



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

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

Réf. / Ref.: A350/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Angle 2 - 4 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PROJECT BUSINESS INVESTMENT - S.P.R.L.

Objet / Betreft: d'une part, au n°2 : transformer un hôtel de maître dont le rez-de-chaussée est affecté à du bureau et 1 logement aux étages en 4 logements (2 studios, 1 appart. 2 ch. et 1 appart. 3 ch) avec maintien d'un espace bureau au rez-de-chaussée ; démolir les annexes dans la zone de cours et jardins afin de dégager la façade latérale et retrouver une cour ; remplacer l'ensemble des menuiseries ; et apporter des transformations intérieures structurelles ;  
Et d'autre part, au n°4, mettre en conformité la démolition du bâtiment et construire un immeuble (R+3+T à versants) de logements pour étudiants (16 chambres et 16 emplacements pour vélos) ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/03/2022 - 07/04/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 06/04/2021

1

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 46-41 rue Harmonie, ch. d'Anvers, bd. Baudouin et avenue de l'Héliport », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 08-06-1989 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, affectée à la résidence uni ou plurifamiliale au P.P.A.S. ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (67, rue des Commerçants - Anciens Etablissements Blum) ;
- considérant que le boulevard Baudoin est une voirie régionale ;

### Projet initial :

- vu la demande initiale, introduite le 11/05/2020 et visant à d'une part, au n°2 : transformer un hôtel de maître dont le rez-de-chaussée est affecté à du bureau et 1 logement aux étages en 4 logements (2 studios, 1 appart. 2 ch. et 1 appart. 3 ch) avec maintien d'un espace bureau au rez-de-chaussée ; démolir les annexes dans la zone de cours et jardins afin de dégager la façade latérale et retrouver une cour ; remplacer l'ensemble des menuiseries ; et apporter des transformations intérieures structurelles ;

Et d'autre part, au n°4, mettre en conformité la démolition du bâtiment et construire un immeuble (R+3 à R+4+T) de logements pour étudiants (17 kots et 21 emplacements pour vélos) ;

- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 25/01/2021 ;
- considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 26/01/2021 ;
- vu l'avis conditionnel de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 16/02/2021 :

*« De manière générale, la CRMS estime qu'il s'agit là d'un projet permettant la mise en valeur des qualités patrimoniales du bâtiment existant et, que la construction de la parcelle inoccupée est justifiée. Son retrait par rapport au bâti néoclassique et la création d'une cour formant une zone tampon est apprécié. Elle formule toutefois une série de remarques :*

*A propos de la nouvelle organisation des fenêtres au 3<sup>ème</sup> étage en façade latérale de l'hôtel néoclassique, la CRMS recommande une organisation symétrique des fenêtres pour se rapprocher au plus de la typologie néoclassique (dans le projet, les dimensions des fenêtres de droite et de gauche ne sont pas identiques) ; La nouvelle grille à aménager le long du front continu n'est pas assez qualitative et devrait être plus en harmonie avec le bâti néoclassique ;*

*Concernant la nouvelle construction destinée aux logements étudiants, la CRMS estime que cette dernière est d'une écriture architecturale très forte, particulièrement dans le choix des couleurs des façades et toitures et dans la composition de cette dernière. Elle recommande de gagner en sobriété, notamment via un choix chromatique plus apaisé, et plus harmonieux par rapport à l'environnement urbain et l'hôtel néoclassique. La CRMS recommande aussi de revoir la forme de la toiture pour qu'elle s'harmonise davantage sur la continuité des toitures à front de rue tant au niveau de la forme que du coloris. »*

- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 11/02/2021, portant les références C.1984.0824/9/APM/vh ;
- considérant que certaines conditions auront un impact sur les plans ; telles que le kot situé au 4<sup>ème</sup> étage qui doit disposer d'une fenêtre à rue, la coursive qui doit avoir un passage libre de minimum 0.60m sur une longueur de 1.00m où les éléments de façade ne présentent pas une résistance suffisante au feu, l'arbre projeté au 3<sup>ème</sup> étage, ... ;
- considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 20/01/2021 ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 26/01/2021 ;
- considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis de Bruxelles Mobilité en date du 20/01/2021 ;
- vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 03/02/2021 ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 46-41 (Baudouin-Harmonie, 08-06-89) ; dérogations au RRU, Titre I, art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant), art.6 (toiture d'une construction mitoyenne), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) ;
- vu les 2 réactions à cette enquête publique, portant sur l'impact de la nouvelle construction sur le bien contigu en termes de perte d'ensoleillement et de vue ; mais des craintes ont également été formulées en ce qui concerne l'insonorisation du bâtiment qui abrite les logements pour étudiants ;
- considérant par ailleurs, qu'une demande à être entendue a été introduite durant l'enquête publique ;

### En ce qui concerne l'historique et la description du bien :

- considérant que le n°2 est un exemple remarquable d'hôtel particulier d'inspiration néoclassique tardif, érigé dans les années 1880 ; située à l'angle de la rue de l'Angle et du bd. Baudouin ;
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment d'angle de deux niveaux sous toiture mansardée à lanterneau central ; le rez-de-chaussée est en pierre bleue à bossages et les étages sont enduits, à ressauts à refends et rehaussés de pierre bleue. Sur chaque artère, le bien présente une façade symétrique de 3 travées. La façade arrière est composée de trois travées, et la travée axiale est occupée par un avant-corps de trois niveaux avec une entrée. En 1985, les baies des travées latérales ont été modifiées et l'avant-corps a été surmonté d'une terrasse. Les annexes sont des ajouts ultérieurs avec récupération du mur de clôture originel. L'intérieur présente encore quelques beaux éléments de décors néoclassiques au rez-de-chaussée (marbre, stucs, boiseries) mais a subi de nombreuses transformations dans les autres espaces ;
- considérant que les anciens ateliers situés à droite ont été démolis par arrêté du Bourgmestre ; la démolition a eu lieu entre 2009 et 2012 d'après les ortho plans de Brugis ;
- considérant qu'il ne s'en est jamais suivi de permis d'urbanisme pour mettre en conformité cette démolition ;
- considérant que la cage d'escalier a été modifiée, par l'ajout d'un muret totalement incongru. d'autres transformations ont été réalisées, telles que le placement de châssis en PVC, l'ajout d'un étage intermédiaire etc. Certains éléments anciens sont cependant encore en place, parfois modifiés, comme la cage d'escalier, certains décors ou encore l'annexe avec lanterneaux, qui créait une transition entre l'hôtel de maître et les ateliers de la rue de l'Angle ;
- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. A1129/2016) notifié le 19/07/2018 pour le même bien ;
- considérant que cette demande visait à construire une maison plurifamiliale et rénover le bâtiment d'angle, au total 10 logements et au rez-de-chaussée du bien existant un bureau de 160m<sup>2</sup> ;

### En ce qui concerne la programmation du projet :

D'une part la maison de maître :

- considérant que la demande vise à transformer l'hôtel de maître dont le rez-de-chaussée est affecté à du bureau et 1 logement aux étages en 4 logements (2 studios, 1 appart. 2 ch. et 1 appart. 3 ch.) avec maintien d'un espace bureau au rez-de-chaussée ; à démolir les annexes dans la zone de cours et jardins ;
- considérant que la maison de maître se compose après transformations de 486m<sup>2</sup> de logements et de 135m<sup>2</sup> de bureau ;
- considérant que le bureau se situe au rez-de-chaussée et que les logements sont répartis entre le 1<sup>er</sup> et le 3<sup>ème</sup> étage ; comme suit : 2 studios en duplex (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage), 1 appartement 2 chambres en duplex (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage) et 1 appartement 3 chambres au 3<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que la répartition des logements est acceptable et vise différents publics ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- considérant que les destinations projetées sont conformes au PRAS et au PPAS ; par conséquent cette nouvelle répartition est acceptable ;

D'autre part, la mise en conformité de la démolition de la maison et la construction d'un immeuble dédié aux logements pour étudiants :

- considérant que le projet vise à mettre en conformité la démolition d'un petit bâtiment affecté à une activité industrielle d'environ 144m<sup>2</sup> ;

- considérant que le projet vise en lieu et place un bâtiment de 642m<sup>2</sup>, de 4 à 6 niveaux, dédié à du logement pour étudiants ;

- considérant que ce bâtiment projeté compte 17 kots, un espace de vie et une salle d'étude commune, comptabilisant respectivement 86m<sup>2</sup> sur les 2 derniers niveaux ;

- considérant que les kots ont une moyenne générale de 17m<sup>2</sup>, salles de douche et kitchenettes comprises ;

- considérant que le programme projeté tend à s'inscrire aux recommandations du Collège du 14 novembre 2013 relatives aux logements pour étudiants, en ce que le projet prévoit des kots individuels compris entre 17 et 21m<sup>2</sup> ; et des niveaux dédiés aux espaces communs ;

- considérant que les recommandations prévoient pour un logement individuel, une superficie totale minimale de 22 m<sup>2</sup>, comprenant un local habitable pourvu d'une cuisine et d'un local sanitaire composé au minimum d'une douche, d'un WC et d'un lavabo ; la surface habitable minimale devant être de 18 m<sup>2</sup> ;

- considérant que les recommandations prévoient pour les logements collectifs, d'autres dispositions, telles que le logement étudiant collectif est composé d'une ou plusieurs unités de logement collectif indépendantes, chaque unité étant composée de 2 à maximum 12 espaces privatifs de jouissance exclusive, d'un espace commun destiné à la préparation des repas et au séjour et d'un ou plusieurs espaces communs destinés à la toilette ;

- considérant que l'espace privatif est à jouissance exclusive, chaque espace privatif de jouissance exclusive doit avoir une superficie minimale de 12 m<sup>2</sup> et être pourvu d'un lavabo ;

