



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: SAISINE_E683/2021 (SFD)

Adresse / Adres:

Rue Edmond Tollenaere 73 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Guy-Frédéric Daniel Rugemer

Objet / Betreft: transformer un immeuble en trois logements, construire une annexe en façade arrière et y aménager une terrasse en toiture, changer les châssis en bois ton blanc en façade avant par des nouveaux châssis en PVC blanc et placer des fenêtres de toit en toiture (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/03/2022 - 24/03/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

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

- attendu que le bien se situe en One Mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le bâtiment construit avant le 1^{er} janvier 1932 est, à titre transitoire, inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire ;
- attendu que le projet vise à transformer un immeuble en trois logements, construire une annexe en façade arrière et y aménager une terrasse en toiture, changer les châssis en bois ton blanc en façade avant par des nouveaux châssis en PVC blanc et placer des fenêtres de toit en toiture (mise en conformité) ;
- 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 ;
- considérant que l'avis du SIAMU a été sollicité en date du 23/02/2022, mais que de son courrier réf. T.2020.0280/2 du 17/03/2022, le SIAMU précise qu'il ne s'est pas prononcé sur la demande au motif que le formulaire de demande n'était pas signé par le demandeur ;
- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - Application de l'art. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - dérogation à l'article 6 (hauteur de la toiture + éléments techniques en toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 10/03/2022 au 24/03/2022 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/04/2022

- considérant que le projet porte sur la mise en conformité du remplacement des châssis d'origine en bois par des châssis en PVC, la construction d' annexes au rez-de-chaussée, premier étage et deuxième étage en façade arrière, l'aménagement d'une terrasse accessible sur la toiture plate de l'annexe neuve du rez-de-chaussée, l'extension en cave du logement du rez-de-chaussée et le réaménagement des logements aux premier et deuxième étages, comprenant l'extension de ce dernier sous les combles ;
- considérant que la situation de droit du bien renseigne un immeuble de rapport de trois unités de logements, un par niveau, répartis sur le rez-de-chaussée, le premier étage et le deuxième étage, que les combles n'étaient initialement pas aménagés en pièces d'habitation et que les caves étaient utilisées comme locaux de rangement, soit communs soit privés ;
- considérant que la demande inclut la mise en conformité de la fermeture des terrasses situées en façade arrière, du côté du mur mitoyen de gauche, que ces terrasses étaient fortement encaissées, qu'elles n'apportaient que peu d'agrément aux logements et que leur incorporation dans le volume bâti n'entraîne pas de nuisance vis-à-vis du voisinage direct ;
- considérant que la construction d'une annexe au rez-de-chaussée arrière dans le prolongement de la terrasse initiale respecte les prescriptions du titre I article 4 du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation des volumes construits, et qu'elle permet une amélioration des qualités d'habitabilité du logement correspondant ;
- considérant que l'extension du logement du rez-de-chaussée vers la cave par le percement d'une trémie d'escalier privative permet l'aménagement d'une salle de bain fonctionnelle et réserve les pièces d'habitations du rez-de-chaussée à l'usage des pièces d'habitation qui bénéficient ce faisant de d'avantage de lumière naturelle ;
- considérant que les caves sont aménagées de façon à ce que chaque logement bénéficie d'un local de rangement privatif, mais que le local de rangement vélo tel que prévu n'est pas fonctionnel, mais que s'agissant du réaménagement d'un immeuble de rapport existant il n'y a pas lieu de l'imposer au détriment de pièces d'habitations existantes ;
- considérant que la terrasse aménagée au premier étage sur l'annexe construite au rez-de-chaussée entraîne une dérogation au titre I article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme de par la rehausse de mitoyenneté nécessaire pour le respect des normes de vues droites vers le voisin de gauche, que cette rehausse n'est pas souhaitable afin de ne pas encombrer d'avantage cet intérieur d'îlot et que cette terrasse induit des vues intrusives vers le logement du rez-de-chaussée ;
- considérant que l'extension du logement du deuxième étage vers les combles permet l'aménagement d'un logement trois chambres aux qualités d'habitabilité satisfaisantes ;

AVIS FAVORABLE, à condition de :

Ne pas aménager de terrasse au premier étage 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: 05/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R91/2022 (ECO)

Adresse / Adres:

Rue de Ruysbroeck 31 - 37 1000 Bruxelles

Rue de la Paille 10 - 16 1000 Bruxelles

Rue de la Paille 24 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles (D'Hondt)

Objet / Betreft: Démolir les annexes et étendre le lycée Dachsbeck sur les parcelles cadastrales H1725d, H1726a, H1727d et H1797h;

Rénover et démolir partiellement un bâti arrière d'un hôtel de maître et reconstruire un bâti arrière rez+2 sur les parcelles H179h, H1799 et H1800m;

Réaménager le paysage de l'ensemble des cours de récréation du lycée existant sur les parcelles H1720e, H1801d et H1800m comprenant la démolition d'un bloc sanitaire et d'un local de dessin.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2022 - 24/03/2022

Réactions / Reacties: 8

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

2

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

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.

ABSTENTION :

Bruxelles Environnement

AVIS MAJORITAIRE :

Direction régionale de l'Urbanisme

- attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et un noyau commercial du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

- attendu que le bien se situe également dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS), dénommé : PPAS N° 80-15 GRAND SABLON ; que plus précisément le bien concerné se situe dans une zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;

- attendu que la demande vise à éteindre l'école existante 'Lycée Dachsbeck' ;

- considérant que plusieurs biens inclus dans le périmètre du projet sont inscrits à l'inventaire ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

- considérant 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 CoBAT : Projets soumis à rapport d'incidences : 24) Equipements 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 ;

- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 23/02/2022 au 24/03/2022 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS : équipements qui dépassent la surface de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone;
- Application de la prescription particulière 2.5.2°. du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- Application de la prescription particulière 8.4. du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques ;
- Application de l'art. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogations au PPAS dénommé « PPAS N° 80-15 " GRAND SABLON » ;
- Application de l'art. 175/20 du CoBAT: mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;
- Application de l'art. 188/9 du CoBAT : dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 (hauteur de la toiture) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU)

- considérant que 8 réactions ont été introduites, dont des demandes d'être entendu lors de la commission de concertation, qui portent principalement sur :

- le respect des réglementations urbanistiques et les dérogations demandées (RRU et PPAS) ;
- la construction en intérieur d'îlot (zone de cours et jardins) ;
- les gabarits élevés en intérieur d'îlot et côté rue de la Paille ;
- l'affectation prévue côté rue de la Paille (intérêt collectif au lieu des habitations);
- la façade proposée côté rue de la Paille qui ne suit pas les prescriptions du PPAS et ne s'intègre pas dans la typologie du quartier;
- la densité excessive du projet qui découle du programme assez important ;
- l'éventuelle plus-value pour le quartier non exploitée;

- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
- Application de l'art. 207 §1. al4 du CoBAT: bien inscrit à l'inventaire ;

- vu l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 15/02/2022, qui porte la référence C.1991.0240/2;

- vu l'avis favorable conditionnel du consultant régional 'AccessAndGo' du 15/02/2022 ; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est conforme aux exigences du RRU ; que, néanmoins, le projet comprend plusieurs toilettes PMR dont 2 sont conformes, mais pour d'autres, elles ne sont pas conformes car l'aire de transfert ne se trouve face à la porte ou est entravée par le lavabo ; que, de plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des 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: 05/04/2022

- vu l'avis de la Commission de Sécurité ASTRID du 08/02/2022, qui impose la mise en place d'une couverture radioélectrique interne ASTRID dans l'ensemble des lieux accessibles aux élèves, parce que la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes et que le terrain de sport est situé en sous-sol ;
- considérant que cette demande découle de la nécessité de développer et d'adapter l'infrastructure scolaire existante aux besoins actuels ;
- considérant que les laboratoires actuels ne répondent plus aux normes incendie et sont trop petits ;
- considérant que les équipements sportifs du Lycée ne répond plus aux besoins de la section primaire de l'école ; que le préau existant est utilisé pour dispenser les cours de gymnastique ; qu'il y a une manque de vestiaires ;
- considérant que les cours de récréation nécessitent également une agrandissement ;
- considérant que l'objectif du projet est donc d'étendre l'école existante en prévoyant :
 - un module de sport avec un terrain de sport et une salle de gymnastique et des vestiaires ;
 - un module du Lycée avec 5 laboratoires de Chimie/Physique et Biologie, 4 classes et une salle polyvalente ;
 - un module d'espaces extérieurs avec 800 m² de cours de récréation dont 270 m² de préau ;
- considérant que, plus précisément, le projet consiste à :
 - démolir le bloc sanitaire et le local dessin de la Cour Paille 2 ;
 - démolir en partie les annexes du bien sis 31-35 rue de Ruysbroeck et y créer une extension de l'école ;
 - créer une nouvelle construction mitoyenne sis 10-16 rue de la Paille ;
 - revoir l'aménagement des espaces extérieures d'une part entre les volumes bâti et d'autre part sur les toits de certaines constructions, en prévoyant des espaces de rencontre, des espaces verdurisés et des cours de récréation ;
 - enlever les dalles existante des plusieurs cours existantes sur l'ensemble du site et y revoir l'aménagement paysager pour augmenter la perméabilité du site ;
- considérant que l'extension de l'école implique une augmentation de la capacité de l'accueil de l'école ; que 130 places supplémentaires sont créées pour le Lycée ; que la capacité d'accueil actuelle est de 726 élèves (et 105 membres du personnel) ;
- considérant que la superficie totale des parcelles concernées dans cette demande est de 5.558 m² ;
- considérant que la demande envisage une augmentation de la surface totale des constructions hors sol de 9.651 m² à 10.516 m² ;
- considérant que principalement le programme est positionné sur un terrain vide sis 10-16 rue de la Paille ; que, sur cette zone, une maison d'habitation inscrite à l'inventaire de style néoclassique (sis rue de la Paille 14-16) a déjà été démolie en raison de salubrité ;
- considérant qu'une construction mitoyenne est prévue ici, qui comporte les nouvelles infrastructures sportives au rez-de-chaussée et en sous-sol ; que sa toiture (au 1^{er} étage) est exploitée comme cour de récréation ; qu'aux 2^{ème} et 3^{ème} étages les salles de classe sont aménagées ;
- considérant que, pour diminuer l'impact du programme prévu, la salle de sport se situe en demi sous-sol ; qu'elle se positionne entre l'alignement et la salle de sport existante qui se trouve à l'intérieur d'îlot ;
- considérant qu'un apport de lumière naturelle est organisé par une façade vitrée au rez-de-chaussée de la rue de Paille pour assurer un éclairage adéquat de cette salle de sport ;
- considérant que cette façade vitrée offre une relation entre le domaine public et la nouvelle salle ; qu'il est utile de rendre cette infrastructure visible du domaine public, parce qu'en dehors des heures d'ouverture de l'école la salle peut être utilisée par les riverains ;
- considérant que deux volumes sont placés au-dessus de la salle de sport : d'une part, un volume 'suspendu' du côté de la rue de la Paille dans lequel les salles de classe et les laboratoires sont hébergés ; que ce volume fonctionne comme auvent pour la cour de récréation en-dessous ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

que, d'autre part, un volume est placé contre la salle de sport existante en intérieur d'îlot dans lequel la salle polyvalente (réfectoire) est abritée;

- considérant que l'entrée de l'école est prévue au niveau du n° 8 ; qu'une grande partie de la circulation de l'école est prévue ici, donnant accès aux différentes ailes de l'école ; qu'à cet endroit une optimisation des flux de circulation est poursuivie ;
- considérant que le projet propose un programme important ; que, cependant, le terrain non bâti offre l'opportunité de créer une extension qualitative de l'école existante ;
- qu'au regard du programme proposé, la prescription générale 0.7 du PRAS permet la réalisation d'infrastructures scolaires; que, néanmoins, le projet doit s'intégrer correctement dans le tissu urbain existant ;
- qu'au regard du gabarit proposé, le projet génère plusieurs dérogations au RRU et au PPAS;
- considérant qu'au rez-de-chaussée et aux étages la profondeur maximale des constructions mitoyennes proposées dépassent les $\frac{3}{4}$ des parcelles (au niveau de la rue de la Paille et de la rue de Ruysbroeck) ; que la profondeur des constructions proposées dépasse également celle des constructions adjacentes ; que la profondeur proposée de ces constructions engendre une dérogation à l'article 4 du titre I du RRU ;
- considérant que, côté rue de la Paille, une salle de sport est prévue qui requiert des dimensions minimales ;
- considérant que la zone concernée était déjà presque entièrement construite (avant la démolition des biens) ;
- considérant que les 2 parcelles adjacentes sont également largement construites ; qu'elles disposent chacune d'une courette ;
- considérant que, aux étages supérieurs de la salle de sport, une zone ouverte est prévue entre les salles de classe et le réfectoire en optimisant l'apport de lumière dans ces courettes ;
- considérant qu'aux étages la connexion est faite entre la cour de récréation existante et la nouvelle cour couverte ; que cette liaison exige la construction totale de la parcelle, étant donné que la cour de récréation existante se trouve au-dessus de la salle de sport existante ;
- considérant que la construction au fond de la parcelle offre également la possibilité de faire la liaison entre les parcelles sis rue de la paille et les parcelles sis rue de Ruysbroeck ;
- considérant que, côté rue de Ruysbroeck, le bâti arrière est largement retravaillé ; qu'il est positionné au même endroit que les bâtiments existants ;
- considérant que les nouvelles constructions s'inscrivent dans la continuité des bâtiments existants et de ses murs mitoyens ;
- considérant que la dérogation à l'article 4 résulte essentiellement du programme prévu et le fonctionnement interne de l'école ;
- considérant que la dérogation à l'article 4 est donc raisonnable et justifiable ;
- considérant que la hauteur de la corniche côté rue de la Paille dépasse celle du voisin le plus haut, ce qui engendre une dérogation à l'article 5 du titre I du RRU ;
- considérant que la corniche prévue est environ un étage plus haut par rapport aux immeubles adjacents ;
- considérant qu'un toit plat est prévu qui est approximativement de la même hauteur que le faite des toits adjacents ;
- considérant qu'un étage ouvert est prévu, donnant au volume du 2^{ème} et 3^{ème} étage l'apparence de flotter ; que la plus grande hauteur de la façade n'entraîne donc pas un volume plus lourd ;
- considérant que cette ouverture a une hauteur sous-plafond considérable, ce qui est nécessaire pour générer un espace de jeu agréable et pour renforcer l'effet de flottement ;
- considérant que la dérogation résulte du fonctionnement interne de l'école et donc d'un choix architectural ;
- considérant que la dérogation à l'article 5 est donc raisonnable et justifiable ;
- considérant que la hauteur de la toiture des bâtiments proposés côté rue de la Paille et en intérieur



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

d'îlot dépassent les profils mitoyens, ce qui engendre une dérogation à l'article 6 du titre I du RRU ; que, côté rue de Ruysbroeck, le bâti arrière est également rehaussé, ce qui déroge également à l'article 6 du titre I du RRU ;

