous ces bâtiments ont un gabarit de R+5, mais que les profondeurs des structures sont variables ;
- considérant que 2 entrées principales sont prévues (porche nord et porche sud) qui donnent accès au jardin collectif central ; que celles-ci peuvent être fermées par un portail ;
- considérant qu'au niveau de la rue du Grand-Serment, l'accès au parking (pour voitures) est organisé ;
- considérant que le parking est organisé sur 2 étages (en sous-sol) ; que l'empreinte du parking est située sous les bâtiments, afin que le jardin central soit planté en pleine terre ;
- considérant que le parking souterrain est accessible par deux zones de circulation distinctes (escalier + ascenseur) via la rue du Grand-Serment et la rue du Rempart des Moines;
- considérant qu'un troisième accès est prévu par l'espace pôle Rempart, qui facilite l'accès au parking souterrain pour vélos par un large escalier en colimaçon et un grand ascenseur ;
- considérant que l'accès au parking est séparé des 10 cages d'escalier des immeubles individuels ;
- considérant que tous les espaces de circulation des 10 bâtiments sont accessibles depuis la rue d'une part et depuis le jardin central d'autre part ; que chacune d'entre eux dispose d'un escalier et d'un ascenseur ;
- considérant qu'un large panel de typologies de logements est proposé dans ces 10 immeubles, allant du studio à l'appartement 5 chambres; que cette mixité attire un public très différencié et implique donc une mixité sociale importante;
- considérant que tous les logements disposent d'un espace extérieur privé; que pour certains logements, cet espace extérieur est organisé sur la passerelle d'entrée ;
- considérant que chacune des cages d'escalier est éclairée naturellement, soit par des fenêtres, soit par des passerelles ouvertes ; que le projet vise des espaces de circulation de qualité ;
- considérant que la majorité des séjours s'ouvre sur la rue, créant une dynamique forte dans la perception de la rue ;
- considérant qu'une partie des séjours s'ouvre sur l'intérieure d'îlot (essentiellement orientée sud-ouest) pour profiter d'un ensoleillement idéal et en dynamisant le jardin collectif;
- considérant qu'il y a une différence de hauteur d'environ 5 marches entre le niveau de la rue (rue du Rempart des Moines et rue du Grand-Serment) et celui du rez-de-chaussée, en évitant les vis-à-vis importants ;
- considérant que, le long de l'espace pôle Rempart, divers équipements (espace seniors, atelier du cantonnier, atelier vélo, antenne du Logement Bruxellois, l'avis social et un espace communautaire) sont aménagés, qui comporte une relation avec cette nouvelle place;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