- considérant que l'espace commun destiné à la préparation des repas et au séjour sont destinés à être occupés qu'à concurrence de maximum 12 étudiants ; la superficie minimale de 11 à 12 étudiants est de minimum 28m<sup>2</sup> ;

- considérant que l'espace commun destiné à la toilette est requis au minimum au sein d'une unité de logement collectif, soit une douche pour 3 étudiants et un WC pour 3 étudiants ;

- considérant que ces kots dérogent au RRU, Titre II, art.3 § 2 (normes minimales de superficie) en ce que pour les logements neufs à locaux habitables non différenciés tels que les studios, situés dans un immeuble neuf, le local de séjour, cuisine comprise, a une superficie nette minimale de 22 m<sup>2</sup> ; hors pièce d'eau (salle de douche et wc) ;

- considérant que le demandeur dans sa note explicative ne motive pas le choix de ce type de logement et ne mentionne pas s'il a un accord avec une université ou une haute école en vue d'un partenariat ;

- considérant que ce type de projet est source de nuisances, en ce que les étudiants ont des rythmes de vies différents de logements traditionnels ; aussi le bâtiment prévoit l'accessibilité aux kots au moyens de passerelles extérieures qui donnent directement sur l'intérieur d'îlot ;

- considérant que le bâtiment projeté ne répond pas aux normes du RRU, Titre II, en ce qui concerne les locaux, vélos, poubelles, nettoyage ; ce qui risque aussi d'engendrer des problèmes de compatibilité avec les logements existants par le manque d'équipements au sein du bâtiment ;

- considérant qu'une des réactions à l'enquête publique soulignait ce risque d'incompatibilité ;

- considérant de plus, que l'un des objectifs de la Ville de Bruxelles et de la Région est de renforcer l'offre résidentielle de ces quartiers par l'aménagement de logement répondant aux besoins de cette partie de Bruxelles ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- considérant ainsi, qu'il y a lieu de revoir le projet en vue de créer un immeuble à appartements en privilégiant une réelle mixité dans le type de l'offre (appartement 1, 2, 3 chambres) ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations au RRU, Titre II, art.3§2 ne sont pas acceptables tout comme le projet de logements pour étudiants ;

### En ce qui concerne les impacts volumétriques et esthétiques :

D'une part la maison de maître :

- considérant que le projet consiste en la rénovation et la transformation de l'hôtel particulier néoclassique, les travaux de rénovation comprennent les interventions suivantes :
- la démolition sans remplacement de l'annexe à rue et de l'annexe jouxtant le mitoyen ;
- la réduction de la taille de la terrasse de l'avant-corps,
- la suppression des garde-corps en maçonnerie et leur remplacement par des garde-corps métalliques ;
- la pose d'un escalier reliant le premier et le second étage en intérieur ;
- la pose de nouveaux châssis en bois peints en blanc de style « gueule de loup » et une nouvelle organisation des baies au +3 en façade latérale ;
- la réouverture des fenêtres existantes en façade latérale ;
- la pose d'une cloison séparant l'espace bureau du rez-de-chaussée des escaliers menant aux logements des étages ;
- considérant que les interventions sont globalement positives et permettent d'apporter davantage de cohérence à cette maison de maître ; on relèvera cependant les interventions au droit de la façade latérale, où la composition des châssis n'est pas en adéquation ainsi que le nouveau garde-corps situé au 3<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que ce nouveau garde-corps induit une dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 et crée une rupture dans la lecture de la façade ;
- considérant ainsi, afin de conférer à cette façade un langage cohérent, qu'il y a lieu de remplacer les châssis projetés pour la façade latérale et le garde-corps en tenant compte des codes architecturaux de cette maison de maître ;
- considérant dès lors, que moyennant adaptation, la dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 est acceptable ;

D'autre part, la mise en conformité de la démolition de l'atelier et la construction d'un immeuble dédié aux logements pour étudiants :

- considérant que le projet vise à construire un nouvel immeuble s'adossant au mitoyen contigu sis 6 rue l'Angle ;
- considérant que la nouvelle construction est un immeuble résolument contemporain dont le gabarit varie de R+3 à R+4+T ;
- considérant que cette construction présente un soubassement en pierre et un revêtement, pour partie en crépis de ton clair et pour partie en zinc prépatiné noir ; la toiture est de forme courbe à revêtement en zinc prépatiné ;
- considérant que le projet prévoit une cour commune fermée au moyen d'une grille placée à front de rue entre les deux immeubles.
- considérant qu'un local vélos est aménagé derrière le nouvel immeuble ; ce dernier est couvert au moyen d'une pergola ;
- considérant que les interventions projetées sont conformes au PPAS, art.3.2.3, cet article insiste sur le traitement architectural et que les adaptations doivent s'inscrire dans l'eurythmie générale du bâtiment ;
- considérant que cette nouvelle construction induit de nombreuses dérogations tant au PPAS qu'au RRU ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

En ce qui concerne l'analyse par rapport au PPAS, le projet déroge aux points développés ci-dessous :

- art.3.1 (nombre de niveau) limite le nombre de niveau à 4 niveau + toiture ; le projet quant à lui prévoit entre 4 et 6 niveaux ;
- la hauteur projetée des niveaux est de 2.55m, aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> étage ce qui induit une dérogation à l'art.3.1.3, relatif à la hauteur des locaux ; en ce qu'il est prévu un minimum de 2.60m ;
- le projet prévoit une zone non bâtie entre la maison de maître et la nouvelle construction, ce qui induit une dérogation à l'art.3.1.2, en ce que le plan indique un front de bâtisse obligatoire ; le front de bâtisse est obligatoire sur l'alignement ;
- le projet déroge également à l'art.3.1.2, en ce que les passerelles dépassent la profondeur maximale de construction à partir du 1<sup>er</sup> étage ;
- le projet prévoit 3 types de couronnement, une travée couronnée par une toiture plate, une travée par une toiture courbe et une travée par une toiture à versants ; les 2 premières dérogent au PPAS en ce que l'art.3.3 (toiture) renseigne la forme de toiture ; dans ce cas-ci, les toitures doivent être à versants ; une partie excédentaire du bâtiment vers l'intérieur d'îlot peut être couronné au moyen d'une toiture plate ;
- les matériaux projetés dérogent également à l'art.3.4, relatif aux matériaux, en ce que le projet prévoit de larges bardages en zinc noir prépatiné sur la façade latérale et au niveau de la travée centrale ; mais pas que, on retrouve également du crépis, des briquettes et du cimentage ; de plus, les châssis sont en aluminium thermolaqué ; alors que cet article préconise pour les façades avant et arrière des briques, de la pierre bleues ou blanches, naturelles ou artificielles, l'enduit traditionnel à la chaux, le ciment peint en blanc et /ou le béton de couleur blanche ou ocre ; les châssis doivent être en bois naturel ou peint ou en métal peint ou tout autre matériau qui présente le même aspect ; le PPAS vise une harmonie des matériaux et chromatique ;
- les toitures dérogent aussi à l'art.3.4.2, relatif aux toitures ; le projet prévoit d'une part des toitures plates dont une partie est aménagée en terrasse et d'autre part, des toitures recouvertes de zinc prépatiné de couleur noir ; alors que le PPAS préconise pour les toitures à versants des ardoises naturelles ou artificielles de même tonalité, ou des tuiles creuses noires ou rouges ; pour les toitures plates, elles doivent être de tonalité grise éventuellement recouvertes de gravier ;
- la zone de cours et jardin n'est pas plantée sur au moins 50% de sa superficie ; ce qui induit une dérogation à l'art.5 (zones de cours et jardins avec construction d'annexes limités) ;
- considérant de plus, que le projet est non conforme à l'art.3.2.1 (architecture des constructions), en effet cet article prévoit que la composition architecturale des façades avant et arrière des immeubles est basée sur un jeu de pleins (murs) et de vides (baies) et est axée principalement sur une conception verticale des éléments, respectant la trame urbaine ; les façades sont terminées en leur partie supérieure par une corniche ou un cordon saillant de 0.20m ;
- pour les immeubles situés le long de voiries qui ont moins de 14.00m de largeur, les constructions en encorbellement sont interdites en façades principales ; le projet prévoit ici un élément saillant pour sa travée centrale qui débute au 2<sup>ème</sup> étage jusqu'en toiture alors que la rue de l'Angle n'a que 10.00m de large ; de plus, la composition prévoit pour les 2 premiers niveaux une composition assez écrasée par rapport au reste de la composition ;

En ce qui concerne l'analyse par rapport au RRU, Titre I ; le projet déroge aux points développés ci-dessous :

- art. 3 Implantation § 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse (...) ; le projet déroge en ce qu'une grille ferme le front de bâtisse entre la maison de Maître et le nouvelle immeuble ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- considérant que cette dérogation est acceptable en ce qu'elle permet de créer une zone tampon entre les 2 biens de typologie différentes et en ce que cette zone permet de créer un espace dégagé de toute construction, permettant de laisser entrer la lumière naturelle en intérieur d'îlot ;
- art. 4 profondeur § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1 ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ; le projet déroge en ce que la partie adossée au bien contiguë de droite est construit sur toute la profondeur de construction sur une largeur de 6.80m et que les terrasses dépassent également les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle de 0.90m ;
- art. 5 hauteur : La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut (...) 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée. (...) ; le projet déroge en ce que la travée centrale dépasse le bien contiguë le plus haut sans raccord harmonieux ;
- art.6§3 toiture-éléments techniques § 3. La toiture visée au § 1 comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci sont intégrés dans la toiture. Seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ; les garde-corps placés au droit de la terrasse sur la toiture plate ne répondent pas au présent article ;
- art.12 aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral - L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées ; le projet déroge en ce qu'il prévoit un local vélos couvert d'une pergola, d'une longueur de 9.50m sur une profondeur de 2.00m ;
- art.13 maintien d'une surface perméable La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée ; le projet déroge en ce que les aménagements projetés ne permettent pas d'aménager 50% de la zone en pleine terre et ne prévoit pas d'aménagement paysager de qualité ;

En ce qui concerne le Règlement sur les bâtisses :

- considérant que le projet déroge à l'art.74, en ce que le volume en saillie se prolonge en toiture, alors que cet article précise que pour les immeubles de plus de deux étages, les bretèches ne pourront s'étendre à l'étage supérieur situé sous la corniche principale de la façade. Ces constructions seront arasées au niveau du plancher de cet étage et seront terminées par un garde-corps. (...) Aux niveaux des différents étages toutes les faces des bretèches seront largement vitrées. Les bretèches, pour être autorisées, devront présenter un caractère architectural et décoratif, ce dont le Collège sera seul juge.