- considérant que, côté rue de la Paille, il y avait déjà des bâtiments à l'arrière de la parcelle (contre le mur de la salle de sport existante) ;
- considérant que, côté rue de Ruysbroeck, le bâtiment arrière est démoli (à part des colonnades) et reconstruit (légèrement plus grand); que ce nouveau volume ne crée pas de nuisance pour les bâtiments environnants et offre la possibilité de faire une connexion avec les infrastructures scolaires existantes ;
- considérant que la salle de sport existante concerne déjà un volume en intérieur d'îlot important ;
- considérant que les volumes proposés (côté rue de la Paille et rue de Ruysbroeck) sont ancrés contre cette construction existante et font la liaison entre les diverses ailes de l'école ;
- considérant que sur la salle de sport existante un auvent central et prévu pour abriter les élèves en temps de pluie ;
- considérant que les volumes proposés sont positionnés autant que possible contre les murs mitoyens existants afin de limiter l'impact (ensoleillement) vers le voisinage ;
- considérant que la nouvelle salle de sport est semi-enterrée dans le sol afin de réduire la hauteur de l'immeuble proposé ;
- considérant que la dérogation à l'article 6 est donc raisonnable et justifiable ;
- considérant que le projet ne présente pas de zone plantée en plein terre de minimum 50% de la surface totale de la zone des cours et jardins, ce qui engendre une dérogation à l'article 13 du titre I du RRU ;
- considérant que le terrain vide, sur lequel la nouvelle construction se situe, a déjà été minéralisé ; qu'ici la superficie imperméable n'est donc pas détériorée ;
- considérant que, malgré la forte densification prévue, la perméabilité sur la totalité du site est améliorée ;
- considérant que les espaces verts existants sont réaménagés en zones perméables à l'eau pluviale ;
- considérant qu'en raison des adaptations apportées aux cours existantes, la surface imperméable est passée de 5538 m² à 5063 m² ;
- considérant qu'il n'est pas non plus souhaitable de rendre toutes les cours (situées en plein terre) non pavées, car cela ne correspond pas à leur fonction ;
- considérant que la dérogation à l'article 13 est donc raisonnable et justifiable ;
- considérant que le projet proposé engendre plusieurs dérogations au PPAS N° 80-15 'Grand Sablon' ;
- considérant que, dans les zones de bâtiments principaux côté rue de la Paille, le PPAS permet la construction de 3 étages sous corniche, d'un toit en pente et d'un étage semi-souterrain ;

Que le projet propose un gabarit de R+3 avec un toit plat et une salle semi-enterrée qui dispose d'une double hauteur ;

- considérant que le PPAS indique également que ces parcelles (14-16 rue de la Paille) concernent des biens remarquables et/ou historiques (Catégorie I) ;
- considérant que les biens existants ont déjà été démolis ;
- considérant que l'immeuble proposé présente une architecture remarquable ;
- considérant qu'au fond de la parcelle côté rue de la Paille, le PPAS permet la construction d'un bâtiment contre le mur mitoyen de la salle de sport, d'un côté (sud) de 3 étages et d'un toit en pente et de l'autre côté (nord) d'un bâtiment de 2 étages et d'un toit mansardé ;
- que le projet propose un gabarit de R+1 avec un auvent en toiture ;
- considérant que cet auvent fait la connexion avec les nouvelles constructions adjacentes (l'extension des bâtiments côté rue de Ruysbroeck) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

- considérant que le PPAS définit un gabarit maximal pour le bâtiment en intérieur d'îlot sis 31 rue de Ruysbroeck de 2 étages avec un toit en pente ; que, pour le bien adjacent sis 33 rue de Ruysbroeck, un gabarit maximal de 3 étages avec un toit en pente est stipulé ;
- considérant que le projet propose que ces 2 bâtiments arrières forment une seule entité ; que les étages sont démolis ; que la colonnade existante au rez-de-chaussée est préservée ;
- considérant que ces bâtiments ne présentent pas de valeur patrimoniale ;
- considérant qu'aux étages une nouvelle construction est proposée (R+2) qui reprend le volume des bâtiments existants (légèrement agrandi) ;
- considérant que le PPAS stipule aussi que les zones de cours et jardins sont prioritairement destinées à l'aménagement de jardins plantées et qu'aucune construction hors sol n'est autorisée ici ;
- considérant que le projet vise une végétalisation qualitative ; que, pour remplir la fonction d'école, il est également nécessaire de prévoir un revêtement adéquat ;
- considérant que le programme implique une densification sur le terrain ; que, néanmoins, un projet est conçu qui prévoit un positionnement judicieux des volumes pour que la hauteur des bâtiments reste la plus faible possible ; que ce positionnement permet de limiter les nuisances pour le voisinage (enseulement, bruit, etc.) ;
- considérant qu'à plusieurs endroits, le projet proposé déroge aux prescriptions du PPAS ; que, néanmoins, l'objectif du projet est de créer un ensemble architectural qui offre une extension et amélioration de l'infrastructure scolaire en assurant la cohésion entre les différents bâtiments et en respectant le patrimoine existant ;
- considérant que les dérogations au PPAS sont donc raisonnables et justifiables ;
- considérant que la façade côté rue de Paille est finie en briques vernissées de teinte vert clair et/ou blanche ;
- que les menuiseries sont prévues en aluminium laqué ;
- que la cour de récréation (1^{er} étage) est finie par un système de menuiseries et grillages en câbles tendus légers ;
- considérant que la façade côté rue de Ruysbroeck 31 est finie par un enduit sur isolant ; que l'enduit existant est remplacé par un enduit à la chaux lissé recouvert d'une peinture aux silicates ;
- que des châssis sont remplacés par des modèles performants en bois, qui respectent l'aspect historique du bien concerné ;
- considérant que la façade arrière de cet immeuble est finie par le même enduit ; qu'également des châssis en bois sont prévus ici ;
- considérant que la charpente en bois existante est remplacée par une nouvelle charpente en lamellé collé en acier ; que la couverture en tuiles bleues est donc remplacée ;
- qu'une verrière à vitrage est placée pour améliorer l'éclairage des combles et de la cage d'escalier ; qu'également quelques fenêtres de toit sont placées dans la toiture ;
- considérant que le préau des cours est prévu en métal ;
- considérant qu'un parement métallique poli perforé est prévu au plafond du préau avec un absorbant acoustique ; que, de cette manière, la pollution sonore du voisinage est réduite ;
- considérant que les coursives en façade arrière sont prévues en béton et offrent une fonction de pare-soleil ; qu'elles sont fermées par un même système de menuiseries/grillage en câbles tendus légers ;
- considérant que les toitures sont aménagées en cours de récréation ; qu'elles ont un revêtement en dalles de béton ou en béton drainant ;
- considérant qu'une partie des surfaces des toitures est réaménagée comme toiture végétalisée de type extensif (467 m²) ;
- considérant que l'ensemble de l'îlot présente une perméabilité très faible ; qu'il y a 8 cours existantes ; que ces cours sont trop petites pour y organiser des vraies cours de récréation ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

- considérant que le projet prévoit le réaménagement de ces cours ; que là, où il est possible, le projet propose de créer des espaces verdurisés avec des plantations en plein terre et donc de faire infiltrer l'eau pluviale ; que des plantations indigènes sont prévues, qui sont adaptées à l'ensoleillement faible ;
- considérant qu'il s'agit essentiellement de créer des lieux agréables pour l'infrastructure scolaire au profit des élèves et des professeurs ; que la surface imperméable passe de 5.538 m² à 5.063 m² ;
- considérant que, côté rue de la Paille, une architecture inhabituelle est proposée par rapport aux biens adjacents de type néoclassique ; que le programme exige une architecture différente ; qu'une architecture plus contemporaine est proposée, qui s'intègre de manière intéressante dans le tissu urbain ;
- qu'un immeuble est proposé qui optimise de toutes les manières possibles son impact sur son environnement, tout en assurant un fonctionnement interne hyperefficace d'un programme important ;
- qu'il s'agit d'une architecture remarquable qui présente les caractéristiques d'une infrastructure scolaire ; que, au lieu de s'isoler complètement du quartier, le projet crée un lien fort entre le domaine public (et donc le quartier) et les activités scolaires (le gymnase, la cour de récréation et les laboratoires) ;
- considérant qu'au niveau du bien sis 31 rue de Ruysbroeck, l'extension proposée s'intègre correctement dans l'architecture existante en préservant les colonnes existantes, ce qui est tout à fait souhaitable pour ce bien inscrit à l'inventaire ;
- que, pour ce bien, l'expression de la façade côté rue ne change pas ;
- 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 et la nature du bâti (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, 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 AccessAndGo et donc de revoir l'aire de transfert des toilettes PMR ou le cas échéant, justifier cet aménagement spécifique ;
- se conformer à l'avis ASTRID et donc de prévoir une couverture radioélectrique interne ASTRID dans l'ensemble des lieux accessibles aux élèves ;
- se conformer à l'avis SIAMU.

Il convient de prendre contact dans les plus brefs délais avec le gestionnaire de dossier permis d'environnement afin de clarifier et de permettre la mise à jour des différents permis de l'école.

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux, ainsi qu'un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: PPAS12322021 (PPAS_A)

Adresse / Adres:

Avenue Bayet 42 1020 Bruxelles
Avenue Edouard Kufferath 15 1020 Bruxelles
Avenue Laennec 2-14 & 3-23 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Stad Brussel - Ville de Bruxelles - DIVERS

Objet / Betreft: Abrogation totale du PPAS Houba-Hôpital n°48_02A

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2022 - 24/03/2022

Réactions / Reacties: 1

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 – Bruxelles Environnement:

- vu la nouvelle loi communale, notamment en ses articles 117 et 234;
- vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, adopté par arrêté du Gouvernement du 1^{er} septembre 2019, notamment ses articles 40 et suivants;
- vu l'arrêté du Gouvernement du 20 février 2020 organisant l'intervention de la Région de Bruxelles-Capitale dans les frais d'élaboration des plans particuliers d'affectation du sol (PPAS);
- vu le Plan Communal de Développement, approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 décembre 2004 ;
- vu le Plan Régional de Développement, approuvé par le Gouvernement le 12 juillet 2018 ;
- vu le Plan Régional d'Affectation du Sol, approuvé par le Gouvernement le 3 mai 2001 et sa modification par Arrêté en date du 02 mai 2013;
- considérant que le PPAS « Houba-Hôpital » n° 48_02A a été adopté le 1^{er} septembre 1953. Le PPAS 48_02A est constitué d'un plan d'aménagement et de prescriptions littérales. Il est délimité par l'avenue Adrien Bayet, les limites parcellaires arrières des avenues Stiénon et Houba de Strooper, l'avenue Edouard Kufferath entre la limite mitoyenne des n°13 et 37, et les limites parcellaires arrières de l'avenue Jean-Baptiste Depaire ;
- considérant qu'en date du 09/09/2021, le Collège prenait la décision de principe de demander au département de l'Urbanisme d'entamer la procédure d'abrogation totale du PPAS « Houba-Hôpital » n° 48_02A ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

- considérant qu'en date du 20/09/2021, le Conseil communal :
 - approuvait la décision d'entamer la procédure d'abrogation totale du PPAS « Houba-Hôpital » n° 48_02A ;
 - estimait que son abrogation n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;
 - sollicitait les avis des instances régionales sur les dites abrogations suivant l'application de l'article 44 du COBAT ;
- considérant que le 09 novembre 2021, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) a rendu, dans les délais, son avis sur l'opportunité d'abroger totalement le PPAS « Houba-Hôpital » n° 48_02A ;
- que cet avis est favorable, sous réserve d'émettre un avis actualisé au vu des éléments postérieurs pouvant intervenir dans la procédure et de compléter le rapport avec une analyse plus détaillée de l'impact d'une abrogation sur les affectations secondaires du PPAS, une situation existante détaillée du foncier et un rapport sur les alignements. ;
- considérant que le 09 novembre 2021, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) a estimé que l'abrogation totale du PPAS « Houba-Hôpital » n° 48_02A ne devait pas faire l'objet de rapports sur les incidences environnementales ;
- considérant que suite aux compléments au rapport d'abrogation totale avec évaluation des incidences, l'abrogation totale du PPAS « Houba-Hôpital » n°48_02A est sollicitée pour les raisons suivantes :

Les objectifs du PPAS, tels qu'ils ont été approuvés, ont été atteints : le bâti a été construit conformément aux prescriptions, ce qui a permis de développer des constructions compatibles avec le cadre urbain environnant;
- considérant que certaines prescriptions des PPAS ne permettant pas l'application de données essentielles du PRAS sont implicitement abrogées par le PRAS, et sont devenues obsolètes ;
 - Le respect des règlements et plans supérieurs en vigueur, comme l'appel à la notion de bon aménagement des lieux, suffisent à encadrer le développement des constructions en harmonie avec le cadre bâti environnant ;
 - L'abrogation totale permettra davantage de mixité à l'exception des professions libérales ;
 - L'abrogation totale et définitive des PPAS se justifie en lieu et place d'une modification ;
- considérant qu'en conséquence, au regard des articles 44, 48 et 49 du COBAT, la procédure d'abrogation totale du PPAS « Houba-Hôpital » n°48_02A peut se poursuivre ;
- considérant qu'en date du 20 janvier 2022, le Collège a pris connaissance des avis émis dans les délais de l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) et de l'Institut bruxellois de l'Environnement (Bruxelles Environnement) pour le projet d'abrogation totale et définitive du PPAS « Houba-Hôpital » n°48_02A. Qu'au vu de ces avis, l'abrogation totale du PPAS « Houba-Hôpital » n°48_02A est justifiée et ne doit pas faire l'objet de rapports sur les incidences environnementales, au regard du rapport d'abrogation totale avec évaluations des incidences ;
- considérant que le Conseil communal a décidé en séance du 31 janvier 2022 de poursuivre la procédure d'abrogation totale et définitive du PPAS « Houba-Hôpital » n°48_02A et de soumettre cette abrogation du PPAS « Houba-Hôpital » n°48_02A à enquête publique du 23 février 2022 au 24 mars 2022 ;
- considérant que suite à cette mise en enquête publique, Perspective a émis un avis favorable sans conditions ;
- considérant que les autres administrations consultées dans le cadre de l'enquête publique n'ont pas émis d'avis et qu'aucune autre remarque n'a été émise sur cette abrogation totale et définitive du PPAS « Houba-Hôpital » n°48_02A ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

- considérant qu'au regard de l'article 50 du CoBAT, la procédure d'abrogation totale et définitive du PPAS PPAS « Houba-Hôpital » n°48_02A peut se poursuivre ;

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: 05/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: ppas12352021 (PPAS_A)

Adresse / Adres:

Angle des avenues Laennec, André Bayet et Stiénon 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Stad Brussel - Ville de Bruxelles - DIVERS

Objet / Betreft: Abrogation du PPAS Houba-Hôpital 48_02 bis

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2022 - 24/03/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

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

AVIS MAJORITAIRE :

Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

- vu la nouvelle loi communale, notamment en ses articles 117 et 234;
- vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, adopté par arrêté du Gouvernement du 1^{er} septembre 2019, notamment ses articles 40 et suivants;
- vu l'arrêté du Gouvernement du 20 février 2020 organisant l'intervention de la Région de Bruxelles-Capitale dans les frais d'élaboration des plans particuliers d'affectation du sol (PPAS);
- vu le Plan Communal de Développement, approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 décembre 2004 ;
- vu le Plan Régional de Développement, approuvé par le Gouvernement le 12 juillet 2018 ;
- vu le Plan Régional d'Affectation du Sol, approuvé par le Gouvernement le 3 mai 2001 et sa modification par Arrêté en date du 02 mai 2013;
- considérant que les PPAS « Houba-Hôpital » n° 48_02Bis a été adopté le 21 janvier 1959. Le PPAS 48_02Bis vise la modification de l'alignement décrété par le PPAS n° 48-02A à l'angle des avenues Laennec, André Bayet et Stiénon.
- considérant qu'en date du 09/09/2021, le Collège prenait la décision de principe de demander au département de l'Urbanisme d'entamer la procédure d'abrogation totale du PPAS « Houba-Hôpital » n° 48_02BIS ;
- considérant qu'en date du 20/09/2021, le Conseil communal :
 - approuvait la décision d'entamer la procédure d'abrogation totale du PPAS « Houba-Hôpital » n° 48_02BIS ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