- considérant qu'il est jugé opportun d'accueillir diverses équipements adjacents à la place, vu qu'ils contribuent à l'utilisation de cette place tout en assurant un contrôle social ;
- considérant que certains équipements sont également logés au premier étage, afin d'assurer un bon fonctionnement interne ;
- considérant que des plantations sont prévues le long du côté latéral du porche Nord, servant de tampon entre les logements et la ruelle ; qu'un aménagement similaire est prévu au niveau de l'espace pôle Rempart (porche Sud) entre les équipements et cette place ;
- considérant que, par rapport à la situation existante, l'espace ouvert du côté de la rue du Rempart de Moines est fortement réduit, étant donné que les bâtiments sont implantés à l'alignement ;
- considérant que l'implantation d'un bâtiment R+5 contribue à la création de rues étroites avec un effet 'canyon', que le trottoir existant ici est déjà étroit ;
- considérant qu'il y a lieu de réaménager cette rue afin qu'elle devienne plus généreuse pour les piétons;
- considérant qu'une comparaison similaire peut être faite pour l'autre côté du bâtiment ;
- considérant qu'il y a donc lieu d'élargir les trottoirs de Notre Dame du Sommeil en supprimant le stationnement et d'envisager une compensation de stationnement dans le parking du projet en prévoyant des places mutualisée avec le quartier ;
- considérant que le toit est aménagé comme toiture végétalisée de type extensif; qu'une petite partie (côté sud-ouest) est aménagée de type intensif ; que des panneaux solaires sont également prévus ;
- considérant qu'il y a lieu d'aménager la surface du toit non utilisée pour l'installation de panneaux solaires en jardin/terrasse collectif pour les résidents ;
- considérant que, pour l'îlot Sud, un nouvel îlot est proposé avec un gabarit de R+5 et 2 patio centraux;
- considérant qu'il s'agit d'un volume massif de forme triangulaire, qui s'interpose entre la rue Notre-Dame-du-Sommeil, la rue du Rempart des Moines et la nouvelle espace pôle Rempart ;
- considérant que l'ensemble du bâtiment présente une seule architecture de façade ;
- considérant que 2 entrées principales sont prévues du côté de la rue Notre-Dame-de-Sommeil, qui donnent accès aux patios collectifs; que celles-ci peuvent être fermées par un portail ;
- considérant que 7 cages d'escalier sont prévues, qui sont accessibles depuis la rue d'une part et depuis le jardin central d'autre part ; que chacune d'entre eux dispose d'un escalier et d'un ascenseur;
- considérant que la plupart des cages d'escalier est aménagée dans les parties centrales et donc les plus sombres du bâtiment;
- considérant qu'en principe le bâtiment peut être divisé en deux parties : une partie avec des logements sociaux organisés autour d'un patio (côté rue du Rempart des Moines) et une autre partie avec des logements moyens organisés autour de l'autre patio ;
- considérant que la majorité des séjours s'ouvre sur la rue, créant une dynamique forte dans la rue ;
- considérant qu'une partie des séjours s'ouvre sur les 2 patios (ou sur la rue et une des deux patios); que ces espaces de vie sont de type traversants ;
- considérant que, à part de certains appartements 1 chambre, tous les logements disposent d'un espace extérieur privé ;
- considérant qu'une terrasse collective est aménagée sur le toit, qui est accessible par une seule cage d'escalier, qui offre un espace extérieure semi-privative aux appartements sans terrasse privée;
- considérant que le toit est aménagé comme toiture végétalisée de type intensif (côté gauche) et de type extensif (côté droite) ; que des panneaux solaires sont également installés sur toute la surface du toit (à part de la surface de la terrasse);
- considérant que toutes les unités résidentielles disposent d'un rangement privé ; que ceux-ci se situent au sous-sol;
- considérant que des locaux techniques sont également aménagés en sous-sol ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2022