### En conclusions :

- considérant que le nouvelle immeuble induit de nombreuses dérogations tant au PPAS, au RRU, Titre I, qu'au R.B. ;
- considérant que l'architecture projetée est trop marquée par rapport au contexte bâti environnant ;
- considérant que les volumes ne permettent pas d'introduire une dégressivité des volumes vers l'hôtel de maître ; au contraire le volume projeté dépasse le bien contigu le plus haut ;
- considérant que le langage projeté, tant dans la composition des façades (rythme des baies, bow-window, forme de la toiture, ...) que le choix de matériaux et leur colorimétrie ne s'inscrit pas harmonieusement par rapport à l'hôtel de maître ainsi que par rapport aux biens contigus ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- considérant que tant la volumétrie, que le langage architectural, créent une rupture architecturale et ne permette pas de mettre en valeur cet hôtel de maître même si une zone non bâtie est aménagée entre les 2 bâtiments ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu de revoir l'architecture projetée afin de gagner en sobriété, notamment via une rythmique et une composition qui tiennent compte de son environnement ainsi qu'un choix chromatique plus apaisé, et plus harmonieux par rapport à l'environnement urbain et l'hôtel néoclassique ;
- considérant de plus, qu'il y a lieu de respecter le PPAS et le RRU, Titre I ;
- considérant par conséquent, qu'il y a lieu de limiter le Gabarit à 4 niveaux + toiture à versant ; de ne pas prévoir de volume en saillie, de revoir la forme de la toiture pour qu'elle s'harmonise davantage dans la continuité des toitures à front de rue tant au niveau de la forme que du coloris ;

### En ce qui concerne l'aspect mobilité et stationnement :

- considérant de manière générale, que la parcelle se situe en zone A au regard du RRU ;

D'une part, la maison de maître :

- considérant que le projet de par son implantation et sa configuration ne dispose pas d'emplacement de parking ;
- considérant que le projet prévoit 1 bureau et 4 logements ;
- considérant qu'il s'agit d'une transformation importante et que les nouvelles affectations de cette maison de maître doivent disposer d'au minimum d'emplacements vélos, tant pour la partie bureau que pour les 4 logements ;
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant et que dès lors, il y a lieu de tendre vers la conformité au RRU, Titre VIII, art. 13 et qu'il y a lieu pour le bureau de prévoir au minimum 1 emplacement par tranche de 200m<sup>2</sup> ;
- considérant pour les logements, le RRU, Titre II, art.17, prévoit 1 emplacement vélo par logement et dont le local doit être d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;
- considérant que Bruxelles Environnement préconise quant à elle, un emplacement de vélos par chambre ; ce qui a pour implication de prévoir un local vélo de minimum 8 emplacements ;

D'autre part, la construction d'un immeuble dédié aux logements pour étudiants :

- considérant que cette nouvelle construction ne dispose d'aucun emplacement de parking ;
- considérant que le RRU, Titre VIII, art.7, prévoit des cas particuliers, tels que pour les logements pour étudiants ;
- considérant que le nouvel immeuble ne répond pas aux exigences du RRU, Titre II, art.17, en ce que le local vélos est extérieur ;
- considérant que pour toute nouvelle construction, il y a lieu de prévoir ce local au sein de la construction ;

### En ce qui concerne l'aspect d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite pour le nouveau bâtiment :

- considérant que cet immeuble est équipé d'un ascenseur ; et que les kots situés aux étages sont accessibles via une passerelle d'une largeur de 1.50m ;
- considérant que si l'accès au rez-de-chaussée et aux étages, ainsi que les chemins d'accès et l'ascenseur permettent l'accès aux PMR, le projet ne dispose d'aucun kot aménagé à ces fins ;
- considérant ainsi que le projet déroge aux art.13 (wc) et 14 (salles de bain – cabines d'essayage – cabines de douche - chambres) ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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





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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

### En ce qui concerne les locaux communs pour le nouveau bâtiment :

- considérant que ce nouvel immeuble n'est pas équipé d'un local rangement du matériel de nettoyage, ce qui induit une dérogation au RRU, Titre II, 18 ;
- considérant que pour toute nouvelle construction, il y a lieu de se conformer à cet article ;

### En ce qui concerne les travaux intérieurs de l'hôtel de maître :

- considérant qu'il est regrettable de travailler en duplex et de multiplier les circulations verticales ; et de porter atteintes aux planchers ;
- considérant qu'il y a moyen de maintenir le programme en réalisant un appartement 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage ; 2 studios au 2<sup>ème</sup> étage et de maintenir l'appartement 3 chambres au 3<sup>ème</sup> étage ;
- considérant aussi que dans les aménagements intérieurs, il y a lieu de valoriser les éléments à valeur patrimoniale telle que les corps de cheminées et leur habillage, les plafonds moulurés, les portes intérieures et les charpentes ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;
- considérant en conséquence, en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), que la commission de concertation s'est prononcée défavorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 06/04/2021 ;

### Projet Modifié

- considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 02/07/2022 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 25/10/2022 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du 22/03/2022 ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, la demande modifiée vise à d'une part, au n°2 : transformer un hôtel de maître dont le rez-de-chaussée est affecté à du bureau et 1 logement aux étages en 4 logements (2 studios, 1 appart. 2 ch. et 1 appart. 3 ch) avec maintien d'un espace bureau au rez-de-chaussée ; démolir les annexes dans la zone de cours et jardins afin de dégager la façade latérale et retrouver une cour ; remplacer l'ensemble des menuiseries ; et apporter des transformations intérieures structurelles ;  
Et d'autre part, au n°4, mettre en conformité la démolition du bâtiment et construire un immeuble (R+3+Toiture à versants) de logements pour étudiants (16 chambres et 16 emplacements pour vélos) ;
- considérant que les nouveaux plans tendent à répondre aux conditions émises par la commission de concertation ;
- considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial et/ou qu'ils visent à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la CRMS ;
- vu l'avis favorable de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 04/04/2022 ;
- vu que la demande modifiée a été soumise à de nouvelles mesures particulières de publicité du 24/03/2022 au 07/04/2022 pour les motifs suivants :
  - dérogations aux prescriptions du PPAS n° 46-41 (Baudouin-Harmonie, 08-06-89) ;
  - dérogations au RRU, Titre I, art.4 (profondeur de la construction), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- vu l'unique réaction à cette enquête publique, portant sur le volume projeté du nouveau bâtiment qui va restreindre de manière conséquente l'aération et la lumière naturelle en intérieur de l'îlot où se trouvent des jardins et des terrasses ; et sur le type de logement projeté (logements étudiants) et les incidences qui y sont liées ; et sur l'espace commun en toiture ;

### En ce qui concerne l'historique et la description du bien :

- considérant que le n°2 est un exemple remarquable d'hôtel particulier d'inspiration néoclassique tardif, érigé dans les années 1880 ; située à l'angle de la rue de l'Angle et du bd. Baudoin ;
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment d'angle de deux niveaux sous toiture mansardée à lanterneau central ; le rez-de-chaussée est en pierre bleue à bossages et les étages sont enduits, à ressauts à refends et rehaussés de pierre bleue. Sur chaque artère, le bien présente une façade symétrique de 3 travées. La façade arrière est composée de trois travées, et la travée axiale est occupée par un avant-corps de trois niveaux avec une entrée. En 1985, les baies des travées latérales ont été modifiées et l'avant-corps a été surmonté d'une terrasse. Les annexes sont des ajouts ultérieurs avec récupération du mur de clôture originel. L'intérieur présente encore quelques beaux éléments de décors néoclassiques au rez-de-chaussée (marbre, stucs, boiseries) mais a subi de nombreuses transformations dans les autres espaces ;
- considérant que les anciens ateliers situés à droite ont été démolis par arrêté du Bourgmestre ; la démolition a eu lieu entre 2009 et 2012 d'après les ortho plans de Brugis ;
- considérant qu'il ne s'en est jamais suivi de permis d'urbanisme pour mettre en conformité cette démolition ;
- considérant que la cage d'escalier a été modifiée, par l'ajout d'un muret totalement incongru. d'autres transformations ont été réalisées, telles que le placement de châssis en PVC, l'ajout d'un étage intermédiaire etc. Certains éléments anciens sont cependant encore en place, parfois modifiés, comme la cage d'escalier, certains décors ou encore l'annexe avec lanterneaux, qui créait une transition entre l'hôtel de maître et les ateliers de la rue de l'Angle ;
- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. A1129/2016) notifié le 19/07/2018 pour le même bien ;
- considérant que cette demande visait à construire une maison plurifamiliale et rénover le bâtiment d'angle, au total 10 logements et au rez-de-chaussée du bien existant un bureau de 160m<sup>2</sup> ;