- estimait que son abrogation n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;
- sollicitait les avis des instances régionales sur les dites abrogations suivant l'application de l'article 44 du COBAT ;
- considérant que le 09 novembre 2021, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) a rendu, dans les délais, son avis sur l'opportunité d'abroger totalement le PPAS « Houba-Hôpital » n° 48_02BIS ;
- que cet avis est favorable, sous réserve d'émettre un avis actualisé au vu des éléments postérieurs pouvant intervenir dans la procédure et de compléter le rapport avec une analyse plus détaillée de l'impact d'une abrogation sur les affectations secondaires du PPAS, une situation existante détaillée du foncier et un rapport sur les alignements ;
- considérant que le 09 novembre 2021, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) a estimé que l'abrogation totale du PPAS « Houba-Hôpital » n° 48_02BIS ne devait pas faire l'objet de rapports sur les incidences environnementales ;
- considérant que suite aux compléments au rapport d'abrogation totale avec évaluation des incidences, l'abrogation totale du PPAS « Houba-Hôpital » n°48_02BIS est sollicitée pour les raisons suivantes :
 - Les objectifs des PPAS, tels qu'ils ont été approuvés, ont été atteints : la voirie a été aménagée, ce qui a permis de développer des constructions compatibles avec le cadre urbain environnant ;
 - L'abrogation totale et définitive des PPAS se justifie en lieu et place d'une modification ;
- considérant qu'en conséquence, au regard des articles 44, 48 et 49 du COBAT, la procédure d'abrogation totale du PPAS « Houba-Hôpital » n°48_02BIS peut se poursuivre ;
- considérant qu'en date du 20 janvier 2022, le Collège a pris connaissance des avis émis dans les délais de l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) et de l'Institut bruxellois de l'Environnement (Bruxelles Environnement) pour le projet d'abrogation totale et définitive du PPAS « Houba-Hôpital » n°48_02BIS. Qu'au vu de ces avis, l'abrogation totale du PPAS « Houba-Hôpital » n°48_02BIS est justifiée et ne doit pas faire l'objet de rapports sur les incidences environnementales, au regard du rapport d'abrogation totale avec évaluations des incidences ;
- considérant que le Conseil communal a décidé en séance du 31 janvier 2022 de poursuivre la procédure d'abrogation totale et définitive du PPAS « Houba-Hôpital » n°48_02BIS et de soumettre cette abrogation du PPAS « Houba-Hôpital » n°48_02BIS à enquête publique du 23 février 2022 au 24 mars 2022 ;
- considérant que suite à cette mise en enquête publique, Perspective a émis un avis favorable sans conditions ;
- considérant que les autres administrations consultées dans le cadre de l'enquête publique n'ont pas émis d'avis et qu'aucune autre remarque n'a été émise sur cette abrogation totale et définitive du PPAS « Houba-Hôpital » n°48_02Bis ;
- considérant que durant cette enquête publique, aucune autre remarque n'a été émise sur cette abrogation totale et définitive du PPAS « Houba-Hôpital » n°48_02Bis ;
- considérant qu'au regard de l'article 50 du CoBAT, la procédure d'abrogation totale et définitive du PPAS PPAS « Houba-Hôpital » n°48_02Bis peut se poursuivre ;

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: 05/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: PPAS12502021 (PPAS_A)

Adresse / Adres:

Avenue Adrien Bayet 32 - 40 1020 Bruxelles
Avenue Laënnec 16 - 18 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Stad Brussel - Ville de Bruxelles - DIVERS

Objet / Betreft: Abrogation PPAS Houba-Hôpital 48_02 Ter

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2022 - 24/03/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

5

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

AVIS MAJORITAIRE :

Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

- vu la nouvelle loi communale, notamment en ses articles 117 et 234 ;
- vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, adopté par arrêté du Gouvernement du 1^{er} septembre 2019, notamment ses articles 40 et suivants ;
- vu l'arrêté du Gouvernement du 20 février 2020 organisant l'intervention de la Région de Bruxelles-Capitale dans les frais d'élaboration des plans particuliers d'affectation du sol (PPAS) ;
- vu le Plan Communal de Développement, approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 décembre 2004 ;
- vu le Plan Régional de Développement, approuvé par le Gouvernement le 12 juillet 2018 ;
- vu le Plan Régional d'Affectation du Sol, approuvé par le Gouvernement le 3 mai 2001 et sa modification par Arrêté en date du 02 mai 2013 ;
- considérant que le PPAS « Houba-Hôpital » n° 48_02Ter a été adopté le 08 octobre 1961. Le PPAS 48_02Ter est constitué d'un plan d'aménagement, est délimité par l'avenue Adrien Bayet, l'avenue Laennec partant de leur croisement jusqu'aux limites parcellaires des biens sis avenue A. Bayet n°40 et avenue Laennec n° 10 ;
- considérant qu'en date du 09/09/2021, le Collège prenait la décision de principe de demander au département de l'Urbanisme d'entamer la procédure d'abrogation totale du PPAS « Houba-Hôpital » n° 48_02Ter ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

- considérant qu'en date du 20/09/2021, le Conseil communal :
 - approuvait la décision d'entamer la procédure d'abrogation totale du PPAS « Houba-Hôpital » n° 48_02Ter ;
 - estimait que son abrogation n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;
 - sollicitait les avis des instances régionales sur les dites abrogations suivant l'application de l'article 44 du COBAT ;
- considérant que le 09 novembre 2021, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) a rendu, dans les délais, son avis sur l'opportunité d'abroger totalement le PPAS « Houba-Hôpital » n° 48_02Ter ;
- que cet avis est favorable, sous réserve d'émettre un avis actualisé au vu des éléments postérieurs pouvant intervenir dans la procédure et de compléter le rapport avec une analyse plus détaillée de l'impact d'une abrogation sur les affectations secondaires du PPAS, une situation existante détaillée du foncier et un rapport sur les alignements ;
- considérant que le 09 novembre 2021, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) a estimé que l'abrogation totale du PPAS « Houba-Hôpital » n° 48_02Ter ne devait pas faire l'objet de rapports sur les incidences environnementales ;
- considérant que suite aux compléments au rapport d'abrogation totale avec évaluation des incidences, l'abrogation totale du PPAS « Houba-Hôpital » n°48_02Ter est sollicitée pour les raisons suivantes :
 - Les objectifs du PPAS, tels qu'ils ont été approuvés, ont été atteints : le bâti a été construit conformément aux prescriptions, ce qui a permis de développer des constructions compatibles avec le cadre urbain environnant ;
 - Certaines prescriptions des PPAS ne permettant pas l'application de données essentielles du PRAS sont implicitement abrogées par le PRAS, et sont devenues obsolètes ;
 - Le respect des règlements et plans supérieurs en vigueur, comme l'appel à la notion de bon aménagement des lieux, suffisent à encadrer le développement des constructions en harmonie avec le cadre bâti environnant ;
 - L'abrogation totale permettra davantage de mixité à l'exception des professions libérales ;
 - L'abrogation totale et définitive des PPAS se justifie en lieu et place d'une modification ;
- considérant qu'en conséquence, au regard des articles 44, 48 et 49 du COBAT, la procédure d'abrogation totale du PPAS « Houba-Hôpital » n°48_02Ter peut se poursuivre ;
- considérant qu'en date du 20 janvier 2022, le Collège a pris connaissance des avis émis dans les délais de l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) et de l'Institut bruxellois de l'Environnement (Bruxelles Environnement) pour le projet d'abrogation totale et définitive du PPAS « Houba-Hôpital » n°48_02Ter. Qu'au vu de ces avis, l'abrogation totale du PPAS « Houba-Hôpital » n°48_02Ter est justifiée et ne doit pas faire l'objet de rapports sur les incidences environnementales, au regard du rapport d'abrogation totale avec évaluations des incidences ;
- considérant que le Conseil communal a décidé en séance du 31 janvier 2022 de poursuivre la procédure d'abrogation totale et définitive du PPAS « Houba-Hôpital » n°48_02Ter et de soumettre cette abrogation du PPAS « Houba-Hôpital » n°48_02Ter à enquête publique du 23 février 2022 au 24 mars 2022 ;
- considérant que suite à cette mise en enquête publique, Perspective a émis un avis favorable sans conditions ;
- considérant que les autres administrations consultées dans le cadre de l'enquête publique n'ont pas émis d'avis et qu'aucune autre remarque n'a été émise sur cette abrogation totale et définitive du PPAS « Houba-Hôpital » n°48_02Ter ;
- considérant que durant cette enquête publique, aucune autre remarque n'a été émise sur cette abrogation totale et définitive du PPAS « Houba-Hôpital » n°48_02Ter ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

- considérant qu'au regard de l'article 50 du CoBAT, la procédure d'abrogation totale et définitive du PPAS PPAS « Houba-Hôpital » n°48_02Ter peut se poursuivre ;

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: 05/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: PPAS12722021 (PPAS_A)

Adresse / Adres:

Rue du Houblon 1000 Bruxelles
Parcelles cadastrales bâties M593B/M661A

Demandeur / Aanvrager: Stad Brussel - Ville de Bruxelles - DIVERS

Objet / Betreft: Abrogation PPAS Houblon 60-27

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2022 - 24/03/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

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

AVIS MAJORITAIRE :

Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

- vu la nouvelle loi communale, notamment en ses articles 117 et 234 ;
- vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, adopté par arrêté du Gouvernement du 1^{er} septembre 2019, notamment ses articles 40 et suivants ;
- vu l'arrêté du Gouvernement du 20 février 2020 organisant l'intervention de la Région de Bruxelles-Capitale dans les frais d'élaboration des plans particuliers d'affectation du sol (PPAS) ;
- vu le Plan Communal de Développement, approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 décembre 2004 ;
- vu le Plan Régional de Développement, approuvé par le Gouvernement le 12 juillet 2018 ;
- vu le Plan Régional d'Affectation du Sol, approuvé par le Gouvernement le 3 mai 2001 et sa modification par Arrêté en date du 02 mai 2013 ;
- considérant que le PPAS n° 60_27 « Houblon » a été adopté le 10 juin 1992 et est constitué de prescriptions littérales accompagnant un plan de la situation de fait et de droit, un plan d'alignement, un plan des implantations et des gabarits ainsi que d'un plan d'expropriation n°60-27A. Le périmètre du PPAS se situe au sein du Pentagone de la Ville de Bruxelles, et plus précisément dans sa partie ouest (quartier Dansaert). Il comprend des parties d'ilot comprises entre la rue du Rempart des Moines et la Place du Nouveau Marché aux Grains, de part et d'autre de la rue du Houblon (parcelles cadastrales bâties M593B/M661A) ;
- considérant qu'en date du 09/09/2021, le Collège prenait la décision de principe de demander au département de l'Urbanisme d'entamer la procédure d'abrogation totale du PPAS n° 60_27 « Houblon » ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

- considérant qu'en date du 20/09/2021, le Conseil communal :
 - approuvait la décision d'entamer la procédure d'abrogation totale du PPAS n° 60_27 « Houblon »
 - estimait que son abrogation n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;
 - sollicitait les avis des instances régionales sur les dites abrogations suivant l'application de l'article 44 du COBAT ;
- considérant que le 16 décembre 2021, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) a rendu, dans les délais, son avis sur l'opportunité d'abroger totalement le PPAS n°60_27 « Houblon » ;
- que cet avis est favorable, sous réserve d'émettre un avis actualisé au vu des éléments postérieurs pouvant intervenir dans la procédure ;
- considérant que le 10 décembre 2021, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) a estimé que l'abrogation totale du PPAS n°60_27 « Houblon » ne devait pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales ;
- considérant que l'abrogation totale du PPAS n°60_27 « Houblon » et de son plan d'expropriation n°60_27a est sollicitée pour les raisons suivantes :
 - L'aménagement et la fonction de la rue du Houblon voulue par le PPAS (et non réalisée à ce jour) n'a plus lieu d'être ;
 - Le non-respect de la limite extrême des bâtiments qui fait suite à la modification de la voirie doit faire l'objet d'un nouvel alignement ;
 - L'ensemble du périmètre du PPAS a été bâti selon les besoins de l'époque ;
 - L'abrogation totale et définitive du PPAS se justifie en lieu et place de la modification ;
- considérant qu'en conséquence, au regard des articles 44, 48 et 49 du COBAT, la procédure d'abrogation totale du PPAS « Houblon » et de son plan d'expropriation n°60_27A peut se poursuivre ;
- considérant qu'en date du 20 janvier 2022, le Collège a pris connaissances des avis émis dans les délais de l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) et de l'Institut bruxellois de l'Environnement (Bruxelles Environnement) pour le projet d'abrogation totale et définitive du PPAS n°60_27 « Houblon ». Qu'au vu de ces avis, l'abrogation totale du PPAS n°60_27 « Houblon » est justifiée et ne doit pas faire l'objet de rapports sur les incidences environnementales, au regard du rapport d'abrogation totale avec évaluations des incidences ;
- considérant que le Conseil communal a décidé en séance du 31 janvier 2022 de poursuivre la procédure d'abrogation totale et définitive du PPAS n°60_27 « Houblon » et de soumettre cette abrogation du PPAS n°60_27 « Houblon » à enquête publique du 23 février 2022 au 24 mars 2022 ;
- considérant que suite à cette mise en enquête publique, Perspective a émis un avis favorable sans conditions ;
- considérant que les autres administrations consultées dans le cadre de l'enquête publique n'ont pas émis d'avis et qu'aucune autre remarque n'a été émise sur cette abrogation totale et définitive du PPAS n°60_27 « Houblon » ;
- considérant que la commission de concertation s'est tenue le 04 avril 2022 ;
- considérant que durant cette enquête publique, aucune autre remarque n'a été émise sur cette abrogation totale et définitive du PPAS n°60_27 « Houblon » ;
- considérant qu'au regard de l'article 50 du CoBAT, la procédure d'abrogation totale et définitive du PPAS PPAS n°60_27 « Houblon » peut se poursuivre ;

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: 05/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V1402/2021 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue de Verdun 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Aménager un terrain sportif de plein air, planter 5 arbres multi-troncs et ensemercer une prairie fleurie

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/03/2022 - 24/03/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

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

AVIS MAJORITAIRE :

Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

- considérant que le projet se situe en réseau viaire et en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que le projet se situe le long d'un ICR vélo du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;
- considérant que le projet se situe sur le territoire communal de la Ville de Bruxelles ;
- considérant que la demande se situe sur les parcelles cadastrées « 344M » et « 343V » ;
- considérant que le projet se situe dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature et validé par la Plan Nature régional ; qu'il se situe également sur un site dont le biotope dispose d'une valeur écologique importante ;
- considérant que le projet se situe sur une zone favorable à l'infiltration sur la carte Géologie de Bruxelles Environnement ; que la nappe phréatique dispose d'une profondeur de 12 mètres sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Objet de la demande

- considérant que le projet vise à aménager un terrain sportif de plein air, planter 5 arbres et ensemercer une prairie fleurie ;

Procédure et actes d'instruction

- considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité :
En application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - Prescription générale 0.6. : actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

- Prescription particulière 2.5.2° : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations ;
- considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2022 au 24/03/2022 dans la Ville de Bruxelles ; qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que les réactions formulées lors de l'enquête publique relatives à l'objet de cette demande portent sur les aspects suivants :
 - Demande l'installation de dispositif anti-bruit pour limiter les nuisances sonores des terrains de sports ;
 - Demande la fermeture de la parcelle pour limiter les nuisances nocturnes pour le voisinage ;
 - Déclare que le nombre d'arbres plantés est insuffisant. ;
- considérant l'avis de Bruxelles Environnement du 15/02/2022 ;