- considérant qu'un commerce est prévu au rez-de-chaussée, à la jonction de la rue Notre-Dame-du-Sommeil et l'espace pôle Rempart ; que ce commerce est très visible depuis l'espace public et renforce l'interaction entre le nouveau bâtiment et le domaine public ;
- considérant qu'il dispose d'une double hauteur ; que sa surface est de 101 m² au rez, ainsi qu'une mezzanine de 17 m² ;
- considérant que cette surface ne dépasse pas la superficie prescrite (max 150 m²) par bâtiment selon le PRAS ; que la mezzanine (pas un premier étage) n'offre pas de nuisance supplémentaire et s'intègre bien dans la conception du commerce ;
- considérant que, le long de l'espace pôle Rempart, un équipement est prévu au rez-de-chaussée et premier étage, qui comporte une relation avec cette nouvelle place ;
- considérant qu'il y a une différence de hauteur d'environ 5 marches entre le niveau des rues et celui du rez-de-chaussée des logements (commerce non inclus), en évitant les vis-à-vis importants ;
- considérant que 2 locaux vélos/poussettes sont prévus au rez-de-chaussée ; qu'ils ont une superficie de 60 m² et 44 m² ; que, comme dans le bâtiment Nord, il s'agit de locaux secondaires pour autant que le grand parking à vélos se trouve dans l'îlot central ; que l'autre parking est situé à plusieurs dizaines de mètres ; que de plus il se trouve en sous-sol, ce qui n'est pas idéal pour encourager l'utilisation des vélos ;
- considérant qu'il y a donc lieu d'agrandir le local à vélos au rez-de-chaussée ;
- considérant que, pour le pôle Rempart, une infrastructure sportive avec une brasserie est prévue qui est conçu comme une construction isolée sur la nouvelle place centrale ; qu'une ferme urbaine est prévue en toiture de cet immeuble ;
- considérant que la salle de sport existante a été construite il y a une vingtaine d'années ; qu'elle est démantelée après une courte durée de vie, car elle n'est pas compatible avec l'implantation du nouveau projet ;
- considérant qu'au centre du bâtiment, un guichet d'entrée est prévu pour contrôler l'accès aux différents équipements ; que des espaces accessibles au public sont prévus de tous côtés (brasserie, salles communautaires, etc.), qui donnent sur le domaine public ;
- considérant qu'une salle de sport est aménagée au premier étage ; qu'elle a une hauteur de plafond élevée ;
- considérant qu'une ferme urbaine est prévue en toiture avec des bacs à plantes, des terrasses et des serres ;
- considérant qu'une partie des châssis en acier des bâtiments existants est réutilisée pour la construction des serres de cette ferme urbaine ;
- considérant que, en ce qui concerne la conception globale du site, une stratégie de stationnement centralisée est proposée pour l'ensemble du site ;
- considérant qu'un parking est prévu en-dessous de l'îlot central, qui présente 188 places de stationnement pour voitures et motos dont 14 pour des PMR et 852 places de parking pour vélos ;
- considérant qu'une grande partie des logements proposés concerne des logements sociaux ; que, selon article 7 du Titre VIII du RRU, une dispense d'aménager des places de parking peut être admis pour ce type d'immeuble ; que, néanmoins, un nombre substantiel de places est prévu pour ce nouveau quartier ;
- considérant que le ratio parking voiture par logement est de 0,4 pour le logement social et 0,7 pour les logements moyens, ce qui permettra de ne pas avoir de problème de stationnement sur la voirie mais vu la proximité du centre-ville, le nombre d'emplacements de parking pourrait être revu à la baisse et transformé en parking vélo de qualité ;
- considérant que le principe du regroupement d'un seul grand parking pour voitures, au cœur du projet, fonctionne bien ;
- considérant que l'utilisation du même principe pour les vélos n'est pas considérée comme opportune ; que la distance entre les logements et le parking pour vélos est aussi grande que la distance entre les logements et le parking pour voitures, ce qui ne favorise pas l'utilisation des vélos ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

- considérant que le parking pour vélos est également situé en sous-sol, ce qui ne facilite pas l'accessibilité ;
- considérant que, de plus, l'aménagement du grand parking à vélo souterrain ne satisfait pas aux recommandations de Bruxelles Environnement en termes d'espace à aménager par vélo et en termes de matériel d'accroche ;
- que la pente d'accès est fort abrupte ;
- que les ascenseurs sont étroits et seulement au nombre de deux et fort éloignés vu l'ampleur du parking ;
- que le parking nécessite une organisation en petite section afin de gérer au mieux les allers et venues quotidiennes ;
- considérant qu'un grand parking central pour vélos est jugée utile pour autant qu'une alternative facilement accessible soit également proposée;
- que ces places de stationnement supplémentaires pourraient être prévues au rez-de-chaussée du bâtiment Nord et de l'îlot Sud, parce que c'est là que la distance entre le parking vélo et les logements est la plus grande ;
- considérant qu'il y a donc lieu d'agrandir les locaux vélos/poussettes du bâtiment Nord et de l'îlot Sud pour encourager leur utilisation en prévoyant minimum une place de stationnement pour vélo par entité résidentielle ;
- considérant que les bâtiments sont tous revêtus de briques ; que les teintes varient toutefois selon les bâtiments ; que le bâtiment Nord et l'îlot Sud ont des teintes plus foncées (tons bleus et verts); que les bâtiments de l'îlot central ont des tons blancs et rouges ; que le pôle Rempart a des teintes plus claires;
- considérant que, en ce qui concerne la chaufferie, toutes les nouvelles constructions disposent des chaudières au gaz à condensation; que, à part de l'infrastructure sportive, ces chaudières sont couplée à une cogénération ;
- considérant, compte tenu des prix élevés du gaz, qu'il y a lieu de vérifier si le système existant peut être remplacé par des pompes à chaleur fonctionnent avec de l'électricité;
- considérant que, au niveau de l'aménagement des espaces ouverts, le projet dessine de nouveaux espaces publics qui connectent le site avec son contexte et des espaces privatifs qui sont tournés vers l'intérieur des îlots ;
- considérant que l'abattage de 67 arbres dont 5 *Ulmus Glabra* repris à l'inventaire du patrimoine naturel de la Région ; que le rapport phytosanitaire confirme qu'ils sont en bon état sanitaire et exceptionnels de par la rareté de l'espèce et les dimensions qu'ils présentent (hauteur de 14m et diamètre de couronne de 9m) ;
- considérant que l'abattage concerne une perte en termes de verdure qualitative au centre-ville ; qu'il va falloir des années pour que les arbres prévus atteignent la même taille ;
- considérant que désormais le projet prévoit la conservation de 31 arbres existants et la plantation de 174 nouveaux ; que, substantiellement, la plantation d'espèces indigènes est prévue, florifères et mellifères, afin de favoriser la biodiversité sur le site ; que certaines essences ornementales non indigènes de manière modérée, notamment les plantations prévues dans les rues périphériques ;
- considérant que le domaine public nécessite un certain nombre de pavages afin d'en assurer le bon usage ; que les intérieures de l'îlot (essentiellement l'îlot Central) sont aménagées de manière à offrir la plus grande surface plantée en pleine terre possible ;
- considérant que côté rue du Grand-Serment et côté rue du Rempart des Moines des pavés existant sont réutilisés ; que le porche Nord et l'espace pôle Rempart sont principalement revêtu avec des pavés en grés Belge et plusieurs zones de plantation (en plein terre) sont prévues ; que les jardins centraux sont aménagés avec des pavés drainants et des plantations en plein terre ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/03/2022