### En ce qui concerne la programmation du projet :

D'une part la maison de maître :

- considérant que la demande vise à transformer l'hôtel de maître dont le rez-de-chaussée est affecté à du bureau et 1 logement aux étages en 4 logements (2 studios, 1 appart. 2 ch. et 1 appart. 3 ch.) avec maintien d'un espace bureau au rez-de-chaussée ; à démolir les annexes dans la zone de cours et jardins ;
- considérant que la maison de maître se compose après transformations de 486m<sup>2</sup> de logements et de 135m<sup>2</sup> de bureau ;
- considérant que le bureau se situe au rez-de-chaussée et que les logements sont répartis entre le 1<sup>er</sup> et le 3<sup>ème</sup> étage ; comme suit : 2 studios en duplex (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage), 1 appartement 2 chambres en duplex (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage) et 1 appartement 3 chambres au 3<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que la répartition des logements est acceptable et vise différents publics ;
- considérant que les destinations projetées sont conformes au PRAS et au PPAS ; par conséquent cette nouvelle répartition est acceptable ;

D'autre part, la mise en conformité de la démolition de la maison et la construction d'un immeuble dédié aux logements pour étudiants :

- considérant que le projet vise à mettre en conformité la démolition d'un petit bâtiment affecté à une activité industrielle d'environ 144m<sup>2</sup> ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- considérant que le projet vise en lieu et place la construction d'un bâtiment d'environ 600m<sup>2</sup>, de 5 niveaux, dédié à du logement pour étudiants ;
- considérant que ce bâtiment projeté compte 16 chambres répartis sur 4 niveaux (du rez au 3<sup>ème</sup> étage inclus, d'un espace de vie commun au 4<sup>ème</sup> étage disposant d'un espace en mezzanine ; cet espace commun est composé d'une salle commune permettant la préparation des repas et au séjour ainsi qu'une salle d'étude, comptabilisant respectivement 65m<sup>2</sup> et 35m<sup>2</sup> sur le dernier niveau et sa mezzanine ;
- considérant que cet espace commun ne dispose que d'un sanitaire pmr commun et que vu la capacité dans la salle commune, il en faudrait au minimum 3 ;
- considérant que les chambres ont une moyenne générale de 13m<sup>2</sup> à 18m<sup>2</sup>, salles de douche et sanitaires compris ;
- considérant que ces chambres dérogent au RRU, Titre II, art.3 § 2 (normes minimales de superficie) en ce que certaines chambres ne disposent pas de 14m<sup>2</sup> mais que 13m<sup>2</sup> ;
- considérant que l'ensemble des chambres bénéficie de salle de douche et sanitaires privés ;
- considérant que la dérogation est minime et que l'espace permet une utilisation optimale de l'espace ;
- considérant dès lors, que la dérogation au RRU, Titre II, art.3§2 est acceptable pour ces chambres ;
- considérant par ailleurs, que le demandeur dans sa note explicative motive le choix de ce type de logement et mentionne que ces logements sont destinés à une AISE et qu'un accord a été signé en date du 25/05/2021 et qu'il est joint à la demande de projet modifié ;
- considérant qu'il motive également que ces logements répondent à un besoin lié à la proximité de pôles universitaires et à l'excellente desserte en transports en commun, dont la proximité de la gare du Nord ;
- considérant afin de limiter les nuisances de ce type de logement sur le voisinage, que les chambres sont orientées côté rue, que le couloir menant aux chambres est composé d'une façade vitrée mais dont les baies ne sont pas ouvrantes ; ainsi la problématique liée aux passerelles du projet initial a été supprimée ;
- considérant que le projet modifié répond aux normes du RRU, Titre II, en ce qui concerne les locaux, vélos, poubelles, nettoyage ; ce qui risque permet de supprimer les impacts directs sur le voisinage ;
- considérant que le programme modifié, hormis les sanitaires communs, répond aux objections de la première commission de concertation ;

### En ce qui concerne les impacts volumétriques et esthétiques :

D'une part la maison de maître :

- considérant que le projet consiste en la rénovation et la transformation de l'hôtel particulier néoclassique, les travaux de rénovation comprennent les interventions suivantes :
- la démolition sans remplacement de l'annexe à rue et de l'annexe jouxtant le mitoyen ;
- la réduction de la taille de la terrasse de l'avant-corps,
- la suppression des garde-corps en maçonnerie et leur remplacement par des garde-corps métalliques ;
- la pose d'un escalier reliant le premier et le second étage en intérieur ;
- la pose de nouveaux châssis en bois peints en blanc de style « gueule de loup » et une nouvelle organisation des baies au +3 en façade latérale ;
- la réouverture des fenêtres existantes en façade latérale ;
- la pose d'une cloison séparant l'espace bureau du rez-de-chaussée des escaliers menant aux logements des étages ;
- considérant que les interventions projetées sont globalement positives et permettent d'apporter davantage de cohérence à cette maison de maître ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- considérant que le projet modifié prévoit de mettre en place la modification des baies pour retrouver une organisation symétrique des fenêtres de la typologie néo-classique ; de plus, le garde-corps au 3<sup>ème</sup> étage est remplacé en s'inspirant des garde-corps existants ;
- considérant que ce nouveau garde-corps induit une dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 mais qui est acceptable au vu des adaptations apportées au projet ;

D'autre part, la mise en conformité de la démolition de l'atelier et la construction d'un immeuble dédié aux logements pour étudiants :

- considérant que le projet vise à construire un nouvel immeuble s'adossant au mitoyen contigu sis 6 rue l'Angle ;
- considérant que la nouvelle construction est un immeuble résolument contemporain dont le gabarit est de R+3 + toiture à versants ;
- considérant que cette construction présente en façades avant et latérale, un soubassement en pierre bleue et un revêtement, en briquettes ton blanc tendant vers l'orange ; les menuiseries sont en bois de teinte gris anthracite, la toiture est en zinc à joints debout gris anthracite ;
- considérant que la façade arrière est largement vitrée et composée de fines menuiseries ;
- considérant que le projet prévoit une cour commune à l'hôtel de maître et au logement étudiant, fermée au moyen d'une grille placée à front de rue entre les deux immeubles ;
- considérant que la grille projetée tient compte de l'architecture de l'hôtel de maître, ce qui permet de finir cette façade de manière adéquate ;
- considérant que l'arrière du nouveau bâtiment est dégagé de toute construction et qu'une petite partie est aménagée en jardin ;
- considérant que les interventions projetées au niveau de l'hôtel de maître sont conformes aux prescriptions du PPAS ;
- considérant en ce qui concerne la nouvelle construction, que le projet modifié supprime les dérogations suivants :

En ce qui concerne l'analyse par rapport au PPAS :

- art.3.1 (nombre de niveau) limite le nombre de niveau à 4 niveaux + toiture
- art.3.1.3, relatif à la hauteur des locaux ; en ce qu'il est prévu un minimum de 2.60m ;
- à l'art.3.1.2, profondeur maximale de construction à partir du 1<sup>er</sup> étage ;
- l'art.3.3 renseigne la forme de toiture ; dans ce cas-ci, les toitures doivent être à versants ; une partie excédentaire du bâtiment vers l'intérieur d'îlot peut être couronné au moyen d'une toiture plate ;
- art.3.4, relatif aux matériaux cet article préconise pour les façades avant et arrière des briques, de la pierre bleues ou blanches, naturelles ou artificielles, l'enduit traditionnel à la chaux, le ciment peint en blanc et /ou le béton de couleur blanche ou ocre ; les châssis doivent être en bois naturel ou peint ou en métal peint ou tout autre matériau qui présente le même aspect ; le PPAS vise une harmonie des matériaux et chromatique ;
- art.5 (zones de cours et jardins avec construction d'annexes limités) ;
- pour les immeubles situés le long de voiries qui ont moins de 14.00m de largeur, les constructions en encorbellement sont interdites en façades principales ; le projet prévoit ici un élément saillant pour sa travée centrale qui débute au 2<sup>ème</sup> étage jusqu'en toiture alors que la rue de l'Angle n'a que 10.00m de large ; de plus, la composition prévoit pour les 2 premiers niveaux une composition assez écrasée par rapport au reste de la composition ;

En ce qui concerne le Règlement sur les bâtisses :

- art.74 (bretèche), en ce que le volume en saillie se prolonge en toiture, alors que cet article précise que pour les immeubles de plus de deux étages, les bretèches ne pourront s'étendre à l'étage supérieur situé sous la corniche principale de la façade. Ces constructions seront arasées au niveau



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

du plancher de cet étage et seront terminées par un garde-corps. (...) Aux niveaux des différents étages toutes les faces des bretèches seront largement vitrées. Les bretèches, pour être autorisées, devront présenter un caractère architectural et décoratif, ce dont le Collège sera seul juge.