Situation existante

- considérant que la parcelle cadastrée « 344M » est composée d'accès et d'un terrain de sport sur gazon équipé de but ; que la parcelle est sujette à différent niveau ;
- considérant que la parcelle cadastrée « 343V » est principalement composé d'essences qui ont proliférées naturellement et est sujette également à des différences de niveau ;
- considérant que les accès sont impraticables pour les personnes à mobilité réduite (PMR)
- considérant que le projet est bordé par des équipements scolaires, un centre sportif, un parc public, une plaine de jeux et des habitations ;
- considérant que les parcelles sont délimitées du trottoir et des parcelles voisines par des clôtures en treillis de 2,30 mètres de hauteur ; qu'elles sont occupées par de la végétation spontanée et que de ce fait elles présentent des problèmes de stabilité ;
- considérant que la voirie qui longe les parcelles est composée d'un trottoir dont le revêtement est en pavés béton 20x20 cm et que des potelets sont implantés aux abords de celui-ci ;
- considérant la présence d'un banc en mauvais état ;
- considérant que les parcelles accueillent plusieurs arbres dont les essences sont « Platane Hispanique », « Malus », « Juglance nigra », « Thuya occidentalis », « Genévrier », « Populus », « Craetegus monogyne », « Fraxinus » et « Acer » ;
- considérant que les eaux pluviales sont essentiellement infiltrées par le sol étant donné la perméabilité de la zone ;
- considérant que la zone n'est pas un espace facilement appropriable par les habitants ;

Situation projetée

- considérant que le projet prévoit de créer une infrastructures sportives en plein air ;
- considérant que le projet prévoit de niveler le terrain à des niveaux similaires et de défricher la zone de la prolifération végétale spontanée ;
- considérant que le projet prévoit l'abattage de 11 arbres et le maintien du « Platanus », du « Malus » et du « Juglans nigra » ;
- considérant que le projet prévoit la plantation de 6 nouveaux sujets dont les essences sont « Prunus Avium » et « Betula pendula » ;
- considérant que plusieurs essences végétales basses sont également plantées ;
- considérant que le projet prévoit la création de deux terrains multisports, une zone de fitness et une piste de pétanque ;
- considérant que deux terrains multisports de 25 mètres sur 15 mètres seront créés ; que ces terrains peuvent être occupés par différents types de sports (foot, basketball, yoga,...) ; que ces terrains sont équipés de câbles insonorisant aux pourtours des terrains afin de limiter les nuisances sonores ; qu'ils seront composés de gazon synthétique ;
- considérant que la zone de fitness sera composée de 11 appareils dont 3 accessibles aux PMR ;
- considérant que la piste de pétanque sera composée d'une surface de 4 mètres sur 15 mètres prévu en dolomie ; qu'il sera composé de deux bancs et d'une prairie fleurie aux pourtours ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

- considérant qu'il prévoit également la création d'une prairie avec des sentiers pédestres ; que ces sentiers seront composés de béton coulé ;
- considérant que des clôtures borderont les parcelles ; qu'une clôture tubulaire noire de 1,80 mètres sera installée côté rue, une clôture en acier noir treillis de 1 mètres sera installée entre les parcelles et le trottoir et une clôture en acier noir treillis de 2,20 mètres sera installée entre les parcelles et les voisins ;
- considérant que le projet prévoit l'installation de bancs en béton poli équipés de dossiers ;
- considérant que le projet prévoit d'installer des dispositifs d'éclairage ; qu'une étude déterminera leur nombre et leur emplacement ;
- considérant que des poubelles et une fontaine à eau potable seront installées ;
- considérant que le sentier déjà existant sera raccordé au trottoir de la rue de Verdun ; que le revêtement sera composé de pavés béton de 20x20cm ; que 4 arceaux vélos seront installés
- considérant que pour la gestion des eaux de pluie elles seront directement infiltrées dans les sols végétalisés excepté sur les surfaces imperméables où elles seront reconduites vers les prairies fleuries ;

Objectifs

- considérant que les objectifs du projet sont :
 - Offrir des infrastructures sportives pour les habitants ;
 - Harmoniser l'environnement rural ;
 - Améliorer l'accessibilité des terrains pour les PMR ;

Motivation

- considérant que le projet prévoit d'offrir une infrastructure sportive de plein air au sein du territoire de Haren (Ville de Bruxelles) ;
- considérant qu'il prévoit d'améliorer les installations sportives et intégrer plusieurs fonctions en lien avec le sport ;
- considérant que le projet prévoit l'imperméabilisation de 555m² sur les 2 688m² total, soit une +/- 20% de surface imperméable ;
- considérant qu'il y a lieu de favoriser des revêtements de sols qui disposent d'un PH neutre ; qu'il serait préférable de remplacer le béton par du gravier porphyre ou par un autre matériau limitant les impacts chimiques du sol, comme par exemple le komex ;
- considérant qu'au vu de la situation du projet, il y a lieu de reconduire les eaux de pluie vers les espaces végétalisés et favoriser leur infiltration vers ces zones perméables ;
- considérant que le projet proposé permet de rendre l'ensemble du terrain accessible aux PMR ; que la zone de fitness est accessible par le cheminement situé à proximité du terrain de pétanque ;
- considérant que le projet prévoit de planter 6 arbres et d'en abattre 11 ; que cependant les plans de la situation projetée indiquent la plantation de 5 arbres ;
- considérant que lors de la commission de concertation le demandeur précise que c'est 6 sujets qui seront plantés ; que la plantation de 6 arbres est insuffisante au regard de la superficie du projet ; qu'il conviendrait de planter plus de sujets afin de renforcer la biodiversité au sein de la parcelle ;
- considérant que certaines des plantations basses sont des essences exotiques et ne sont pas visées par le listing de Bruxelles Environnement « Espèces végétales indigènes et conseillées » ; qu'au vu du réchauffement climatique il y a lieu de choisir des essences pérennes et indigènes dans notre milieu ;
- considérant qu'il y a lieu de remplacer les clôtures en treillis par des clôtures permettant le passage de la petite faune ; qu'il y a lieu d'intégrer des clôtures et barrières qui prévoient des ouvertures suffisantes (environ 20 x 20 cm tous les 5 à 10 mètres) afin de garantir les connexions écologiques avec les autres zones vertes ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

- considérant que si possible, il y a lieu de remplacer les clôtures par des haies afin maintenir une fermeture visuelle, mais de créer des espaces perméable et permettre à la petite faune de pouvoir traverser celui-ci et également améliorer la biodiversité ;
- considérant que le modèle d'arceau doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos ajout d'une barre horizontale supplémentaire (à max. 30 cm du sol) aux premier et dernier arceau d'une série continue pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes) ; qu'ils doivent être implanté à une distance suffisante pour permettre une utilisation confortable ;
- considérant que les bancs entourant les arbres doivent être munies d'un dossier afin de répondre au cahier d'accessibilité piétonne (25% d'entre eux équipés de dossier et accoudoirs) ;
- considérant qu'afin d'assurer l'innocuité de la petite faune et flore du terrain, il y a lieu d'apporter une réflexion supplémentaire sur l'éclairage afin de le limiter au maximum le soir et pendant le chantier ;
- considérant que le terrain est considéré comme un espace vert et qu'il est donc soumis à des exigences visant à garantir son intégrité lors de l'exécution des travaux et lors de sa gestion ultérieure ; que le chantier et la gestion du site devront être menés de manière rigoureuse et sans mettre en péril les différents éléments verts ;
- considérant que moyennant les conditions précitées, ces nouveaux aménagements visent à offrir un espace convivial destiné aux sports ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- **Etudier la possibilité de remplacer les cheminements en béton par un matériau dont le PH est neutre et accessible aux PMR (exemple : komex, gravier porphyre concassé, ...)** ;
- **Planter plus d'arbres et opter pour des essences visées par le listing de Bruxelles Environnement « Espèces végétales indigènes et conseillées » pour les vivaces, graminées et bulbes ;**
- **Adapter les clôtures et barrières éventuelles pour permettre le passage de la petite faune ;**
- **Opter pour des arceaux profilés ou de section rectangulaire conforme au cahier de l'accessibilité piétonne et prévoir assez d'espace entre arceaux ;**
- **Prévoir au moins 25% d'assises munies d'accoudoirs ;**
- **Limiter au maximum la pollution lumineuse sur l'ensemble du site y compris pendant le chantier ;**
- **Respecter les conditions de la mise en œuvre du chantier et de la gestion du site afin de garantir l'intégrité de cet 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: 05/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W1356/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue du Remorqueur 28 1000 Bruxelles

Rue Wiertz 43 1000 Bruxelles

Rue Wiertz 77 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PARLEMENT EUROPÉEN

Objet / Betreft: Créer un kioske musical dans le parc Léopold, par la Représentation de Bavière pour le Parlement Européen.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2022 - 24/03/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8

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

- considérant que la demande fait l'objet d'une construction planifié dans le parc Léopold (partie non-classée) ;
- considérant que le bien se situe dans une parcelle privée, avec passage public ;
- considérant que le bien se situe en zone de parc du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que le bien se situe dans la périmètre du PPAS 60-02 – Quartier Léopold forme par les îlots rues Belliard, Montoyer, Arlon, De Treves, D'Andenne, Wiertz et Vautier ;

Objet :

- considérant que la demande vise à construire un kioske musicale qui peut accueillir des petits événements, types musicaux ou servir le point de rassemblement pour des groupes, situé sur le Parc Léopold ;
- considérant que la demande vise à construire un escalier sur une parcelle privée qui connecte la représentation du Bavière avec le parc Léopold et un local de stockage souterrain ;

Procédure :

- considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité application de la prescription 0.3 du P.R.A.S. : Les actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés, sont soumis aux mesures particulières de publicité
- considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité application de Art. 126 §11 : Dérogation à un PPAS (Sous-zone 4C : « Aucune construction n'est autorisée en surface »)
- considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/02/2022 au 24/03/2022, et qu'aucune réclamation a été introduite ;
- considérant que la Ville de Bruxelles n'a pas émis son avis ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

- considérant que la SIAMU a émis un avis favorable ;

Situation existante :

- considérant que le périmètre du projet se situe dans une zone plantée inclinée ;
- considérant qu'un chemin piétonne en dolomie se situe à côté du projet ;

Situation projetée

- considérant que le kiosque musicale sera construit avec des matériaux en bois et zinc, avec une forme architecturale d'une plate-forme couverte par une double coque en bois et bardé d'un revêtement métallique en zinc, en couleurs naturelles des matériaux, restant sur 6 piliers préfabriqués en béton ;

Surface: 18,6m²

Longueur et largeur : ± 6,0m et ± 5,3m

Niv. de la plate-forme: 5cm à la côté chemin et 105cm à l'arrière

Niv. de la pointe du toit: 2,62m

- considérant que les arbres à proximité directe sont maintenus et qu'aucun abattage n'est prévu ;
- considérant que le projet vise à créer un escalier métallique en caillebotis galvanisé sur la partie privé sans passage public pour donner accès au Parc Léopold de la Représentation de Bavière
- considérant qu'un sentier en dolomie et une clôture sera aménagé dans le Parc Léopold qui donne accès à la partie haute de l'escalier ; que le revêtement est dans la même matériaux et couleur des sentiers existants ;

Longuer du sentier: ±3,2m

Largeur du sentier: ±1,2m

Objectifs :

- considérant que les objectifs poursuivis du présent projet sont les suivants :

- Construire un kiosque musicale pour le facilitation des petits événements ;
- Placer un escalier métallique et une clôture sur la partie privée pour créer un lien entre la Représentation de bavière et le Parc Léopold.

Motivations :

- considérant que le bien se situe en zone de parc du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que le projet s'implante dans une zone boisée et que le kiosque est installée à proximité directe d'arbres existants ;
- considérant que la construction est légère et ne causera aucune abattage des arbres ;
- considérant que la configuration de la kiosque musicale ne compromettent pas les vues vers la partie classée du parc ;
- considérant que l'implantation du projet est prévu sur 6 piliers, que l'impact pour l'imperméabilité du sol sera très faible ;
- considérant que la dessin a été le gagnant d'un concours d'architecture ;
- considérant que le projet a une hauteur relativement basse ; que cette hauteur limité est choisi pour l'intégration optimale dans le site plantée ;
- considérant qu'un accès privé entre la Représentation de Bavière et le Parc Léopold sera construit ;
- considérant que cet accès est créer pour amener plus facilement les équipements vers et depuis la kiosque musicale ; que cet accès permet de stocker les équipements sur site privée au lieu de partie public ;
- considérant qu'une clôture sera créé à la hauteur de l'escalier ;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant les modifications demandées, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;
- considérant que le projet s'implante dans une zone boisée et que le kiosque est installée à proximité directe d'arbres existants ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

- considérant que la réalisation du projet ne peut en aucun cas porter atteinte à la viabilité des arbres ;

Avis FAVORABLE sous condition de :

- **Prévoir une rampe conforme qui donne accès à la plate-forme pour les PMR ou baisser la hauteur de la plate-forme de sorte que les PMR ont accès.**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N1237/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Nancy 22 - 24 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Eutychia - S.A.