- considérant que, par rapport à la situation existante, l'emprise au sol monte de 3.831 m² à 7.784 m²; que, néanmoins, la superficie imperméable diminue de 10.559 m² à 7.692 m²; que, selon le calcul dans le RI, la surface imperméable est moins importante que la surface des bâtiments en eux-mêmes (7.754 m² soit 47%) car les toitures végétalisées sont considérées comme en partie perméables;
- considérant que le projet prévoit une augmentation significative des surfaces de pleine terre (+1.433 m²); que les aménagements paysagers prévus permettent d'améliorer la valeur écologique du site et participent au renforcement du réseau écologique local par l'augmentation de la végétation et en offrant une plus grande diversité de milieux;
- considérant que le projet prévoit donc une augmentation des surfaces végétalisées ainsi qu'une augmentation de la perméabilité sur le site, notamment par la réalisation de joints perméables entre les pavés de certaines zones minéralisées; que, par rapport à la situation existante, le projet apporte une grande variété de situation (buttes, creux, ensoleillement varié, zones de pleine terre, zones humides, etc.) et une palette végétale diversifiée qui contribue à l'augmentation du potentiel de biodiversité du site;
- considérant que le gestion des eaux pluviales au niveau des bâtiments est organisé sur le site, par un système de sous-fondation infiltrante au niveau des voiries interne du site, sans trop plein vers les égouts; que les dispositifs de récupération d'eau pluviale n'ont pas été mis en place pour alimenter les chasses des WC (excepté pour le hall de sport) car la surface de récolte est insuffisante par rapport aux besoins totaux;
- considérant que le gestion des eaux pluviales au niveau des abords est assuré sur site par des surfaces perméables (espaces verts) ou semi perméables (pavés drainants, à joint ouverts, etc); qu'une maximum des surfaces est végétalisée ou pavés à joints perméables pour les surfaces roulables (accès SIAMU notamment); que le surplus d'écoulement en surface est dirigé vers des noues d'infiltration disposant d'un certain volume de rétention;
- considérant que toutes les toitures sont végétalisées de type extensives (de 10 cm) et semi-intensives (de 20 cm) en permettant la rétention et l'évapotranspiration d'une certaine quantité d'eau pluviale;
- considérant que la parcelle est en zone de "Proximité Nappe Phréatique", qu'un ouvrage de passage de nappe est imposé;
- considérant que le facilitateur eau a géré le dossier en amont avec le demandeur et que le projet fait état d'une ambitieuse gestion des eaux pluviales;
- considérant que le projet prévoit le grès de teinte beige comme matériau principal de revêtement des espaces publics;
- considérant que, si la totalité de la surface du toit ne servira pas à l'installation de panneaux solaires, il serait souhaitable d'aménager la surface non utilisée en jardin pour les résidents, car les espaces verts privés sont limités;