En ce qui concerne l'analyse par rapport au RRU, Titre I :

- art. 5 hauteur : La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut (...) 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée. (...);
  - art.12 aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ;
  - art.13 maintien d'une surface perméable La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée ; le projet déroge en ce que les aménagements projetés ne permettent pas d'aménager 50% de la zone en pleine terre et ne prévoit pas d'aménagement paysager de qualité ;
- considérant que les dérogations suivantes sont maintenues mais acceptables au vu des adaptations apportées au projet :

En ce qui concerne l'analyse par rapport au PPAS :

- le projet maintient toujours une zone non bâtie entre l'hôtel de maître et la nouvelle construction, ce qui induit une dérogation à l'art.3.1.2, en ce que le plan indique un front de bâtisse obligatoire ; le front de bâtisse est obligatoire sur l'alignement ;
  - considérant que cette zone est délimitée au moyen d'une grille et est aménagée en jardin d'agrément ; ainsi cette dérogation est acceptable vu qu'elle permet un certain recul qui permet de mettre en valeur la façade latérale de l'hôtel de maître ;
  - les toitures dérogent aussi à l'art.3.4.2, relatif aux toitures ; le projet prévoit une toiture à versants en zinc à joins debout et une partie en toiture plate ; alors que le PPAS préconise pour les toitures à versants des ardoises naturelles ou artificielles de même tonalité, ou des tuiles creuses noires ou rouges ; pour les toitures plates, elles doivent être de tonalité grise éventuellement recouvertes de gravier ;
- considérant que le choix du zinc est acceptable vu qu'il s'intègre aux toitures contiguës qui ont également des toitures en zinc ;
- considérant que la petite toiture plate est dallée et qu'une partie est végétalisée ; son accès devra être limité exclusivement à son entretien ;
- considérant dès lors, que la dérogation au PPAS, art.3.4.2 est acceptable ;
- considérant de plus, que le projet déroge à l'art.3.2.1 (architecture des constructions), en effet cet article prévoit que la composition architecturale des façades avant et arrière des immeubles est basée sur un jeu de pleins (murs) et de vides (baies) et est axée principalement sur une conception verticale des éléments, respectant la trame urbaine ; les façades sont terminées en leur partie supérieure par une corniche ou un cordon saillant de 0.20m ;
- considérant que le projet modifié prévoit une façade davantage verticale ce qui répond entre autres aux prescriptions du PPAS ;
- considérant cependant, que le niveau du rez-de-chaussée est fortement écrasé ; même si ce choix est motivé par la construction contiguë de droite, elle ne constitue pas une réponse adéquate par rapport au rythme et hauteur de l'hôtel de maître ;
- considérant que la façade latérale est composée d'un bow-window qui vient concurrencer la façade de l'hôtel de maître, il y a dès lors lieu de simplifier cette façade ;
- considérant que la composition totalement vitrée de la façade arrière est en dérogation au PPAS, en ce que le PPAS, prévoit que les façades doivent avoir une composition architecturale basée sur un jeu de pleins (murs) et de vides (baies) et est axée principalement sur une conception verticale des éléments ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- considérant de ce qui précède, qu'il y a lieu de revoir les façades, en tenant compte des remarques susmentionnées ; et que dès lors, la dérogation n'est pas acceptable ;

En ce qui concerne l'analyse par rapport au RRU, Titre I :

- art. 3 Implantation § 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse (...) ; le projet déroge en ce qu'une grille ferme le front de bâtisse entre la maison de Maître et le nouveau immeuble ;
  - considérant que cette dérogation est acceptable en ce qu'elle permet de créer une zone tampon entre les 2 biens de typologie différentes et en ce que cette zone permet de créer un espace dégagé de toute construction, permettant de laisser entrer la lumière naturelle en intérieur d'îlot ;
  - art. 4 profondeur § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1 ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ; le projet déroge en ce que la partie adossée au bien contiguë de droite est construit sur toute la profondeur de construction sur une largeur de 6.80m ;
  - considérant que cette dérogation est acceptable vu que le projet s'inscrit sur l'implantation prescrit par le PPAS ;
  - art.6§3 toiture-éléments techniques La toiture visée au § 1 comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci sont intégrés dans la toiture. Seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ; les garde-corps placés au droit de la terrasse sur la toiture plate ne répondent pas au présent article ainsi que l'édicule de l'ascenseur ;
- considérant que l'édicule de l'ascenseur est nécessaire afin que l'ascenseur puisse desservir le local commun ;
- considérant que cette dérogation est acceptable à condition d'en limiter au maximum sa hauteur ;
- considérant que le projet prévoit également une terrasse de type tropézienne en façade avant ;
- considérant que cette intervention est conforme au PPAS mais induit une petite dérogation au RRU, Titre I, art. 6§3 en ce que les garde-corps ne sont pas compris dans le volume bâti ;
- considérant qu'un riverain a marqué des craintes par rapport à la terrasse et aux nuisances que ça pourrait engendrer sur le voisinage ;
- considérant comme le mentionne un riverain, que ce type d'espace pourrait être source de nuisance pour le voisinage ; ainsi, il y a lieu de ne pas prévoir de terrasse et de la remplacer le cas échéant par une verrière d'artiste ;
- considérant dès lors, que la dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 n'est pas acceptable ;

### En conclusions :

- considérant que le projet modifié vise à supprimer les dérogations les plus impactantes et tend à limiter les dérogations encore présentes ;
- considérant que le volume projeté s'inscrit au niveau de l'implantation, de la hauteur et de la forme de la toiture conformément aux prescriptions du PPAS ;
- considérant que l'architecture projetée est plus discrète mais appelle encore à certaines remarques, à savoir : que la hauteur du rez-de-chaussée est écrasée, que le bow-window de la façade latérale vient concurrencer la façade latérale de l'hôtel de maître et que la façade arrière est totalement vitrée alors qu'elle devrait être composée de plein et de vide, tout en marquant une certaine verticalité ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu de revoir l'architecture projetée afin de gagner en simplicité et homogénéité, notamment via une rythmique et une composition qui tiennent compte de son environnement direct notamment de l'hôtel néoclassique ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

### En ce qui concerne l'aspect mobilité et stationnement :

- considérant de manière générale, que la parcelle se situe en zone A au regard du RRU ;

D'une part, la maison de maître :

- considérant que le projet du fait de son implantation et sa configuration ne dispose pas d'emplacement de parking ;
- considérant que le projet prévoit 1 bureau et 4 logements ;
- considérant qu'il s'agit d'une transformation importante et que les nouvelles affectations de cette maison de maître doivent disposer d'au minimum d'emplacements vélos, tant pour la partie bureau que pour les 4 logements ;
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant et que dès lors, il y a lieu de tendre vers la conformité au RRU, Titre VIII, art. 13 et qu'il y a lieu pour le bureau de prévoir au minimum 1 emplacement par tranche de 200m<sup>2</sup> ;
- considérant pour les logements, le RRU, Titre II, art.17, prévoit 1 emplacement vélo par logement et dont le local doit être d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;
- considérant que Bruxelles Environnement préconise quant à elle, un emplacement de vélos par chambre ; ce qui a pour implication de prévoir un local vélo de minimum 8 emplacements ;
- considérant que le projet modifié prévoit ainsi un local comptant 10 emplacements au sous-sol accessible via un petit ascenseur et la cage d'escalier ;

D'autre part, la construction d'un immeuble dédié aux logements pour étudiants :

- considérant que cette nouvelle construction dispose d'un local vélos au sous-sol comptant 16 emplacements ;
- considérant que ce local est accessible via la cage d'escalier et via l'ascenseur répondant aux normes PMR ;
- considérant que ce local est conforme aux prescriptions du RRU, Titre II, art.17 ;
- considérant que cette nouvelle construction ne prévoit pas d'emplacements de parking ; principalement due à la faible profondeur de la parcelle ; ce qui induit une dérogation au RRU, Titre VIII, art.6 ;
- considérant au vu de l'implantation de la parcelle et de sa faible profondeur, qu'il n'est pas envisageable d'aménager une rampe de parking répondant aux normes du RRU ;
- considérant que ce quartier est bien desservi en transports en commun ce qui permet de pallier l'absence de parking ;
- considérant cependant que les locaux vélos sont tous prévus en sous-sol et ne permettent pas d'accueillir des vélos cargos ;
- considérant qu'il s'agit d'une parcelle commune et qu'il serait donc aisé de prévoir un local vélos accessible de plein pieds au rez-de-chaussée du nouvel immeuble ; ainsi cette mutualisation permettrait d'apporter davantage de confort tant pour les habitants de l'hôtel de maître que pour les logements étudiants ;
- considérant, moyennant adaptations, que la dérogation au RRU, Titre VIII, art.6 est acceptable ;

### En ce qui concerne l'aspect d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite pour le nouveau bâtiment :

- considérant que cet immeuble est équipé d'un ascenseur pmr ; et que les chambres situées aux étages ainsi que l'espace commun sont accessibles aux pmr ;
- considérant que le projet modifié est conforme aux prescription du RRU, relatif aux pmr ;

### En ce qui concerne les locaux communs pour le nouveau bâtiment :

- considérant que le projet modifié prévoit un local rangement du matériel de nettoyage, conformément au RRU, Titre II, 18 ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

En ce qui concerne les travaux intérieurs de l'hôtel de maître :

- considérant comme le mentionne le demandeur que cet immeuble a subi des transformations regrettable qui ne permette pas d'être modifiée aujourd'hui (structure béton) sans porter préjudice aux éléments encore existants ; ainsi le projet vise à améliorer la situation en aménageant des logements conforme au RRU, titre II et en valorisant le patrimoine encore présent tels que les corps de cheminées et leur habillage, les plafonds moulurés, les portes intérieures et les charpentes ;
- 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 :**

**Pour la nouvelle construction :**

- de rehausser la hauteur du rez-de-chaussée afin que ce dernier soit moins écrasé et qu'un lien puisse être réalisé entre l'hôtel de maître et la construction contiguë de droite ;
- de simplifier la façade latérale en la traitant sans éléments en saillie ;
- de revoir la composition architecturale de la façade arrière basée sur un jeu de pleins (murs) et de vides (baies) et la développer suivant une conception verticale des éléments ;
- de réduire au maximum la hauteur de l'édicule de l'ascenseur ;
- de supprimer la terrasse en façade avant et prévoir le cas-échéant une verrière d'artiste ;
- de prévoir 3 sanitaires au droit de l'espace commun ;

**De manière générale :**

- de prévoir un local vélo commun à l'hôtel de maître et aux logements étudiants au rez-de-chaussée de la nouvelle construction en vue de pallier à l'absence d'emplacements de parking et de pouvoir accueillir des vélos cargos facilement accessibles depuis la cour commune ;

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 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus :

Pour l'hôtel de maître :

- la dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 pour les nouveaux garde-corps au 3<sup>ème</sup> étage ;

pour la nouvelle construction :

au PPAS :

- art. 3.1.2, pour l'absence de construction entre l'hôtel de maître et la nouvelle construction ;
- art. 3.4.2, relatif aux toitures, en ce que le projet prévoit du zinc ;

au RRU, Titre I :

- art. 3 Implantation, en ce que l'implantation est matérialisée par une grille et non un front bâti continu ;
- art. 4 profondeur en ce que le projet s'inscrit sur l'implantation prescrit par le PPAS ;
- art.6§3 toiture-éléments techniques, en ce que l'édicule de l'ascenseur dépasse le profil de toiture ;

au RRU, Titre VIII, art.6, en ce que le projet ne prévoit pas d'emplacements de parking.



**VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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





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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

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

Réf. / Ref.: P781/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Pierres 55 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Jacqueline Laitat

Objet / Betreft: transformer une maison composée d'un commerce au rez-de-chaussée et d'un logement unifamilial (2 ch.) aux étages ; remplacer les planchers (du sous-sol au 1er étage) et la cage d'escalier, rénover la toiture ; remplacer l'ensemble des menuiseries par des nouvelles menuiseries en bois ; transformer la devanture et aménager un accès indépendant pour le logement ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ; et est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;
- considérant que le bien est repris dans 2 zones de protection autour d'un bien classé (la Fontaine du Cracheur située rue des Pierres, 57 et un ensemble de maisons traditionnelles, situées rue de la Tête D'Or, des n°1 à 15 ; ainsi que dans la zone de protection Grand-Place Unesco ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées ;
- vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) du 11/09/2020 ;
- vu la demande initiale, introduite le 18/07/2019 et visant à transformer une maison composée d'un commerce au rez-de-chaussée et d'un logement unifamilial (2 ch.) aux étages ; remplacer les planchers et la cage d'escalier, démonter le volume de la toiture et le remplacer par une toiture plate ; remplacer l'ensemble des menuiseries par des nouvelles menuiseries en bois (modifications des profils et divisions) ; transformer la devanture et aménager un accès indépendant pour le logement ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité 25/08/2020 au 08/09/2020 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ; et dérogation au RCU, relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;
- vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation du 20/10/2020 émis sur la demande initiale
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 05/03/2022 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet modifié vise à :
  - maintenir les structures béton du sous-sol à la dalle du 1<sup>er</sup> étage incluse, les structures pour le reste des niveaux sont remplacées par de nouvelles structures en bois ; ainsi que le volume de la toiture à versants ; de plus, le projet prévoit un enduit blanc RAL 9001 en façade avant ;
  - considérant que le projet maintient cependant, un triplex 2 chambres et 2 salles de bain, alors que la Commission de concertation avait demandé de rationaliser les sanitaires et salles de bain et de revoir la disposition spatiale du logement en offrant un séjour/cuisine au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>ème</sup> étage afin de se conformer au RRU, Titre II ;
  - considérant en ce qui concerne les menuiseries, il avait été préconisé des menuiseries blanches aux étages ;
  - considérant que les nouveaux plans répondent que partiellement aux conditions émises par la commission de concertation ;
  - considérant que les plans modificatifs modifient partiellement l'objet du projet et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial ou qu'ils visent à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;
  - considérant que la demande modifiée vise donc à transformer une maison composée d'un commerce au rez-de-chaussée et d'un logement unifamilial (2 ch.) aux étages ; remplacer les planchers et la cage d'escalier, rénover le volume de la toiture ; remplacer l'ensemble des menuiseries par des nouvelles menuiseries en bois (modifications des profils et divisions) ; transformer la devanture et aménager un accès indépendant pour le logement ;
  - considérant dès lors, que le projet modifié ne doit pas être soumis à une nouvelle enquête publique déjà réalisée, d'autant que ces dernières n'avaient soulevées aucune réaction de la part des riverains ; mais bien à une nouvelle Commission de concertation ;

En ce qui concerne la destination du bien :

- considérant que la demande concerne un bien composé au rez-de-chaussée d'un commerce et d'un logement unifamilial aux étages ;
- considérant que l'utilisation du commerce n'a pu être définie ; ainsi, ce commerce est considéré comme commerce de détails ;
- considérant que la destination projetée du bien est inchangée et conserve donc un logement unifamilial avec rez-de-chaussée commercial ;
- considérant que le projet initial induisait une dérogation aux normes d'habitabilité, en ce que le séjour situé au 1<sup>er</sup> étage n'avait seulement que 22m<sup>2</sup> au lieu de 28m<sup>2</sup> ;
- considérant que les chambres avaient respectivement 12 et 16m<sup>2</sup> ; et que chaque niveau disposait d'un wc et que chaque chambre de sa salle de bain privative ;
- considérant que la Commission de concertation avait demandé de revoir la disposition spatiale afin d'améliorer le fonctionnement interne en offrant un espace de vie plus spacieux et sur 2 niveaux ; ainsi, il y avait lieu de revoir l'aménagement afin de créer un séjour / cuisine sur 2 niveaux, de rationaliser le nombre de wc et de salle de bain et de ne prévoir qu'une seule chambre ;
- considérant que le projet modifié maintient le séjour / cuisine au 1<sup>er</sup> étage et prévoit au 2<sup>ème</sup> étage, un salon de 11.50m<sup>2</sup> et une petite chambre de 9m<sup>2</sup> accompagnée de sa salle de douche ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- considérant que la chambre au dernier étage est maintenue en l'état et qu'aucune pièce n'est envisagée sous combles ;
- considérant au niveau des sanitaires, que le projet ne prévoit plus qu'un sanitaire au 1<sup>er</sup> étage et un au 3<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que le logement proposé n'induit plus de dérogation au RRU, Titre II, mais que la gestion spatiale de la petite chambre n'est pas optimale vu que sa largeur n'est que de 1.75m ;
- considérant que les superficies planchers ne permettent pas d'accueillir une seconde chambre fonctionnelle avec salle de douche, que dès lors, la commission de concertation maintient son avis précédant et de limiter le programme à une chambre ;

En ce qui concerne les transformations apportées au gabarit :

- considérant que le projet initial visait également à démonter le volume de la toiture et à remplacer ce volume par une toiture plate ; supprimant environ 30m<sup>2</sup> de superficie de plancher ;
- considérant outre la suppression du volume de la toiture, que le projet prévoyait également la suppression des planchers et de la cage d'escalier ; ainsi ces interventions s'apparentent à un projet de type façadisme ;
- considérant que le projet prévoyait également une excavation du niveau de la cave, en vue d'augmenter la hauteur libre sous plafond ;
- considérant que les niveaux des planchers étaient maintenus mais remplacés par des planchers en béton du sous-sol au 2<sup>ème</sup> étage inclus ; le niveau du plancher du dernier étage était modifié et remplacé par un plancher en bois tout comme la nouvelle toiture plate ;
- considérant que la cage d'escalier était démolie et déplacée ; cette dernière était remplacée par un nouveau module en béton ;
- considérant que la toiture, considérée par le demandeur, en mauvais état était également démolie et n'était pas remplacée car l'intervention était jugée trop onéreuse ;
- considérant que si les planchers sont en effet irrécupérables, qu'il y avait lieu de les remplacer par des planchers en bois ;
- considérant que le déplacement de la cage d'escalier était compréhensible vu que cette opération était nécessaire pour créer l'accès indépendant vers les étages, en revanche, elle ne se justifiait pas pour les étages ; dès lors, il y avait lieu de conserver la cage d'escalier existante à partir du 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que le projet modifié prévoit le maintien des planchers en béton du sous-sol à la dalle du 1<sup>er</sup> étage comprise, au-delà les planchers en bois sont conservés et renforcés ;
- considérant que les poutres des étages sont altérées par le renforcement des planchers ; que ces éléments possèdent, compte tenu de l'ancienneté du bâtiment, une valeur historique et architecturale potentielle qu'il y aurait lieu de confirmer ;
- considérant que le projet maintient le remplacement complet de la cage d'escalier par une nouvelle cage d'escalier en bois, qui est justifié par l'état vétuste de la cage d'escalier mais également par la création du nouvel accès et dès sa nouvelle volée ; ce qui ne permet pas de récupérer l'ancienne, vu que le balancement est inversé ;
- considérant que ces interventions permettent d'assurer une utilisation fonctionnelle et sécuritaire à ce futur logement ; tout en conservant un maximum de structures existantes ;
- considérant cependant, qu'il est regrettable que d'autres pistes que l'usage du béton n'aient été étudiées ;
- considérant en effet, que le béton n'est pas la seule option pour ce type d'architecture à valeur patrimoniale en vue d'assurer la stabilité ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu de faire un relevé précis des structures encore existantes et de les documenter afin de pouvoir évaluer la solution adéquate en vue d'un éventuel renforcement et/ou remplacement ; et d'étudier une solution alternative au béton ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- considérant de plus, qu'une évaluation de la cellule archéologique doit être réalisée avant afin de conforter l'option qui sera choisie pour le renforcement des structures et le remplacement des planchers des sous-sol au 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant dès lors, que moyennant adaptation, les transformations projetées sont acceptables ;
- considérant que le projet modifié maintient le volume de la toiture existante permettant à cette maison de maintenir sa lecture architecturale originelle ;

En ce qui concerne les interventions en façade avant :