Objet / Betreft: diviser une maison en 4 unités d'habitation, modifier l'affectation du rez-de-chaussée de commerce en logement, supprimer la toiture, rehausser la maison de 2 niveaux, démolir et reconstruire une annexe, créer des terrasses en façade arrière et rehausser le mur mitoyen au dernier étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/03/2022 - 24/03/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

9

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS N° 60-39 QUARTIER "MAROLLES - CHAPELLE" », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Ord. 91 - Arrêté PPAS » en date du 18/06/1998. (n°60-39 approuvé le 18/06/1998) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation à prédominance résidentielle, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/04/2022

- considérant que le bien est situé en zone de bâtiment affecté à l'habitation au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 18/11/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 28/02/2022 ;
- considérant que la demande vise à diviser une maison en 4 unités d'habitation, modifier l'affectation du rez-de-chaussée de commerce en logement, supprimer la toiture, rehausser la maison de 2 niveaux, démolir et reconstruire une annexe, créer des terrasses en façade arrière et rehausser le mur mitoyen au dernier étage ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2022 au 24/03/2022 pour les motifs suivants: dérogations à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur et éléments techniques) et dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-39 (Marolles-Chapelle, 18-06-98) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant de 1900 (réf. TP. 24603) visait à :« construire une maison » ; que les plans de ce permis montrent une maison de commerce de gabarit R+3 surplombés d'une toiture à versants, dont la répartition se présente comme suit :
 - au sous-sol : 1 cuisine et des locaux de stockage ;
 - au rez-de-chaussée : 1 commerce avec un bureau attenant ;
 - du 1er étage aux combles : du logement ;
- considérant que les plans de ce permis montrent également que l'arrière de la maison profite d'un espace extérieur non couvert ; que ces plans constituent la situation de droit de l'immeuble ;
- considérant les renseignements urbanistiques (réf. R.U. 20_240), que ceux-ci confirment la situation licite du bien, à savoir un rez-de-chaussée commercial et des étages dédiés au logement sans pouvoir en déterminer le nombre ;
- considérant que les plans de la situation de fait montrent que la maison est divisée en 3 logements ; que le commerce a été supprimé au profit d'un appartement ; qu'une annexe a été bâtie sur toute la profondeur de la parcelle ; que la devanture historique en bois est conservée ; que l'accès à l'appartement du rez-de-chaussée se fait via l'ancienne entrée du commerce (côté mitoyen de gauche) ; que les entrées distinctes entre rez-de-chaussée et étages sont conservées ;
- considérant le contexte urbain dans lequel s'inscrit la présente demande, à savoir la rue de Nancy, datant de 1891 ; cette rue provenant de l'élargissement de la rue Saint-Ghislain présente principalement des maisons plurifamiliales à corps simples ou double, de quatre ou cinq niveaux, que sa largeur est de +/- 12m ;
- considérant que l'immeuble concerné par la présente demande se situe du côté pair de la rue de Nancy ; que ce côté de la rue est marqué par des immeubles de gabarits plus élevés ; qu'il est entouré à gauche d'un immeuble de gabarit de R+5 à toiture plate (n°20) et à droite d'un immeuble de gabarit R+4 à toiture à mansart (n°26) ;
- considérant également que les parcelles de gauche et de droite sont bâties sur toute leur profondeur ;
- considérant que la demande vise à rehausser l'immeuble de 2 niveaux afin d'y créer 4 logements ; que la répartition projetée se présente comme suit :
 - un duplex rez-de-chaussée et 1^{er} étage de 2 chambres ;
 - un studio au 2^{ème} étage ;
 - un studio au 3^{ème} étage ;
 - un triplex au 4^{ème}/5^{ème} et combles de 2 chambres ;
- considérant que la demande prévoit de changer l'affectation du commerce au rez-de-chaussée en logement afin d'y aménager un duplex de 2 chambres ; que pour ce faire la demande prévoit une circulation intérieure à ce duplex lui permettant d'être totalement autonome ; que ces travaux s'accompagnent de la démolition de l'annexe illicite ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

- considérant que la demande projetée prévoit cependant de reconstruire une annexe au rez-de-chaussée ; que sa dimension est réduite et permet de dédensifier l'intérieur d'îlot afin d'y recréer un jardin de pleine terre ; que ce nouveau volume est conforme au R.R.U. titre I et au PPAS 60-39 « Marolles- Chapelles » ;
- considérant qu'au 1^{er} étage, la façade arrière est repensée ; qu'elle consiste d'une façade s'alignant sur les différentes profondeurs des voisins de droite et de gauche ; que cette nouvelle façade part du point le moins profond (voisin de gauche n°20) pour rejoindre en oblique le voisin le plus profond (voisin de droite n°26) ; qu'elle est dès lors de biais par rapport à l'aplomb de la façade existante ; que cette configuration induit une extension du 1^{er} étage- celle-ci porte la hauteur totale de l'annexe à +/-6,60m ; que cela entraîne une dérogation au PPAS 60-39 «Marolles-Chapelles» art.4.1 zone de cours et jardins en ce que celui-ci autorise la construction d'annexes sur 1 niveau d'une hauteur maximale de 4,0m ;
- considérant cependant que la configuration en biais de la façade arrière et l'extension qui en découle permet d'aménager une chambre confortable de 14,45m² possédant une douche privative ;
- considérant que les aménagements proposés pour le duplex répondent aux normes minimales en vigueur ;
- considérant que l'espace de toiture de l'annexe est aménagée en toiture verte ;
- considérant également que la partie en dérogation est minimale ; qu'elle se situe le long du mitoyen de droite n°26 ; que celui-ci est bien plus profond que l'immeuble concerné par la présente demande ; que l'impact de la hauteur totale de l'annexe et de l'extension est nulle et que cette configuration projetée n'induit pas de préjudices aux biens voisins ; que dès lors la dérogation au PPAS n°60-39 « Marolles – Chapelles » est acceptable ;
- considérant que la demande prévoit d'aménager 2 studios aux 2^{ème} et 3^{ème} étages de l'immeuble ; que ces studios répondent aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ;
- considérant que la demande prévoit que 2 studios jouissent d'un espace extérieur en façade arrière ; qu'au 2^{ème} étage une terrasse est prévue sur la toiture de l'extension du 1^{er} étage ; que celle-ci possède une superficie de 8,77m² ; qu'un recul est prévu par rapport au voisin de gauche n°20 ; que ce recul est fini d'une toiture verte ; qu'elle est bordée d'un garde-corps ; que celui-ci déroge au R.R.U. titre I art.6 toiture éléments techniques en ce qu'il n'est pas compris dans le volume de la toiture ; que cependant cette terrasse permet d'améliorer le confort de ce studio ; que de plus la terrasse est conforme au code civil ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 est acceptable ;
- considérant que le studio du 3^{ème} « étage profite également d'une terrasse en façade arrière ; que celle-ci est identique, en forme, superficie et recul que la terrasse du 2^{ème} étage ; que cependant elle est en débord de l'aplomb de la façade ; qu'elle est conforme au R.R.U. titre I ;
- considérant que la demande prévoit de rehausser le bâtiment afin d'accueillir le nouveau triplex ; que celui-ci s'étend du 4^{ème} au 5^{ème} étage et qu'il englobe également les combles ; que cette rehausse est de 2 niveaux ;
- considérant que cette rehausse implique la démolition de la toiture à versants existante ; qu'au 4^{ème} étage la façade avant est dès lors rehaussée et que le 5^{ème} étage nouvellement créé s'implante en retrait de l'aplomb de cette façade ;
- considérant que la rehausse projetée est envisagée en zinc ; que la corniche existante est conservée ;
- considérant que la rehausse entraîne une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture hauteur, en ce qu'elle dépasse de plus de 3,0m le profil voisin le plus bas (n°20) ;
- considérant que cette rehausse est surplombée d'une toiture à versants tronquée, à savoir un pan de toiture incliné en façade avant et un demi pan de toiture incliné en façade arrière ; que cette configuration déroge au PPAS 60-39 « Marolles- Chapelles » en ce que le plans 4b du PPAS précise que l'immeuble doit obligatoirement présenter une toiture à versants en harmonie avec la typologie des toitures du 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: 05/04/2022

- considérant que cette rehausse est surplombée d'une toiture à versants tronquée, à savoir un pan de toiture incliné en façade avant et un demi pan de toiture incliné prolongé d'une façade verticale en façade arrière ; que cette configuration déroge au PPAS 60-39 « Marolles- Chapelles » en ce que le plans 4b du PPAS précise que l'immeuble doit obligatoirement présenter une toiture à versants en harmonie avec la typologie des toitures du quartier ;
- considérant également que le plan 4b du PPAS indique que le bâtiment, sis n°22 rue de Nancy, présente un intérêt d'accompagnement historique dans la scénographie et la typologie du quartier ; que les façades et les toitures de ces bâtiments doivent être conservés et si nécessaire restaurés ; que des modifications mineures peuvent être tolérées pour autant que cela s'intègre à la typologie de l'immeuble et que les matériaux soient en harmonie avec la façade et les immeubles historiques situés à proximité ; que cet article stipule également que le nombre de niveaux est limité au nombre de niveaux existants ; que cependant des modifications de gabarits peuvent être autorisés pour autant que cette modification respecte la typologie d'ensemble ; que les gabarits autorisés sont renseignés dans le plans 4b du PPAS ; que ce plan autorise, pour le bâtiment concerné par la présente demande, un gabarit de 5 niveaux surplombés d'une toiture à versants ;
- considérant que la demande prévoit de conserver la corniche existante ; que celle-ci est en débord par rapport à la façade ; que la rehausse envisagée se situe au-dessus de cette corniche ; que cette corniche marque une barrière visuelle entre la partie ancienne et la partie neuve de la façade ;
- considérant de plus que la demande s'inscrit dans une rue de +/- 12m de largeur ; que cette nouvelle rehausse en partie en recul par rapport à l'aplomb de la façade ne sera pas visible depuis la rue ; que depuis la rue de Nancy, à hauteur de piéton, l'impact visuel sur l'espace public sera minime vu le peu de recul disponible par rapport aux façades ;
- considérant également que le bâtiment concerné par la présente demande est entouré d'immeubles de gabarits plus élevés dont les toitures sont pour celui de gauche, une toiture plate, et celui de droite, une toiture à la mansart en façade avant et plate à l'arrière ; qu'actuellement, dans la perspective de la rue, le bâtiment concerné par la présente demande, crée un déséquilibre par la présence d'une dent creuse dans le paysage urbain ;
- considérant que la rehausse projetée se veut résolument contemporaine ; qu'elle est prévue en zinc de teinte foncée, que la teinte et le matériau projeté s'assimile à des matériaux de finition de toitures ; que le zinc est par ailleurs déjà présent dans les finitions de certaines toitures du quartier ; que de plus la façade de la rehausse au 5^{ème} étage est implantée de biais par rapport à la façade avant ; que cela a pour conséquence d'amoinrir la perception de cette rehausse ; que dès lors les dérogations au PPAS sont acceptables ;
- considérant également que la rehausse projetée n'entraîne pas de préjudice aux biens voisins ; que, bien que la toiture dépasse le profil voisin le plus bas de plus de 3,0m, celle-ci est également implantée en recul en façade arrière ; que ce recul permet d'aménager une terrasse pour le triplex ; que celle-ci est en recul de 1,90m par rapport au bien voisin de gauche et est conforme au code civil ; que cette terrasse permet d'améliorer le confort du triplex ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 est acceptable ;
- considérant que la demande permet d'améliorer l'offre de logement dans le quartier ; que les appartements projetés répondent aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ; qu'elle prévoit de réaménager le sous-sol avec 4 caves privatives ainsi qu'un local vélos ; que celui-ci possède une superficie de 12,38m² ;
- considérant que ce local doit également permettre le rangement des poussettes d'enfant ; qu'il apparaît dès lors réduit par rapport à l'offre de logement envisagée ; que deux des appartements projetés sont prévus pour accueillir des familles avec enfant ; que bien que la demande tente de répondre au R.R.U., elle déroge au titre II art.17 local pour véhicules à deux roues et voitures d'enfants en ce que le local vélos et rangement pour voitures d'enfant apparaît assez réduit ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

- considérant cependant que vu la typologie de l'immeuble, un immeuble de faible largeur de façade (5,02m) ; que la demande prévoit de rendre accessible ce local depuis la rue via l'ancien accès au commerce ; qu'il apparaît complexe d'envisager de supprimer de la surface à un logement qualitatif au profit d'un local vélos plus conséquent ;
- considérant de plus que la demande se situe au sein d'un quartier animé et bien desservi au niveau des transports ne commun ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre II art.17 est acceptable ;
- considérant que le R.R.U. titre II précise que si les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, ceux-ci ont pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de local à ordures ménagères, ni de local pour le matériel de nettoyage, que dès lors la demande déroge au R.R.U. titre II art.16 ordures ménagères et art.18 local pour le rangement du matériel de nettoyage ;
- considérant cependant que le local à ordures, dans ce type de petit immeuble à appartements, est susceptible d'apporter des problèmes de gestion supplémentaires, que le nombre de déchets ménagers est relativement mineure, que les logements sont suffisamment spacieux et que dès lors la dérogation à l'article 16 est acceptable ;
- considérant néanmoins que, même au sein d'une petite copropriété, un local pour le rangement du matériel de nettoyage est nécessaire ; que la dérogation à l'article 18 n'est pas acceptable ;
- considérant que la demande prévoit de rénover la façade existante ; qu'un enduit de teinte claire sera posé sur l'ensemble de la façade avant ; que s'ajoute à ces travaux un remplacement des châssis existant par des châssis en bois de teinte foncée ;
- considérant cependant que la pose de châssis de teinte foncée sur la façade existante est en contradiction avec le parti architectural de marquer une différence entre l'ancien et le nouveau ; que les châssis prévus sur la nouvelle rehausse sont prévus en aluminium de teinte foncée ; que dès lors des châssis de teinte blanche ou en bois naturel pour l'ensemble des menuiseries présente sur la façade avant existante serait plus en adéquation avec le souhait d'opposer la partie existante de la partie neuve ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir des châssis de teinte blanche ou bois naturel sur l'ensemble des menuiseries de la façade avant, devanture comprise ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- prévoir un local pour rangement du matériel de nettoyage ;
- prévoir des châssis de teinte blanche ou bois naturel sur l'ensemble des menuiseries de la façade avant existante devanture comprise.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre I art.6 toiture – hauteur et le titre II art. 17 local pour véhicules à deux roues et voitures d'enfants et art.16 ordures ménagères, ainsi que les dérogations au PPAS 60-39 « Marolles-Chapelles » en ce qui concerne la zone de cours et jardins, la toiture et le gabarit 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: 05/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S907/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Stevens-Delannoy 26 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Albert Van Cutsem

Objet / Betreft: d'une part, adjoindre un garage au studio du rez-de-chaussée afin de le transformer en logement 1 chambre, remplacer la porte de garage par une baie de fenêtre en façade avant et poser des châssis PVC blanc en façade avant (mise en conformité); d'autre part, créer un logement 1 chambre dans les combles

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/03/2022 - 24/03/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation 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 22/02/2022 ;
- considérant que la demande vise d'une part, à adjoindre un garage au studio du rez-de-chaussée afin de le transformer en logement 1 chambre, remplacer la porte de garage par une baie de fenêtre en façade avant et poser des châssis PVC blanc en façade avant (mise en conformité) et ; d'autre part, créer un logement 1 chambre dans les combles ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2022 au 24/03/2022 pour le motif principal suivant : dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant de 1986 (réf : T.P. 88979) visant à : « *placer un chauffage central* » ; que les plans de ce permis ne nous permettent pas de déterminer la situation de droit de l'immeuble ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/04/2022