Déroptions :

- considérant que le traitement de l'angle du bâtiment Sud (côté rue Nord-Dame-du-Sommeil / rue Rempart des Moines) ne respecte pas l'alignement réglementaire à pan coupé, ce qui engendre une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU;
- considérant que cette zone du projet est situé dans une zone de protection; que l'avis de la CRMS indique que : « le pan coupé est un dispositif architectural essentiel de l'espace urbain du Pentagone. Apparu au tournant des XVIIIème et XIXème siècles, le pan coupé est un dispositif qui renvoie à l'idée de fluidité de l'espace urbain, singulièrement à l'augmentation de la visibilité des piétons et des voitures à l'approche d'un carrefour mais aussi une typologie qui permet de lisser la transition entre les façades. La CRMS remarque enfin que la géométrie de la 'zone d'habitation à prédominance résidentielle' du PRAS reprend à cet endroit le principe du pan coupé. »



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

Que le dossier justifie la dérogation au principe d'implantation à l'alignement de la manière suivante:
« Dans la perspective d'une logique et d'une cohérence d'ensemble, l'angle sud-est de l'îlot est réalisé par une arrête vive au lieu d'un pan coupé de 3 mètres, ce qui permet de répondre convenablement à la densité programmatique exigée tout en assurant une continuité urbaine le long de la rue du Rempart des Moines et de la rue Notre-Dame-du-Sommeil. En effet, l'angle vif proposé permet une grande et généreuse typologie de logement de 5 chambres, qui renforce la mixité sociale et bénéficie aux grandes familles en manque de ce type de logement à Bruxelles. La géométrie de ce petit pan coupé, préalablement défini par arrêté royal, ne semble ni adapté aux formes urbaines du projet, ni en harmonie avec l'écriture architecturale de l'îlot Sud en particulier. Du point de vue programmatique, la réduction de la volumétrie urbaine en coupant l'angle de l'îlot représente la perte d'une surface habitable équivalente à 1 chambre par niveau. » ;

- considérant qu'il est jugé souhaitable de créer un appartement 5 chambres de qualité à cet endroit, mais que cela ne doit pas se faire au détriment de la qualité de l'espace public ;
- considérant que, au niveau du commerce de ce bâtiment, un pan coupé est déjà prévu ; qu'ici un espace ouvert plus généreux est créé (côte rue du Grand-Serment); qu'un tel aménagement n'est donc pas étrange dans l'architecture proposée ;
- considérant que, de plus, l'objectif de la conception de ce bâtiment est de se raccorder au tissu urbain existant ; que, de ce point de vue, il n'est pas opportun de rompre avec l'alignement prescrit ;
- considérant qu'il s'agit de rues relativement étroites qui pourraient bénéficier d'un tel élargissement; que l'ajout d'un bâtiment R+5, implanté à l'alignement, réduit déjà fortement l'espace ouvert dans cette rue ;
- considérant que, pour le coin Rempart des Moines et Notre-Dame-du-Sommeil de l'îlot Sud, la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU n'est pas acceptable ;
- considérant qu'il y a lieu d'implanter le bâtiment en respectant l'alignement prescrite afin de mieux s'intégrer dans le tissu urbain ;
- considérant que le bâtiment Nord engendre une dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU, étant donné qu'il est nettement plus haut que les bâtiments voisins;
- considérant que les autres bâtiments proposés n'engendrent pas de dérogations à l'article 8, vu que leur gabarit (max R+5) est similaire à la moyenne des parcelles environnantes ; qu'une harmonie est recherchée entre ces bâtiments et ceux existants afin de créer une continuité du tissu urbain existant;
- considérant que les gabarits des bâtiments aux alentours sont compris entre R+1 et R+6 ;
- considérant que l'objectif de ce gabarit plus élevé (R+9) est de créer un point de reconnaissance dans le tissu urbain;
- considérant que le square Brel offre un élargissement du paysage public; qu'un volume aussi élevé n'est pas considéré comme excessif à cette endroit spécifique ; que le volume de la tour est conçu sous la forme d'un triangle, afin qu'il ne soit pas perçu comme un bloc massif;
- considérant que cette forme permet également de limiter sa propre ombre portée ; que l'ombre de ce volume de tour tombe principalement sur le square Brel ;
- considérant qu'il y avait déjà des tours sur ce site; que ce bâtiment n'est que ponctuellement légèrement plus haut par rapport aux constructions existantes;
- considérant que l'impact supplémentaire de ce gabarit reste limité ;
- considérant que la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU est justifiée et acceptable ;
- considérant que la Ville a exprimé la volonté de réaménager la rue du Rempart des Moines afin qu'elle devienne plus généreuse pour les piétons et donc de supprimer le stationnement en élargissant le trottoir ;
- considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/09/2013 relatifs aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de permis d'urbanisme ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