- considérant que le projet prévoit le remplacement de la vitrine afin d'y intégrer une porte donnant directement au commerce et la création d'un accès indépendant au logement ;
- considérant que la typologie de la devanture existante est conservée ;
- considérant que le projet initial prévoyait des menuiseries en bois peintes en gris moyen ; cette couleur n'était pas encouragée en ce qu'elle ne s'intégrait pas avec la couleur de la brique ;
- considérant que la porte du logement était en bois plein avec un dessin à caisson - peinte également en gris ; et que les châssis des étages étaient également remplacés au moyen de châssis en bois - peints en gris moyen ;
- considérant au dernier étage, que seule la fenêtre du centre est encore existante, les 2 baies contiguës sont murées ; le projet vise à les réouvrir ;
- considérant que la commission de concertation avait demandé que les châssis soient peints en blanc afin d'assurer une harmonie et une cohérence des couleurs en façade avant ;
- considérant que le projet modifié maintient cet aspect sans apporter de nouvelles motivations ; ainsi la Commission de concertation réitère sa demande, à savoir de peindre l'ensemble des menuiseries en blanc ;
- considérant qu'il y a lieu de s'assurer que les ventilations ne sont pas visibles depuis l'extérieur et qu'elles soient placées derrière les bâtées ;
- considérant que les garde-corps existants sont maintenus ;
- considérant qu'un nouvel enduit identique à l'existant était prévu mais sans en identifier la couleur ;
- considérant dès lors, qu'il y avait lieu de prévoir l'enduit blanc RAL 9001 ;
- considérant que le projet modifié prévoit bien un enduit blanc RAL 9001 ;
- 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 :**

- faire un relevé précis des structures anciennes encore existantes, les documenter et soumettre ces éléments à la cellule archéologique de la Direction du Patrimoine Culturel afin de pouvoir évaluer la solution adéquate en vue d'un éventuelle renforcement et/ou remplacement ; et prévoir une solution alternative au béton ;
- revoir la disposition spatiale du logement en offrant un séjour/cuisine au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>ème</sup> étage ;
- prévoir des menuiseries blanches aux étages ;

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



**VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

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

Réf. / Ref.: V998/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Van Eyck 28 - 30 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: changer l'utilisation du commerce au rez-de-chaussée en restaurant, changer des caves pour les appartements et pour le commerce en locaux accessoires au restaurant du rez-de-chaussée, modifier la vitrine en façade avant, créer un escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée (mettre en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/03/2022 - 07/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional au PRAS ;
- 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 22/03/2022 ;
- considérant que la demande vise à changer l'utilisation du commerce au rez-de-chaussée en restaurant, changer des caves pour les appartements et pour le commerce en locaux accessoires au restaurant du rez-de-chaussée, modifier la vitrine en façade avant, créer un escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée (mettre en conformité) ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2022 au 07/04/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

PPAS), application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m<sup>2</sup>), dérogation à l'article 9 du titre I du RRU (rez-de-chaussée non aveugle) ;

- vu l'absence de réaction ;
- considérant que le projet a été soumis à une enquête publique en application du PRAS, art. 4.2 (superficie commerciale de plus de 200m<sup>2</sup>) en ce que la superficie commerciale projetée totale est de 315m<sup>2</sup> ;
- considérant cependant que cette augmentation de superficie commerciale se fait principalement au sous-sol afin d'accueillir les espaces de soins et les locaux du personnel. Le rez-de-chaussée est composé de l'espace restaurant et de l'espace de vente de produit, cette augmentation de superficie commerciale est nécessaire au développement de l'établissement ;
- considérant également que l'augmentation de la superficie commerciale au sous-sol occupe ce qui est identifié en situation de droit comme des caves pour les appartements et le show-room ;
- considérant que dans les faits, les caves ont laissées place aux cuisines d'un restaurant dès la construction de l'immeuble comme en atteste les différents actes notariaux (1970, 1985 et 2007)
- considérant des-lors que la reconversion des caves en espace commerciale d'aura pas d'impact sur les logements, fonction principale de l'immeuble ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, art.9 (rez-de-chaussée non aveugle) en ce qu'il prévoit l'occlusion presque entière de la vitrine commerciale ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de revoir la devanture commerciale ;
- considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée et le sous-sol -1 de l'immeuble ;
- considérant la présence d'immeubles de logement mitoyens au projet ;
- considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
- considérant que l'institut de beauté et bien être sera ouvert de 8h à 19h en semaine ;
- considérant que les plages horaires projetées ne portent pas ou peu préjudice aux logements du quartier ;
- considérant que le l'espace restauration proposera principalement des produits bio à consommer sur place ou à emporter ;
- considérant que le projet prévoit l'exploitation de gaines d'évacuation existante avec rejet en toiture ;
- considérant que ces gaines ne portent pas atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant que la demande vise à modifier la vitrine en façade avant avec une nouvelle division apparente des baies ;
- considérant que cette modification s'intègre dans la typologie du bâtiment et utilise des matériaux de qualité (pierre de France et pierre bleue)
- considérant que la modification proposée permet d'améliorer l'isolation thermique 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 :**

**- prévoir une vitrine transparente permettant une meilleure visibilité de l'espace commercial intérieur ;**

**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.**

**La dérogation au RRU en ce qui concerne le Titre I, art. 9 n'est pas 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: 19/04/2022

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

Réf. / Ref.: M431/2018 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard du Midi 40 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Salah-Magfoul

Objet / Betreft: Transformer un atelier de réparation et d'entretien de véhicules en un snack avec couverture de la cour ( mise en conformité) création d'une mezzanine et pose d'un nouvel escalier d'accès vers la cave .

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/03/2022 - 07/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande vise à transformer un atelier de réparation et d'entretien de véhicules en un snack avec couverture de la cour (mise en conformité) ; et création d'une mezzanine et pose d'un nouvel escalier d'accès vers la cave ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2022 au 07/04/2022 pour les motifs suivants :
  - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I art 3 (alignement), en ce que celui-ci prescrit que §1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ;
- considérant cependant, que le projet prévoit de réaliser une vitrine en net recul par rapport à la façade de manière à créer une zone de terrasse à la fois couverte et ouverte sur la voirie et la pose d'un nouveau volet métallique à l'alignement ;
- considérant que ce type d'aménagement a cependant pour résultat de maintenir un aménagement qui a eu pour conséquence d'éventrer le rez-de-chaussée et d'induire une rupture entre ce niveau et les étages ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- considérant que s'agissant d'une maison de maître reprise à l'inventaire du patrimoine, il y aurait lieu de placer une vitrine à l'alignement en cohérence avec le type de bien ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I art 4 (profondeur) en ce que cet article prescrit qu'au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ;
- considérant que la cour a été recouverte et dépasse dès lors les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de parcelle sont dépassés ;
- considérant également qu'une mezzanine a été créée, que celle-ci agrandit l'espace commercial utilisable ;
- considérant qu'un nouvel accès est également créé vers le sous-sol ;
- considérant cependant, que le projet porte sur un bien repris en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués et que les actes et travaux projetés soit comprennent une excavation ;
- considérant qu'il y aura dès lieu de fournir la déclaration de conformité d'une reconnaissance de l'état du sol (RES) au sens de l'article 13, § 4 de cette ordonnance ou l'engagement de produire cette reconnaissance avant la délivrance du permis d'urbanisme sollicité ;
- considérant qu'il ressort des éléments du dossier que la demande telle qu'elle est soumise ne présente pas les caractéristiques suffisantes en ce qui concerne ses aspects socio-économiques ;
- considérant qu'en terme d'environnement commercial, le projet se situe dans un quartier à forte concentration d'Horeca. L'on compte en effet pas moins de 30 établissements Horeca dans un rayon de 200 mètres autour du projet, soit : 6 cafés/bars, 12 restaurants et 12 snacks de type fast food/tea-room ;
- considérant que, de la sorte, l'exploitation d'un snack à cet endroit ne ferait qu'accentuer la présence de commerces de même type dans le quartier, réduisant la diversité commerciale pour les riverains et le choix pour le consommateur ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis DÉFAVORABLE.**



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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





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

*Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning**

Réf. / Ref.: A1002/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Antwerpselaan 23 - 24 1000 Brussel

Koopliedenstraat 39 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: SOM PROJECT - N.V.

Objet / Betreft: enerzijds afbreken van het gebouw aan de Koopliedenstraat 39 en van een deel van het gelijkvloers horend bij het gebouw aan de Antwerpselaan, teneinde privatieve tuinzones en een tuin op het dak van de parking te creëren, heropbouwen van een woongebouw met 8 woningen, en anderzijds verbouwen en verhogen van de bestaande gebouwen aan de Antwerpselaan 23-24 tot één gebouw met 14 woningen, en tenslotte creëren van 2 ondergrondse parking niveaus toegankelijk via de Koopliedenstraat (regularisatie)

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

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

5

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

Advies VERDAAGD.



**VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission 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: 19/04/2022

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

Réf. / Ref.: U1104/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Quai des Usines 112 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Centre Européen de Fruits et Légumes - Europees Centrum voor Fruit en Groenten (DEVIGNE)

Objet / Betreft: Réorganiser la circulation sur site, suite à l'aménagement de 40 quai de déchargement et la construction de 2 auvent pour le chargement véhicules et d'une unité sanitaire. Démolir un bâtiment administratif.

Régulariser une cabine électrique (pas de transformateurs).