- considérant dès lors, que l'avant-dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien, datant de 1932 (réf : T.P. 40.690) visant la « *construction d'une maison de rapport* » ; que les plans de ce permis montrent un immeuble de rapport de gabarit R+2 +toiture à versants ; qu'ils montrent que le rez-de-chaussée est occupé par un garage et un studio ; que les 1^{er} et 2^{ème} étages sont occupés par un appartement 1 chambre ; que les combles ne sont pas aménagés ;
- considérant que les plans de ce permis montrent également que la façade avant se compose d'un garage pour automobile au rez-de-chaussée ; que l'ensemble des menuiseries sont en bois et que les vitrages des châssis sont divisés par des croissillons en bois également ; que les châssis sont des châssis à imposte à double battant ; que la façade est revêtue de briques de teinte rouge/orangée et que les linteaux sont marqués d'une peinture de teinte claire ;
- considérant que les plans de ce permis constituent ainsi la situation de droit de l'immeuble ; que celle-ci est confirmée par les renseignements urbanistiques (réf. R.U. 21_0409) datant du 21/04/2021 ; que ceux-ci précisent que le bien se répartit comme suit :
 - sous-sol : espaces de stockage, locaux techniques et un local commun ;
 - rez-de-chaussée : 1 parking et 1 studio ;
 - 1^{er} étage : 1 logement ;
 - 2^{ème} étage : 1 logement ;
 - combles : des pièces de rangement
- considérant dès lors, que la division de l'immeuble ne peut être contestée ;
- considérant également que la demande précise qu'aucun travaux n'est prévu aux 1^{er} et 2^{ème} étages de l'immeuble ; que par conséquent, ceux-ci ne sont pas concernés par la présente demande ;
- considérant que la situation de fait jointe à la présente demande montre que le garage a été supprimé au profit du studio du rez-de-chaussée ; que par conséquent, la façade a été modifiée au profit d'une nouvelle baie de fenêtre ; que l'ensemble des châssis en bois d'origine a été supprimé et remplacé par des châssis en PVC de teinte blanche ; que ces travaux ont été exécutés sans qu'une autorisation préalable n'ait été sollicitée ;
- considérant dès lors, que la demande porte sur la mise en conformité de ces travaux et qu'elle porte également sur la création d'un nouveau logement dans les combles ;
- considérant que pour accueillir un nouveau logement, la demande prévoit de réaménager le sous-sol afin d'y retrouver des locaux communs ;
- considérant que le sous-sol projeté regroupe un local poubelles, un local entretien, un local compteurs, 4 caves privatives, un local compteur ainsi qu'un espace central de +/- 26m² pour le parcage vélos et voitures d'enfants ; que ces locaux sont accessibles par l'escalier des communs ;
- considérant que l'espace pour le rangement des vélos et voitures d'enfant comporte 5 emplacements de parcage ; que celui-ci, bien que non accessible depuis la rue, possède une superficie suffisante que pour permettre de manœuvrer ;
- considérant que le R.R.U. titre II précise que les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, ont pour effet d'améliorer la conformité de cet immeuble ; que le projet s'inscrivant dans un bâti existant, il ne peut répondre à toutes les conditions du RRU, Titre II, mais tend vers ces conditions ;
- considérant que la demande prévoit d'agrandir le studio existant au rez-de-chaussée ; que pour ce faire, que l'unique emplacement de parking couvert de cette immeuble est supprimé ; que cet espace devient un espace séjour de 24,5m² ;
- considérant que cette intervention implique un changement d'utilisation de l'emplacement de parking en extension du logement existant au rez-de-chaussée ; que ce changement a pour objectif d'améliorer les conditions d'habitabilité du logement existant ; que l'adjonction de l'ancien garage au logement permet une réorganisation des pièces afin que celui-ci profite d'un espace séjour et d'une chambre séparée ;
- considérant que la pièce principale de l'ancien studio est dès lors divisée afin de créer une salle de bain et une chambre ; que cette nouvelle chambre possède une superficie de 12,4m² ; que celle-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: 05/04/2022

bien qu'elle ne répond pas aux normes minimales de confort en vigueur en ce qu'elle ne possède pas une superficie de 14m² ; qu'elle déroge au R.R.U. titre II art.3 superficie minimale, permet de créer une chambre intimiste ; que la nouvelle chambre se situe en façade arrière ; qu'il est plus qualitatif que l'espace nuit soit à l'abri du potentiel bruit de la rue ; que dès lors le changement d'utilisation de l'ancien garage et la dérogation au R.R.U. titre II art.3 sont acceptables ;

- considérant que la suppression de l'emplacement de parking induit une dérogation au RRU, Titre VIII, art.6 (emplacements pour immeuble à usage multiple) ;
- considérant que cette dérogation est acceptable en ce que la suppression de cet emplacement permet d'aménager un logement de qualité bénéficiant d'un espace extérieur ;

- considérant que la suppression du garage s'accompagne d'une modification en façade en ce que son ancienne porte d'accès a été supprimée au profit d'une nouvelle baie de fenêtre ;

- considérant que la nouvelle baie a été légèrement réduite, de 3,00m à 2,90m ; qu'elle possède une hauteur de 1,73m ; qu'elle permet au séjour de profiter de lumière naturelle suffisante ;

- considérant que le soubassement est prévu en pierre bleue ; que celui-ci s'aligne sur la hauteur du soubassement existant ; que les battées sont en briques de teinte rouge/orangée ; que le châssis se compose de 3 travées, une travée fixe au centre et deux travées à simple battant aux extrémités ; que le linteau est peint en teinte claire afin de s'harmoniser aux éléments existants ; que ces travaux ne sont pas de nature à dénaturer la lecture et qu'ils s'intègrent dans l'esthétique de la façade ;

- considérant qu'il est regrettable que l'ensemble des menuiseries de la maison aient été remplacées sans respecter les divisions et profils d'origine ;

- considérant que le demandeur exclu les menuiseries des 1^{er} et 2^{ème} étages de sa demande ; et qu'il est regrettable de ne pas profiter de cette procédure pour améliorer cette situation illicite ;

- considérant que les menuiseries du rez-de-chaussée devraient (portes et baies) devraient être remplacées par des menuiseries reprenant les profils et divisions repris dans le permis de 1932 ;

- considérant que la suppression du garage et de son accès entraîne un réaménagement de la zone de recul ; qu'une zone de 1,20m de large est pavée pour mener à l'entrée de la maison ; qu'une autre zone pavée est prévue devant la nouvelle baie de fenêtre ; que le reste de la zone est indiqué aux plans de la présente demande comme étant du jardinet ;

- considérant cependant qu'une incohérence apparaît entre la légende des matériaux et le plan ; que la légende reprend que la zone nommée comme « jardinet » aux plans correspond à « revêtement » ; que dès lors une contradiction porte le doute sur les aménagements de la zone de recul ;

- considérant que l'analyse des orthophotoplans montrent que la zone de recul est pavée sur son ensemble et qu'un petit jardinet de forme carrée a été créé devant la nouvelle baie de fenêtre ; que cette analyse corrobore les plans de la présente demande ; que dès lors les aménagements prévus en zone de recul entraînent une dérogation au R.R.U. titre I art.11 aménagement de la zone de recul ; en ce que cet article précise que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre ; qu'elle être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;

- considérant dès lors, qu'il y a lieu de revoir les aménagements de la zone de recul ; d'y supprimer le pavage, à l'exception de l'accès à l'entrée, et de prévoir un jardinet en pleine terre sur le reste de la zone ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.11 n'est pas acceptable ;

- considérant par ailleurs, que la demande prévoit également de créer un nouveau logement 1 chambre dans les combles ; que celui-ci dispose d'une chambre de 14,2m² en façade avant, d'un séjour/salle à manger/cuisine de 28,8m², d'une salle de bain et d'une buanderie ainsi que d'un WC indépendant ; que la hauteur du faite permet de créer un logement disposant d'une hauteur sous plafond de 2,60m ; que le nouveau logement dispose également d'au minimum une fenêtre permettant des vues directes et horizontales vers l'extérieur, libres de tout obstacle sur au moins 3m ;

- considérant également qu'un bureau est aménagé sous toiture ; que celui-ci possède une superficie de 20m² sur une hauteur de 1,50m ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

- considérant que ce logement répond aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ;
- considérant cependant, que le projet porte la densité en termes de logements à 4 petites unités sur une maison conçu à l'origine pour 2 appartements et 1 studio ;
- considérant que l'extension du studio au rez-de-chaussée permet d'augmenter les superficies planchers de ce logement et que cette intervention est acceptable à contrario de créer une 4^{ème} unité ;
- considérant que l'augmentation du nombre de logement sur cette maison ne disposant plus d'espace de parcage reporte directement le stationnement en voirie ;
- considérant qu'il serait préférable de réunir les 2^{ème} et espace sous-combles en 1 duplex afin d'offrir sur cette maison un grand logement ;
- considérant de plus, qu'il serait envisageable de créer une terrasse tropézienne en façade arrière pour augmenter le confort de ce logement ;
- considérant que si cette option n'est pas envisageable, qu'il y a lieu de maintenir l'espace sous-combles en espace de rangement ;
- considérant dès lors, que la création d'un 4^{ème} logement n'est pas acceptable ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant le respect des conditions émises ci-après, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- soit prévoir un duplex avec les 2^{ème} étage et espace sous-combles soit rétablir un espace de rangement sous-combles ;
- revoir les divisions et profils des menuiseries du rez-de-chaussée (portes et fenêtres) en s'inspirant des menuiseries du permis de 1932 ;
- préciser l'aménagement de la zone de recul en jardin de pleine terre, à l'exception de la zone d'accès à la maison conformément aux prescriptions du RRU, Titre I, art.11 ;
- supprimer le wc situé au rez-de-chaussée en façade arrière devant la cuisine et le remplacer par un débarras ;

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 R.R.U. titre I art.11 aménagement de la zone de recul et au RRU, Titre VIII, artt.6 (emplacement de parking) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Par ailleurs, la Commission de concertation invite le demandeur à introduire une demande de permis d'urbanisme pour les menuiseries des 1^{er} et 2^{ème} étages afin de mettre fin à la situation illicite.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H997/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Houba de Strooper 101 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Fernand Da Rocha Ferreira

Objet / Betreft: Modifier la devanture commerciale avec des châssis en PVC bleu et étendre le commerce situé au rez-de-chaussée par la couverture totale de la cour (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/03/2022 - 24/03/2022

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):

11

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

- 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 le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA n° 48/15-16bis ilot compris entre les rues reper-vreven, f. sterckx et l'avenue houba de strooper », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 30/10/1975. ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le règlement communal d'urbanisme relatif à la fermeture des vitrines commerciales du 23 mars 2000 ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone rouge et zone de constructions en annexes au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 29/09/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/02/2022;
- considérant que la demande vise à modifier la devanture commerciale avec des châssis en PVC bleu et étendre le commerce situé au rez-de-chaussée par la couverture totale de la cour (mise en conformité) ;
- considérant que la demande ne porte pas sur les 2 logements existants au 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: 05/04/2022

- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2022 au 24/03/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'article 5 du P.P.A.S. Reper-Vreven (zone de construction en annexe) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée commercial de l'immeuble, et vise à l'étendre en couvrant l'entièreté de la zone de cours et jardin ;
- considérant que le commerce avait en situation de droit une superficie de 91 m², et de par son extension aujourd'hui celui dispose d'une superficie de 114 m² ;
- considérant que le long des liserés de noyaux commerciaux au PRAS, les rez-de-chaussée doivent affectés prioritairement aux commerces, et que ceux-ci peuvent atteindre par projet et par immeuble, jusqu'à 1000 m² ;
- considérant que le PPAS autorise l'affectation des immeubles en équipements commerciaux salubre ;
- considérant dès lors que la demande en terme de superficie totale du commerce est conforme au PRAS et au PPAS;
- considérant que le projet déroge au titre I, article 4, du RRU (profondeur de la construction) en ce que l'annexe dépasse le profil mitoyen (n°99) le moins profond de plus de 3 m, car celui-ci dispose lui-même d'une annexe illégale dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, dans l'axe médian du terrain ;
- considérant que le projet déroge au titre I, article 6 du R.R.U. (hauteur de la construction) en ce que la véranda dépasse le profil mitoyen le moins haut (n° 99) de 3,03m ;
- considérant que le projet déroge au titre I, article 4, du RRU (profondeur) en ce qu'il prévoit la mise en conformité d'une véranda qui dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, dans l'axe médian du terrain ;
- considérant que le projet déroge au titre I, article 13 du R.R.U (maintien d'une superficie perméable) en ce qu'il prévoit de couvrir l'entièreté de la zone de cours et jardin sans qu'il y ait de raison de salubrité ou que les dimension de cette zone soit trop réduite ;
- considérant que le projet déroge à l'article 5 du P.P.A.S. Reper-Vreven (zone de construction en annexe) en ce qu'il ne prévoit pas en zone de construction et annexe, de plantation sur au moins 50% de sa surface, et que la construction prévue n'est pas recouverte d'une couche de 30cm de terre arable, convenablement drainée sur 50% de sa superficie, ni recouvert d'un dallage sur son autre superficie ;
- considérant que la couverture de la cour a pour impact d'une part ,d'imperméabiliser le reste de la parcelle, et d'autre part, de densifier l'intérieur d'Ilot ;
- considérant que la parcelle n'a plus aucune superficie perméable et que les logements situés aux étages n'ont plus de vue sur un jardinet ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de verduriser les toitures afin de compenser cette superficie perméable ;
- considérant de plus, que les plans de la situation de droit, montraient qu'une terrasse du côté droit de la parcelle existait, et qu'un jardin occupait le reste de la parcelle à l'origine de la construction du bâtiment ;
- considérant que la véranda a été construite sans permis en deux temps, le côté droit qui surplombait l'ancienne terrasse, a été construite en 1993, la verrière totale a été construite selon les photos aérienne entre 2012 et 2015 ;
- considérant que cette demande vise exclusivement à confirmer une situation illicite sans proposition d'amélioration ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

- considérant dès lors, que les dérogations au titre I du R.R.U., article 4 (profondeur de la construction), article 6 (hauteur de la construction) et article 13 (maintien d'une superficie perméable), ainsi qu'à l'article 5 du PPAS Reper-Vreven (zone de construction en annexe) ne sont pas acceptables ;
- considérant par conséquent, qu'il y a lieu de rétablir la zone de cours et jardin plantée ;
- considérant que la devanture est composée de 2 trumeaux symétriques en pierre bleue en harmonie avec l'encadrement de la baie du rez-de-chaussée, cette composition comprend une entrée couverte et dont la porte d'entrée du commerce est située en recul par rapport à l'alignement de la façade ;
- considérant que le commerce est fermé au moyen d'un volet ajouré, et est ainsi conforme à l'article 1 du règlement communal de l'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que la demande vise également à mettre en conformité le remplacement de la devanture commerciale, autrefois en bois, par des châssis en PVC bleu, s'inspirant de la couleur bleue de la porte d'entrée des logements d'origine en bois bleu et avec des divisions différentes ;
- considérant que le remplacement des châssis a permis d'améliorer l'isolation thermique du commerce au rez-de-chaussée et a été réalisé en 1993 ;
- considérant que le P.P.A.S. ne prévoit pas de matériau spécifique pour les changements de châssis ; en effet, l'art. 2c) relatif aux « Matériaux », mentionne que les matériaux des châssis et allèges sont laissés à l'initiative des constructeurs, toutefois l'asbeste-ciment de teinte naturelle ou peint est interdit ;
- considérant que le bâtiment date de 1951, qu'il n'est situé dans aucune zone de protection d'un bien classé, et n'a pas de valeur patrimoniale particulière ;
- considérant de ce qui précède, que le remplacement des menuiseries est acceptable ;
- considérant que la demande prévoit également de placer une tente solaire en toile de ton bleu, mais que celle-ci doit faire l'objet d'une demande de permis à durée limitée (demande de permis pour une enseigne) indépendante à cette procédure ;
- considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **supprimer la véranda, et de prévoir l'intégration du WC situé à l'extérieur en situation de droit au sein même du bâtiment ;**
- **reprévoir un jardinet planté de pleine terre conforme au titre I, article 12 du R.R.U. et 5 du P.P.A.S Reper-Vreven.**

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: 05/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: O105/2022 (IPE)

Adresse / Adres:

Avenue de l'Orée 22 - 24 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: A.C.P. AV DE L'OREE 22 24 ACP - A.C.P.