- considérant que la demande de permis concerne la construction de logement; que la superficie de plancher entraîne un dépassement du seuil de 1000 m² soumettant, le cas échéant, les travaux à charge d'urbanisme;
- considérant toutefois, en vertu de l'article 9 de cet arrêté, que certains types de logements sont exonérés de charges d'urbanisme ;
- considérant que le département du patrimoine archéologique de la Direction Patrimoine Culturel (DPC), prévoit une fouille préalable sur le projet de construction à la place des 5 tours du Logement Bruxellois de la rue du Rempart des Moines ; que cette vérification archéologique doit être effectuée et que, plus précisément, il faut prendre contact avec la DPC avant le début des travaux ;
- vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;
- considérant la situation des parcelles concernées dans le centre ancien de la ville, entre les deux enceintes urbaines (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)
- considérant, de ce qui précède et moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE à condition :

- de se conformer à l'avis SIAMU ;
- de se conformer à l'avis ASTRID et donc prévoir des couvertures radioélectriques internes dans les 2 niveaux souterrains du bâtiment 'Ilot Central' et dans l'ensemble du bâtiment 'Pôle Rempart' ;
- de revoir le rez-de-chaussée du bâtiment Nord pour accueillir une activité ayant une relation plus forte avec les rues environnantes avec un point focal clair et accessible à la "pointe" du bâtiment;
- d'agrandir les locaux vélos/poussettes du bâtiment Nord et de l'îlot Sud pour encourager leur utilisation en prévoyant minimum une place de stationnement pour vélo par entité résidentielle ;
- d'élargir les trottoirs de Notre Dame du Sommeil en supprimant le stationnement et envisager une compensation de stationnement dans le parking du projet en prévoyant des places mutualisée avec le quartier ;
- d'implanter le coin Rempart des Moines et Notre-Dame-du-Sommeil de l'îlot Sud en respectant l'alignement prescrit afin de mieux s'intégrer dans le tissu urbain ;
- d'aménager la surface du toit de l'îlot Central et du bâtiment Nord non utilisée pour l'installation de panneaux solaires en jardin/terrasse collectif pour les résidents ;
- de placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction ;
- d'agencer le parking vélo principal selon les recommandations du Vademecum vélo ;
- préciser les superficies des logements prévus réparties entre logements sociaux, logements conventionnés et logements autres (moyens, ...) au regard des définitions de l'arrêté charges;
- de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).
- d'avant d'entamer les travaux, contacter le Département Urbanisme, Section Plan, Centre Administratif, boulevard Anspach, 6, 11e étage - bureau 11/41, tél. 279.30.20 - mail : urb.topo@brucity.be, en vue d'obtenir sur place le tracé de l'alignement, la fixation du niveau à observer et le contrôle du maintien du repère de nivellement éventuel.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

Pour le permis d'environnement :

- considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande pour l'exploitation d'immeubles de logements et d'intérêts collectifs suite à une démolition/reconstruction de bâtiments existant;
- considérant qu'il y a eu 58 remarques durant l'enquête publique ;
- considérant que la parcelle est en zone de "Proximité Nappe Phréatique", qu'un ouvrage de passage de nappe est imposé ;
- considérant que le facilitateur eau a géré le dossier en amont avec le demandeur et que le projet fait état d'une ambitieuse gestion des eaux pluviales ;
- considérant que le ratio parking voiture par logement est de 0,4 pour le logement social et 0,7 pour les logements moyens, ce qui permettra de ne pas avoir de problème de stationnement sur la voirie mais vu la proximité du centre-ville, le nombre d'emplacements de parking pourrait être revu à la baisse et transformé en parking vélo de qualité;
- considérant que l'aménagement du grand parking à vélo souterrain ne satisfait pas aux recommandations de Bruxelles Environnement en termes d'espace à aménager par vélo et en termes de matériel d'accroche ;
- que la pente d'accès est fort abrupte ;
- que les ascenseurs sont étroits et seulement au nombre de deux et fort éloignés vu l'ampleur du parking ;
- que le parking nécessite une organisation en petite section afin de gérer au mieux les allers et venues quotidiennes ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction
- d'agencer le parking vélo principal selon les recommandations du Vademecum vélo



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: plan d'alignement

Réf. / Ref.: R1336/2021 (SPEC)

Adresse / Adres:

Rue du Rempart des Moines 1000 Bruxelles
Rue du Grand-Serment 1000 Bruxelles
Rue Notre-Dame du Sommeil 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles (Tratsaert)

Objet / Betreft: approuver la modification d'alignement, site Rempart des Moines, adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du 08/11/2021

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 23/02/2022

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

14

ABSTENTION :

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

AVIS MAJORITAIRE :

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

- considérant la demande de permis d'urbanisme, introduite auprès de la Région de Bruxelles-Capitale, ayant comme objet de reconfigurer le site dit du « Rempart des Moines » ;
- considérant que ce projet prévoit que les espaces situés entre les 4 futurs îlots intégreront à terme le domaine public de la Ville ;
- considérant que la création de nouvelles voiries nécessite d'établir de nouveaux alignements et que le projet propose de modifier légèrement les alignements du pan coupé situé à l'angle des rues Notre-Dame du Sommeil et du Rempart des Moines et des rues adjacentes ;
- considérant que la section Plan a dressé le plan de modification d'alignement n° 7508, et ce sur base du plan d'implantation du projet du site ;
- vu la décision du Conseil communal du 8/11/2021 d'adopter provisoirement le plan de modification d'alignement n° 7508 ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/01/2022 au 10/02/2022 ;
- considérant que, durant l'enquête publique, aucune réaction n'a été formulée ;
- considérant que le traitement de l'angle du bâtiment Sud (côté rue Nord-Dame-du-Sommeil / rue Rempart des Moines) ne respecte pas l'alignement réglementaire à pan coupé ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 09/03/2022

- considérant que, au niveau du commerce de ce bâtiment, un pan coupé est déjà prévu ; qu'ici un espace ouvert plus généreux est créé (côte rue du Grand-Serment); qu'un tel aménagement n'est donc pas étrange dans l'architecture proposée ;
- considérant que, de plus, l'objectif de la conception de ce bâtiment est de se raccorder au tissu urbain existant ; que, de ce point de vue, il n'est pas opportun de rompre avec l'alignement prescrit ;
- considérant qu'il s'agit de rues relativement étroites qui pourraient bénéficier d'un tel élargissement ; que l'ajout d'un bâtiment R+5, implanté à l'alignement, réduit déjà fortement l'espace ouvert dans cette rue ;
- considérant que, pour le coin Rempart des Moines et Notre-Dame-du-Sommeil de l'îlot Sud, la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU n'est pas acceptable ;
- considérant qu'il y a lieu d'implanter le bâtiment en respectant l'alignement prescrite afin de mieux s'intégrer dans le tissu urbain ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- **respecter l'alignement existant au coin Rempart des Moines et Notre-Dame-du-Sommeil de l'îlot Sud afin de mieux s'intégrer dans le tissu urbain ;**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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