Objet / Betreft: exploitation d'un immeuble de logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2022 - 24/03/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

12

- considérant que la demande se situe en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant qu'il s'agit d'une régularisation pour un immeuble de logements existant avec parking, chaudières et citerne à mazout ;
- considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
- vu l'avis du SIAMU du 25/02/2022 ;
- vu la conformité des installations électriques basse tension au RGIE ;
- vu la RES introduite en date du 22/12/2021 ;
- considérant l'aménagement de 10 emplacements vélos supplémentaires (« U inversé ») pour un total de 26 emplacements vélos sur le site ;
- considérant que le réservoir de mazout de 15.000 litres est enfoui, métallique et n'est pas équipé à l'origine d'une protection cathodique ;
- considérant que le rapport de contrôle de la corrosivité du sol daté du 31/12/2021 indique qu'une telle protection est nécessaire ;
- considérant que dans ce cas l'AGRBC du 01/02/2018 relatif aux dépôts de liquides inflammables utilisés comme combustible impose la mise hors service du réservoir pour le 27/02/2022 ;
- considérant que cet Arrêté prévoit également en son article 30 §6 une possibilité de dérogation aux délais imposés ;
- considérant que l'exploitant peut demander une telle dérogation motivée afin de postposer la mise hors service du réservoir à un délai raisonnable ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- soit mettre hors service le réservoir de mazout pour le 04/01/2023 et fournir une copie des attestations de récupération des déchets dangereux et de mise hors service à Bruxelles Environnement,
- soit demander une dérogation motivée fixant un délai raisonnable pour mettre le réservoir hors service.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A156/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Boulevard Anspach 1-3 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BROUCKERE TOWER INVEST - S.R.L. (VAN DER PLANKEN)

Objet / Betreft: Modifier ponctuellement les travaux autorisés par le permis délivré le 17/08/2018 et installer 3 pompes à chaleur dans le volume existant au R+19 (permis modificatif : 04/PFD/641700 + 04/PFD/1734245).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/03/2022 - 24/03/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

13

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

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

- attendu que la demande se situe en zone administrative et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

- attendu que la présente demande porte sur la modification ponctuelle du permis délivré le 26/08/2021 (ses références : 04/PFD/1734245) visant à « modifier les rampes d'accès au Parking, adapter les niveaux RDC et R-1, modifier l'Atrium en puits de lumière et ajouter une grue en toiture » ; que ce permis modifiait à son tour le permis délivré le 17/08/2018 (ses références 04/PFD/641700) visant à « transformer une tour de bureau en une tour au programme mixte (infrastructures d'intérêt général et surfaces commerciales dans le socle et bureaux aux étages) et aménager une nouvelle place côté rue de Laeken en supprimant le passage du bus » ;

- considérant que la présente demande vise à :

- installer 3 pompes à chaleur dans le volume existant au R+19,
- supprimer les puits de lumière dans le socle côté rue de Laeken et
- réorganiser/rationaliser l'aménagement des locaux vélos au niveau du rez-de-chaussée et du niveau -1 (sans modifier le nombre total de vélos) ;

- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/01/2022 et référencé T.1987.0228/77 ;

- vu l'avis de Access&Go (consultant régional en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite) du 07/02/2022 libellé comme suit :

« Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Non conforme aux exigences du RRU. Au niveau des toilettes PMR : l'aire de rotation desservant le local toilette PMR doit être en dehors du débatement de porte. Deux options : soit l'ouverture de 110 cm est élargie à 150 cm pour y placer l'aire de rotation, soit la porte de la toilette est décalée au maximum latéralement. De plus,



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges. »
- vu l'avis non conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 22/12/2021 libellé comme suit :

« Etant donné que la CRMS n'avait pas été interrogée sur la demande de permis initiale et que, sur le plan patrimonial, les nouveaux plans ne visent pas de modifications substantielles de la situation de droit, la Commission ne s'est pas prononcée sur cette demande. »

- considérant que La demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 7.4 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS): modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
- Application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) zone d'intérêt culturel, historique et esthétique ou d'embellissement : modification visible depuis les espaces publics sauf PPA/S/Règl./Patrimoine ;

- considérant que la demande a été soumise à une enquête publique du 10/03/2021 au 24/03/2021 et qu'il n'y a pas eu de réactions ;

En ce qui concerne l'installation des 3 pompes à chaleur :

- considérant que sont installés 3 pompes à chaleur dans le volume existant au niveau R+19 ; que la mise en place de ces 3 groupes techniques visent à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

- considérant que ces pompes sont placées à l'intérieur du volume bâti, sans que celui-ci soit modifié ;

- considérant qu'un espace technique est créé au niveau +19 à cet effet; que les bureaux du niveau +18 bénéficient d'une double hauteur ; que les 3 pompes à chaleur sont installées dans une partie de l'espace bureau en réduisant la double hauteur sous plafond ; que de ce fait le gabarit du bâtiment reste inchangé ;

- considérant que ces groupes doivent être posés à l'air libre pour permettre leur fonctionnement ; que de ce fait une grille horizontale est posée sur la façade dans le même langage que ce qui est prévu à l'étage technique +4 ;

- considérant que l'ensemble reste de ce fait homogène ;

- considérant que pour des raisons techniques l'espace alloué aux tours de refroidissement est légèrement plus grand par rapport au permis du 26/08/2021 (ses références : 04/PFD/1734245) ; que cela n'est pas perceptible depuis l'extérieur ;

- considérant que sont supprimés les puits de lumière dans le socle côté rue de Laeken ; que ce choix vise de permettre une plus grande flexibilité des espaces et de doter le bâtiment d'une terrasse plus généreuse ; que ceci constitue un retour au permis du 17/08/2018 (ses références 04/PFD/641700) pour cet aspect ;

- considérant que la modification du local vélo vise à rationaliser son utilisation ; que le nombre total d'emplacements vélos reste inchangé ; que les aménagements visent d'en améliorer l'accessibilité en augmentant la capacité du local vélos du rez-de-chaussée ;

- considérant que le local vélo du permis du 26/08/2021 (ses références : 04/PFD/1734245) était situé au -1 dont l'accès se faisait via les ascenseurs desservant également le parking ;

- considérant que l'augmentation de la capacité (55 emplacements supplémentaires) du local vélo du rez-de-chaussée vise donc de séparer les 2 flux ; qu'un ascenseur sera dédié spécifiquement aux vélos pour les vélos situés au -1 ;

- considérant que le local vélo du rez-de-chaussée permettra également d'accueillir des vélos de type « cargo » ; que cette modification implique la modification des espaces douches/sanitaires liés aux locaux vélos ;

- considérant que la nouvelle implantation des locaux vélos permet de réduire la distance entre les accès et les locaux 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: 05/04/2022

- considérant que les surfaces des 2 zones commerciales au niveau du rez-de-chaussée sont adaptées ; que la surface nette cumulée des 2 commerces concernés reste la même ;
- considérant que, dans une démarche de durabilité, sont prévues l'installation de bornes de recharge électriques pour toutes les places de parking privatives au niveau -1 ;
- considérant que pour des raisons de confort thermique et d'utilisation, les portes battantes du rez-de-chaussée (au niveau de l'atrium et de l'accès au local vélos) ont été remplacées par des portes coulissantes ;

De manière générale :

- considérant que les modifications précitées visent à améliorer le projet en termes de confort, de durabilité et d'en optimiser le fonctionnement ;
- considérant que la seule modification visible depuis l'espace public concerne l'aménagement d'une grille horizontale au dernier niveau de la façade ; que cette grille s'accorde avec la grille prévue au niveau technique +4 ;
- considérant de ce qui précède que, moyennant les modifications demandées, 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 l'avis du SIAMU daté du et référencé du 28/01/2022 et référencé T.1987.0228/77 ;
- de respecter le titre IV du RRU ou de motiver les dérogations (avis Access&Go du 07/02/2022).



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: 05/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W378/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de Waterloo 11 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Waterloo - S.A.

Objet / Betreft: d'une part, construire un volume de stockage et aménager une terrasse sur le toit de l'annexe, ainsi qu'agrandir la terrasse au 3^e étage en façade arrière (mise en conformité) ; d'autre part, changer les châssis du premier étage en façade à rue, réaménager l'appartement 4 (duplex) aux 3^e et 4^e étages, remplacer les châssis des 3^e et 4^e étage en façade arrière et ajouter une costière sur la toiture plate

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/03/2022 - 24/03/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

14

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7^o de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, 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 de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 09/04/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 04/03/2022 ;



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: 05/04/2022

- considérant que la demande vise d'une part, à construire un volume de stockage et aménager une terrasse sur le toit de l'annexe, ainsi qu'agrandir la terrasse au 3^e étage en façade arrière (mise en conformité) ; et d'autre part, à changer les châssis du premier étage en façade à rue, réaménager l'appartement 4 (duplex) aux 3^e et 4^e étages (sdb, escalier, combler le vide sur séjour), remplacer les châssis des 3^e et 4^e étages en façade arrière et ajouter une costière sur la toiture plate ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2022 au 24/03/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPA) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé : Palais d'Egmont ou Palais d'Arenberg ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 04/03/2022 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 21/03/2022 ;

Concernant la mise en conformité :

- considérant que la demande concerne la mise en conformité, au 4^{ème} étage, d'un volume aménagé afin de servir d'espace de rangement pour le logement adjacent, et l'aménagement d'une terrasse sur le toit de l'annexe, ainsi que l'agrandissement de la terrasse au 3^e étage en façade arrière ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ; et ne font pas l'objet de la demande ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision de la commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que la toiture plate de l'annexe et la terrasse au 3^e étage ont été réaménagées depuis le dernier permis obtenu en 1995 (W4/1995) ;
- considérant que le volume créé au niveau du 4^{ème} étage (espace de rangement du logement) est en zinc de ton noir et est accolé à un abris desservant la cage d'ascenseur ;
- considérant que la terrasse autorisée à la sortie de l'ascenseur a été agrandie à l'ensemble de la toiture plate de l'annexe ;
- considérant qu'à la terrasse au 3^e étage a été agrandie d'un balcon en structure métallique sur toute la largeur de la façade arrière ;
- considérant que l'agrandissement de cette terrasse, réalisée sans autorisation, a induit la rehausse du mur mitoyen avec le n°12 ;
- considérant que cette rehausse provoque une gêne visuelle et une diminution de l'ensolleillement pour l'appartement 3 du 2^e étage ;
- considérant que cette extension de la terrasse du 3^e étage a permis la création d'une porte vitrée dans la façade de l'annexe pour un accès depuis la terrasse ;
- considérant de plus, que le projet déroge à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) en ce qu'une terrasse avec garde-corps métallique a été aménagée sur la toiture plate de l'annexe et que celle présente au 3^e étage a été agrandie par un balcon avec un nouveau garde-corps ;
- considérant que la balustrade de la terrasse du 4^e étage dépasse le gabarit de la toiture de l'annexe ;
- considérant que le toit-terrasse n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ; contrairement à l'agrandissement de la terrasse du 3^e étage qui porte atteinte à l'appartement 3 du 2^e étage ;
- considérant que les terrasses respectent les prescriptions du Code civil ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation est acceptable pour le toit-terrasse, mais n'est pas acceptable pour la terrasse du 3^e étage, qui doit retrouver sa forme originale et respecter le plan de la façade arrière ; le mur mitoyen doit, quant à lui, être rabaissé à sa hauteur d'origine (celle du niveau de la corniche du n°12) ; et la porte vitrée d'accès à l'annexe depuis la terrasse rebouchée ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

Concernant le changement de châssis en façade avant :

- considérant que la demande concerne le changement des châssis du premier étage en façade à rue ;
- considérant qu'en situation de droit, les châssis en bois du bow-window sont fixes avec impostes et que le châssis en bois au-dessus de la porte d'entrée est à double battants avec imposte ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis en bois de ton gris foncé, avec une nouvelle division apparente, sans imposte ;
- considérant que les châssis projetés dans le plan de la façade sont fixes, alors que ceux sur les côtés du bow-window sont ouvrants ;
- considérant que la volonté est de différencier cet étage, utilisé comme galerie d'art, des étages supérieurs affectés aux logements ; et d'apporter plus de lumière pour la galerie d'art ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ; et dans la zone de protection autour d'un ensemble classé, le Palais d'Egmont ou Palais d'Arenberg ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant dont il est important de maintenir l'esthétique de la façade ;
- considérant que la demande modifie l'aspect architectural de la façade ;
- considérant qu'il est préférable de remplacer les châssis existants par des châssis avec une division apparente correspondant mieux à la typologie de l'immeuble, tels que les châssis originaux avec impostes de 1927 ;

Concernant les transformations intérieures au niveau du duplex :

- considérant que la demande concerne le réaménagement du duplex aux 3^e et 4^e étages ;
- considérant que la situation de droit de 1995 reprend au 3^e étage, une cuisine et un living en façade avant, un bureau et une terrasse en façade arrière et une suite parentale avec vestiaire, salle de douche, chambre et dressing dans l'annexe ; et au 4^e étage, une chambre avec salle de bain et dressing et accès à une terrasse, ainsi qu'un vide sur la salle à manger ;
- considérant que la volée d'escalier permettant d'accéder au duplex depuis le 2^e étage n'a pas été réalisée comme sur les plans de 1995, mais superposée à la travée d'escalier précédente ;
- considérant que cet escalier débouche au beau milieu du séjour du duplex ;
- considérant que le duplex est également accessible par la cage d'ascenseur de l'immeuble ;
- considérant que pour éviter une perte d'espace, l'escalier est dissimulé sous une trappe ;
- considérant que le projet prévoit le réaménagement complet du duplex : des locaux techniques (vestiaire, wc et buanderie) sont aménagés en lieu et place de la cuisine, qui se déplace dans l'ancienne salle à manger en façade avant ; concernant l'annexe, la salle de bain et le dressing sont inversés ;
- considérant que les deux corps de cheminée présents au 3^e étage sur les plans de 1995 ont été supprimés depuis ;
- considérant qu'un escalier en colimaçon est créé dans le séjour pour relier les deux niveaux du duplex, remplaçant l'escalier droit présent le long du mitoyen avec le n°10 ;
- considérant que le projet prévoit la pose d'une costière sur la toiture plate au-dessus de cet escalier, pour apporter davantage de lumière naturelle dans la chambre ;
- considérant qu'au 4^e étage, la chambre, la salle de bain et le dressing sont conservés, mais que le vide sur séjour est comblé pour laisser place à un second dressing/salle de sport ;
- considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;
- considérant que les plans de 1995 prévoyaient la création d'une verrière de toit en façade avant, permettant d'éclairer le séjour au 3^e étage via le vide et la chambre au 4^e étage via une ouverture dans le mur de celle-ci ;
- considérant que la verrière n'a pas été réalisée telle que sur les plans, mais d'après les orthophotoplans, deux fenêtres de toit ont été posées dans le pan de toiture en façade avant ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

- considérant que le projet prévoit de remplacer ces deux fenêtres de toit par deux nouvelles de dimensions 140 x 78 cm en bois de ton gris foncé, permettant d'éclairer naturellement les deux dressings ;
- considérant que ces travaux sont dispensés de permis d'urbanisme ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;

Concernant le changement de châssis en façade arrière :

- considérant que la demande concerne le changement des châssis du duplex aux 3^e et 4^e étages en façade arrière ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en PVC blanc par des nouveaux châssis en aluminium de ton gris foncé, avec une nouvelle division apparente ;
- considérant qu'il s'agit de deux doubles baies vitrées coulissantes permettant de donner accès à la terrasse au 3^e étage, ainsi qu'une baie fixe ; et une baie double baie coulissante au 4^e étage ;
- considérant que la porte d'accès à la terrasse prévue en 1995 au 4^e étage n'a jamais été réalisée ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'appartement ;
- considérant que les châssis de l'annexe ont été remplacés par des châssis en bois de ton blanc sans petits bois, contrairement aux autres châssis des étages inférieurs ;
- considérant que ces travaux, non visibles depuis l'espace public, sont dispensés de permis ;
- 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 :

- retrouver la forme originale de la terrasse du 3^e étage et supprimer le balcon dépassant du plan de la façade arrière ; rabaisser le mur mitoyen avec le n°12 au niveau de la corniche de ce dernier ; et reboucher la porte vitrée d'accès à l'annexe depuis la terrasse ;
- restituer les châssis du premier étage en façade avant sur base des plans de 1927 ;

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 à l'article 6 du titre I du RRU (terrasse sur toiture plate) en ce qui concerne la terrasse du 4^{ème} étage sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N700/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Noendelle 23 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Khalid Zerouh

Objet / Betreft: d'une part, modifier les châssis en façade avant, aménager un emplacement de stationnement et démolir un atelier dans le jardin (mise en conformité) ; d'autre part, démolir une véranda réalisée sans permis en façade arrière, construire une extension à la place et aménager une terrasse dans le jardin

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/03/2022 - 24/03/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

15

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9 juillet 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/07/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 04/03/2022 ;
- considérant que la demande vise d'une part, à modifier les châssis en façade avant, aménager un emplacement de stationnement et démolir un atelier dans le jardin (mise en conformité) ; et d'autre part, à démolir une véranda réalisée sans permis en façade arrière, construire une extension à la place et aménager une terrasse dans le jardin ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw
Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2022 au 24/03/2022 pour les motifs suivants : dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande concerne la mise en conformité de la modification des châssis du rez-de-chaussée et 1^{er} étage en façade avant ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision de la commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis originaux de 1958 en bois en façade avant par des nouveaux châssis en bois de ton brun, avec une nouvelle division apparente ;
- considérant que les châssis en situation de droit sont constitués de 4 divisions, alors que les nouveaux châssis sont divisés en 3 ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'habitation ;
- considérant que le projet prévoit aussi le remplacement de la porte d'entrée ;
- considérant qu'en situation de droit, la porte est composée d'une partie fixe et d'un ouvrant ;
- considérant que la nouvelle porte est constituée d'une partie fixe vitrée et d'un ouvrant en bois de ton brun ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;
- considérant que la composition de la façade est jumelle de celle de la maison mitoyenne n°21 et que la division des châssis est identique ; ils diffèrent seulement dans leur teinte ;
- considérant de ce qui précède, que cette mise en conformité est acceptable ;
- considérant que la demande concerne aussi la mise en conformité de l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de retrait latéral ;
- considérant que le projet déroge à l'article 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU en ce que la zone de retrait latéral a été imperméabilisée pour aménager un emplacement de stationnement le long de l'habitation ;
- considérant que la zone de retrait latéral vise au développement de la flore ;
- considérant qu'il est préférable de retrouver une zone de pleine terre perméable ;
- considérant de ce qui précède, que cette dérogation et cette mise en conformité ne sont pas acceptables ;
- considérant que la demande concerne également la mise en conformité de la démolition d'un atelier dans le jardin ;
- considérant la présence d'un atelier avec wc dans le jardin de l'habitation, donnant sur la terrasse, en situation de droit ;
- considérant qu'en situation de fait, cet atelier n'existe plus ;
- considérant d'après les orthophotoplans, qu'il aurait été démoli entre 1987 et 1996 ;
- considérant de ce qui précède, que cette mise en conformité est acceptable ;
- considérant que la demande a pour objet la construction d'une extension en lieu et place d'une véranda et l'aménagement d'une terrasse dans le jardin ;
- considérant la présence d'une véranda en façade arrière en situation de fait ;
- considérant que cette véranda est illégale, puisqu'elle n'a fait l'objet d'aucune autorisation ;
- considérant que la situation de droit de 1958 ne fait état que d'un escalier permettant d'accéder à la cave en façade arrière ;
- considérant que cet escalier a été bouché pour la réalisation de cette véranda et qu'un accès à la cave existe depuis l'intérieur de la maison ;
- considérant que le projet prévoit la démolition de la véranda pour réaliser une extension plus importante à la place, sur toute la largeur de la façade arrière ;
- considérant que la nouvelle construction présente un gabarit d'un niveau avec une toiture plate ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

- considérant que cette annexe dépasse en profondeur et en hauteur le profil mitoyen de la construction voisine n°21 ;
- considérant que cette annexe déroge à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) en ce qu'elle dépasse la profondeur du voisin de gauche de plus de 3m (4m) ;
- considérant que cette annexe déroge à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) en ce qu'elle dépasse la hauteur du voisin le moins haut (3,50m) ;
- considérant que le dépassement en hauteur permet de conserver la même hauteur sous-plafond dans tout le rez-de-chaussée ;
- considérant que le dépassement en largeur est souhaité pour avoir un espace suffisant pour une cuisine d'une famille de 6 personnes ;
- considérant que l'annexe permet d'étendre le rez-de-chaussée pour agrandir les espaces de vie et d'y aménager la cuisine ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;
- considérant que la création de l'extension provoque une rehausse du mur mitoyen d'1,10m au niveau de l'annexe ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU sont acceptables ;
- considérant que le projet prévoit aussi l'aménagement d'une terrasse d'une largeur d'1,50m le long de l'extension, pour permettre un lien direct avec le jardin ;
- 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 de :

- **ne pas aménager la zone de retrait latéral en emplacement de stationnement et de retrouver une zone de pleine terre perméable.**

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 aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU 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: 05/04/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S147/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Place Sainte-Gudule 14 – 17 1000 Bruxelles
Rue des Colonies 40 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Codic Invest RE A (JACOBS)

Objet / Betreft: Modifier les façades et le niveau de toiture du bâtiment ainsi que modifier certains aménagements intérieurs (permis modificatif réf 04/PFD/622664).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/03/2022 - 24/03/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

16

- attendu que le bien se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le projet initial vise à transformer l'immeuble de bureaux et à créer des surfaces commerciales ;
- attendu que le projet modifié vise à modifier les façades et le niveau de toiture du bâtiment ainsi que modifier certains aménagements intérieurs (permis modificatif réf 04/PFD/622664) ;
- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes : SIAMU, BMA et Access and go ;
- 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 que l'avis du SIAMU n'a pas encore été transmis au fonctionnaire délégué à la date de la commission de concertation ;
- vu l'avis du BMA sur la demande ;
- vu l'avis favorable de Access & Go sur la demande en ce qui concerne l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription particulière 7.4 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
 - Application de l'art. 126, §11 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 3 (implantation d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) et 6 (éléments techniques en toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/04/2022

- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 10/03/2022 au 24/03/2022 et que 1 réaction a été introduite portant principalement sur l'impact esthétique imposant du projet initial ;

- considérant que la présente demande de permis d'urbanisme modificatif porte essentiellement sur des modifications apportées :

- à la répartition des affectations dans le socle ;
- à certains éléments des façades ;
- à l'amélioration de l'accessibilité de la terrasse en toiture et la modification des édicules d'accès et techniques ;
- aux circulations intérieures ;
- à l'organisation des différents niveaux ;
- aux installations techniques ;

En ce qui concerne les affectations :

- considérant que dans la version actuelle, il n'y a plus qu'une seule surface commerciale organisée sur deux niveaux (qui peut cependant être exploitée en deux voire quatre entités) et accessible sur l'angle Colonies-Chancellerie au niveau mezzanine ;

- considérant que la limite entre la zone affectée au commerce et celle affectée au bureau a légèrement changé, ce qui entraîne une modification de la répartition des surfaces hors-sols par affectation ;

- considérant que les affectations ainsi modifiées sont toujours conformes au PRAS ;

En ce qui concerne le volume des constructions :

- considérant que plusieurs modifications ont été apportées au niveau de la toiture, que ces modifications sont en partie liées au déplacement des locaux techniques situés au +08, qu'il s'agit notamment :

- de la modification des cabanons techniques suite aux études des techniques spéciales pour les prises et rejets d'air, ainsi que le désenfumage des parkings, etc. entraînant aussi la modification de la forme et des matériaux des cabanons techniques et des escaliers,
- de la suppression de la machine de nettoyage et de l'ajout d'un rail en façade arrière,
- de l'aménagement de la terrasse en un rooftop accessible aux PMR et verdurisé et de la modification des cabanons d'accès en conséquence ;

- considérant que le projet déroge dès lors à l'article 6 du titre I du RRU en ce qui concerne les installations techniques en toiture dont les volumes sont modifiés ;

- considérant que les dérogations avaient déjà été accordées dans le permis initial pour des cabanons techniques en toiture ;

- considérant que le projet modifié permet d'améliorer l'esthétique de ces installations autorisées et de rendre la terrasse accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;

- considérant que la forme des deux édicules a été revue, et que le matériau de parement a été modifié ;

- considérant en effet qu'ils sont un peu plus grands mais que leur hauteur a par contre été réduite ; que l'acrotère de ces volumes qui était initialement à +81.56 est maintenant à 81.35, soit 21 cm plus bas ;

- considérant que l'aspect esthétique de la toiture, visible depuis la cathédrale est amélioré ;

- considérant que l'impact depuis l'espace public est réduit ;

- considérant que cette dérogation est pour ces motifs acceptable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/04/2022

En ce qui concerne l'esthétique des constructions :

- considérant que plusieurs modifications ont été apportées aux façades, qu'elles sont principalement liées à l'avancement des études techniques :

- modification de la section et de la forme des éléments verticaux en béton architectonique et modification de la largeur des châssis pour la façade du rez au +05,
 - modification de l'entrée rue des Colonies,
 - ajout d'une division pour les châssis des commerces pour permettre la séparation (bas et haut du duplex),
 - remplacement de châssis fixes par des ouvrants et/ou des tombants,
 - ajout de sorties de secours entre les axes 5 et 6 rue Chancellerie, avec grilles de prise d'air (en cas d'incendie) en partie supérieure,
 - ajout de garde-corps sur toute la périphérie de la toiture suite à la demande du coordinateur sécurité santé ;
 - modification de la forme et des matériaux des édicules d'escaliers et de certains cabanons techniques ;
 - remplacement de l'enduit initial sur le pignon par des ardoises naturelles,
- considérant que plusieurs modifications sont également apportées aux façades de la cour intérieure ;
- considérant que la modification de l'utilisation du rooftop et les exigences de sécurité entraînent la rehausse des façades à rue par un garde-corps ;
- considérant en effet que le coordinateur sécurité-santé a demandé de prévoir des garde-corps périphériques en lieu et place des lignes de vie prévues dans l'actuel permis ;
- considérant que la résille en aluminium anodisé a dès lors été prolongée pour devenir un garde-corps ;
- considérant que le projet déroge dès lors à l'article 5 du RRU ;
- considérant que la hauteur totale de la façade des 3 derniers étages en retrait est 79 cm plus haut que dans le PU initial ;
- considérant que dans la demande de permis initial, le garde-corps était placé en recul, qu'il n'intervenait donc pas dans le calcul de la hauteur de façade ;
- considérant que cette différence de hauteur n'est pas excessive au vu de la hauteur de la façade ;
- considérant que la rehausse de la résille qui permet l'utilisation effective du rooftop, permet également de parachever et de couronner visuellement le bâtiment ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

- considérant que plusieurs modifications sont apportées dans les sous-sols :

- implantation de certains locaux techniques,
 - locaux pour la récupération de l'eau de pluie,
 - position du local HT ainsi que de son accès depuis le rez-de-chaussée,
 - création de place pour un éventuel troisième transformateur pour augmenter le nombre de voitures électriques,
 - augmentation du volume de la citerne de sprinklage,
 - changements au niveau des baies et de la forme de certains locaux pour améliorer le flux d'air du désenfumage,
 - implantation et nombre de vestiaires au -01,
 - implantation du local poubelles au -01 (1 local pour les bureaux et 1 local pour les commerces),
 - la localisation des locaux vélos au -01 et l'ajout de 1 emplacement (pas de changement au -02), avec l'ajout d'un stand de réparation pour vélo ;
- considérant que plusieurs modifications sont apportées au niveau du rez-de-chaussée :
- suppression de la salle de séminaire,



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 05/04/2022

- amélioration de l'organisation de la surface commerciale,
 - placement de grilles dans le plan de la façade afin de sécuriser, durant la nuit et les weekends, le porche de l'entrée de l'immeuble de bureaux,
 - fermeture de la zone en mezzanine au-dessus du hall d'entrée pour pouvoir y aménager des bureaux (demande du SIAMU) ;
 - considérant enfin que plusieurs modifications sont apportées à l'organisation en plan des étages :
 - l'agencement du plan au niveau des locaux sanitaires, des locaux serveurs, des zones kitchenettes, du hall ascenseur et de ses accès,
 - la forme de l'angle entre la façade arrière Chancellerie et Paroissiens et l'ajout d'une petite terrasse aux étages +01, +03, +05 et +07 pour répondre aux attentes des futurs occupants suite à la pandémie,
 - l'adaptation de la façade pour répondre à la réglementation incendie dans le cas où 1 plateau serait divisé en 2 sous-compartiments ;
 - considérant que ces modifications visent essentiellement une réorganisation des espaces et sont acceptables ;
 - considérant que plusieurs modifications sont apportées aux circulations verticales du projet :
 - l'ascenseur B., qui ne desservait que les étages hors-sol, descend à présent au niveau -01 et donne accès également à la toiture,
 - l'ascenseur H. est supprimé,
 - la trémie existante de l'ascenseur D. est maintenue,
 - l'ascenseur A. ne dessert plus les étages et dessert donc uniquement les sous-sols depuis le rez (à la place du H.),
 - l'ascenseur « public et vélos » G. ne descend qu'au -03 au lieu du -04,
 - l'escalier 05 est ajouté pour permettre une sortie à rue depuis le parking et aussi permettre un accès depuis les sous-sols dans le hall d'entrée,
 - les volées des escaliers existants 01 à 04 sont maintenues avec une adaptation de la dalle du sas pour coïncider avec les nouveaux niveaux des faux planchers (uniquement hors-sols),
 - les volées des escaliers 06 à 07 sont ajoutées pour permettre une évacuation des étages sans passer par la rue, ainsi qu'une meilleure séparation des sorties bureaux/commerces ;
 - considérant que ces dernières modifications visent à clarifier les circulations verticales et à mieux gérer les différents usagers de l'immeuble ;
- En ce qui concerne les aménagements extérieurs :
- considérant que le projet prévoit l'amélioration de la toiture-terrasse ;
 - considérant que la forme et la superficie de la toiture accessible a été modifiée et qu'une partie de la toiture est à présent végétalisée et pourvue de panneaux photovoltaïques ;
 - considérant que des terrasses ont été prévues avantagement à différents niveaux en intérieur d'ilot pour agrémenter les espaces de bureaux ;
- En ce qui concerne la mobilité et les parkings :
- considérant que dans la demande de permis initiale, le projet comptait 107 emplacements de parking, répartis en 3 catégories d'utilisateurs :
 - 24 emplacements publics ;
 - 69 emplacements pour les usagers des bureaux ;
 - 14 emplacements pour les usagers des commerces ;
 - considérant que dans la demande de permis telle que modifiée les emplacements sont répartis comme suit :
 - 24 emplacements publics ;
 - 70 emplacements pour les usagers des bureaux ;
 - 4 emplacements pour les usagers des 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: 05/04/2022

- considérant que dans la demande telle que modifiée, 9 emplacements sont dès lors supprimés afin de mieux organiser l'agencement des sous-sols, qu'en effet, les surfaces ainsi dégagées ont permis :
 - d'améliorer la configuration des locaux vélos ;
 - d'aménager un sanitaire PMR ;
 - de supprimer les emplacements mal dimensionnés ou difficilement accessibles ;
 - de mieux agencer les locaux techniques et de stockage nécessaires à l'immeuble ;

- considérant que ces modifications sont acceptables ;

En ce qui concerne les installations techniques du projet et la gestion des eaux pluviales :

- considérant que les installations techniques sont modifiées ;
- considérant que la chaufferie et les groupes de froid ont été remplacés par des pompes à chaleur, que celles-ci sont installées dans le local à ciel ouvert prévu initialement pour les tours de refroidissement ;
- considérant que des panneaux photovoltaïques sont également ajoutés en toiture en vue d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;
- considérant que dans le permis initial, les eaux des toitures étaient collectées et directement évacuées dans le réseau d'égouttage public ;
- considérant que dans la présente demande de permis, une partie de l'eau de pluie est stockée dans des citernes implantées au niveau -01, que cette eau servira à alimenter des sanitaires ainsi qu'un réseau d'arrosage en terrasse ;

Conclusions

- 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 :

- recevoir un avis favorable du SIAMU.

Il convient de notifier à Bruxelles Environnement les modifications quant aux installations classées.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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