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:

6

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

#### ***Pour le Permis d'Urbanisme :***

- attendu que la demande se situe en zones d'entreprises en milieu urbain (ZEMU), le long d'un espace structurant (quai des Usines) au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que le périmètre d'intervention se situe dans la zone du Canal de Bruxelles, pôle de développement prioritaire tel qu'approuvé par le Gouvernement en date du 26 septembre 2013 ;
- considérant que la demande est répertoriée en catégorie 0+4 à l'inventaire de l'état du sol ;
- considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité B ;
- considérant que la demande vise à :
  - réorganiser la circulation sur site, suite à l'aménagement de 40 quais de déchargement et la construction de 2 auvents pour le chargement des véhicules et d'une unité sanitaire ;
  - démolir un bâtiment administratif ;
  - régulariser une cabine électrique (pas de transformateurs) ;
- considérant que la demande s'accompagne d'une demande de permis d'environnement incluant des installations de classe 1B, qu'il s'agit dès lors d'une demande de permis mixte ;
- considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de :
  - l'article 175/15 du CoBAT, annexe B :
    - rubrique 28) : sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque :



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

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission 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: 19/04/2022

- la modification porte sur un projet visé à l'annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ;
- le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;
- considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclarés complets en date du 19/10/2021 ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :
  - SIAMU
  - Bruxelles-mobilité
  - Vivaqua
- vu l'avis SIAMU (réf : C.1981.2911/19) du 13/12/2021, favorable sous conditions ;
- vu l'avis de Bruxelles-mobilité du 19/11/2021 libellé comme suit :  
« - considérant la nécessité de remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale ;
- considérant la nécessité de respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 (TROTTOIR EN SAILLIE OU AU DROIT DES ENTREES CARROSSABLES : [http://urbanisme.irisnet.be/pdf/RRU\\_Titre\\_7\\_FR.pdf](http://urbanisme.irisnet.be/pdf/RRU_Titre_7_FR.pdf)) ;
- considérant qu'aucun élément en saillie ne doit dépasser l'alignement (mur du rez-de-chaussée et du sous-sol) ;
- considérant la nécessité d'établir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité ;  
*Avis favorable aux conditions reprises ci-dessus »*
- considérant que Vivaqua n'a pas rendu son avis dans les délais prescrits ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
  - application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
    - prescription particulière 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
  - application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
    - art. 126 §11 2° : dérogation aux prescriptions suivantes du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) portant sur le volume, l'implantation ou l'esthétique des constructions :
      - Article 11 : zone de recul ;
    - art. 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;
    - art. 176/1 : projet mixte ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/02/2022 au 24/03/2022, enquête pendant laquelle aucune réclamation écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;
- considérant que la demande vise plus particulièrement à :
  - installer 2 auvents (couverts de panneaux photovoltaïques), l'un au nord-est du site (63 camions), l'autre au sud-est (27 camions) afin de protéger les marchandises contre la pluie lors de leur (dé-)chargement ;
  - construire 40 quais de (dé-)chargement le long du bâtiment existant ;
  - réorganiser en conséquence la circulation sur site et les espaces extérieurs (entre autres les emplacements de stationnement et les zones d'espace vert) ;
  - démolir un bâtiment administratif et une unité sanitaire ;
  - réaliser un aménagement éco-paysager (comprenant entre autres l'abattage de 24 arbres à haute tige et la plantation de 77 nouveaux arbres), condamner un accès au site inutilisé depuis le Quai des Usines au nord du site ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- mettre en conformité l'installation d'une nouvelle cabine électrique (sans transformateurs) en zone de recul ;

### Situation existante :

- considérant que le site concerné par la demande est un important pôle logistique par lequel transite un très grand nombre de marchandises chaque jour, permettant ainsi de fournir de nombreux acteurs de l'alimentation en fruits et légumes, dans l'ensemble de la Belgique, ainsi que dans les zones limitrophes des pays voisins ;
- considérant que le site (terrain) est la propriété de la ville de Bruxelles et le demandeur (CEFL) bénéficie d'un bail emphytéotique jusqu'au 13 décembre 2042 inclus ;
- considérant qu'en situation de droit, le site comporte 2 grands entrepôts (« bâtiment principal » au centre du site, de 25.742 m<sup>2</sup> et « bâtiment Lambermont » à l'est, de 5.766 m<sup>2</sup>) divisés en plusieurs entités (concessions) avec leurs bureaux, un ancien bâtiment administratif et plusieurs cabines électriques ainsi que le parking ;
- considérant qu'à ce jour, le site est fortement imperméabilisé et dispose de 2 accès principaux : l'un au nord-ouest du bâtiment principal, reliant le site au Quai des Usines, l'autre à l'est du site, reliant le site au boulevard Lambermont (via l'entrée parking du centre commercial Docks Bruxsel) ; qu'une troisième entrée désaffectée se situe au nord du site, donnant également sur le Quai des Usines ;
- considérant que le site est traversé par le pertuis de la Senne ;
- considérant qu'actuellement, seuls 7,2% du site sont verdurisés, qu'il s'agit principalement d'espaces résiduels de faible intérêt biologique ; que le potentiel du site en matière de biodiversité est peu exploité ;
- considérant qu'en situation existante, la relation à l'espace public est peu qualitative, dans la mesure où un haut mur longe la totalité de la longueur de la parcelle le long du Quai des Usines, masquant totalement l'activité, que la zone de recul à l'arrière de ce mur est entièrement asphaltée et dédiée au parking, et que seul un petit talus planté entre cette zone de parking et l'intérieur de la parcelle, également quasi totalement asphaltée, permet de maintenir une faible présence végétale au sein de aménagements dans cette zone ;

### Implantation et intervention paysagère :

- considérant qu'il est prévu d'abaisser ce mur en situation projetée de manière à permettre la création d'un lien visuel entre la voie publique et le site, ainsi que le remplacement des emplacements de parking situés en zone de recul par un remblai de terres formant un léger talus vers le Quai des Usines, ainsi que la réalisation d'un aménagement paysager en zone de recul, ce qui améliorera la perception de l'activité depuis le quai et les qualités paysagères et biologiques globales de la zone ;
- considérant que le reste du projet consiste en un réaménagement complet des surfaces extérieures du site suite notamment à l'implantation de 40 quais de (dé-)chargement pour camions accolés au bâtiment principal et à la réorganisation des circulations ;
- considérant qu'il en résulte une redistribution et une augmentation de + 3,5 % des espaces verts à l'échelle du site, que leur superficie totalise 13.015 m<sup>2</sup>, soit 10,7% de la superficie totale du site, dont un espace vert d'un seul tenant de 3.400 m<sup>2</sup>, ce qui permet au projet de se conformer à la prescription générale 0.2 du PRAS et contribue globalement au renforcement du maillage vert dans la zone ;
- considérant qu'en ce qui concerne le choix des essences, l'ensemble du site sera planté d'espèces indigènes arborées et arbustives, dont le choix et la répartition seront effectués au regard de la liste et des recommandations du BKP ; qu'aucune plante invasive ne sera plantée ; que les zones de parterres nues seront couvertes d'un paillage de 10 cm de copeaux/broyat de branches afin d'offrir un aspect fini tout en conservant la valeur écologique ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- considérant que le terrain est principalement plat, à l'exception de la zone de raccord entre la voirie sur le site et le Quai des Usines, que l'entrée du bâtiment principal se trouve ainsi +/-1m70 au-dessus du niveau du quai des Usines ; que la situation projetée respecte en grande partie le terrain naturel ; que les excavations nécessaires pour les quais de déchargement seront si possible réutilisées sur site, en particulier pour la réalisation du remblai en zone de recul et pour autant que la qualité des terres concernées le permette (analyse en cours) ;

### Accès et flux :

- considérant que l'accès principal le long du quai des Usines est entièrement reconfiguré dans le cadre du projet et que le contrôle d'accès est repoussé plus loin sur le site, afin d'optimiser l'accès au site et de prévoir une plus grande capacité de temporisation des camions entrants ;  
- considérant que ce dispositif permet d'éviter que le charroi important à destination du site ne vienne encombrer la voie publique pendant les heures de pointe du matin en entrée de site (entre 4h et 6h du matin, soit en décalage des heures de pointe normales) ;  
- considérant que le projet a pour but d'améliorer les conditions de (dé-)chargement des marchandises et le flux sur site sans pour autant augmenter la capacité des opérations ni le nombre d'entrées et sorties du site ; que le trafic généré par l'activité du site sur la voie publique ne sera par conséquent pas différent après l'exécution des travaux ;  
- considérant que l'entrée désaffectée vers le Quai des Usines au nord du site sera supprimée au profit du prolongement de la zone de recul végétalisée et de sa connexion avec la noue plantée au nord du site ;

### Stationnement :

- considérant que le stationnement existant le long du quai des Usines est supprimé pour faire place à une bande de végétation, que par ailleurs, trois espaces de stationnement groupés pour voitures seront créés : deux le long des nouveaux auvents et un à côté du bâtiment Lambermont ; qu'une vingtaine d'emplacements sera également créée aux deux extrémités du bâtiment principal et qu'au total, le site comptera en situation projetée 266 emplacements de stationnement pour voitures et 52 pour camions, contre respectivement 351 et 86 en situation existante (hors emplacements de (dé-)chargement), ce qui représente une diminution de l'ordre de 27% par rapport à la capacité de stationnement actuelle ;  
- considérant que le besoin en stationnement pour voitures (244 personnel + 22 visiteurs) a été évalué sur base des parts modales actuelles relevées au sein du site, des contraintes liées aux horaires de travail spécifiques, de la desserte du site en transports en communs, que le nombre proposé devrait éviter le risque de report en voirie ;  
- considérant que le stationnement pour camions, comptant 52 emplacements (de courte, moyenne ou longue durée), se concentre au niveau de l'accès n°2 au nord du site, en plusieurs zones, qu'il s'agit d'une réduction d'environ un quart de la capacité de stationnement sur le site, qui se fait en faveur de l'installation des auvents, de la création des quais de déchargement creusés et des nouveaux espaces verts ;  
- considérant que le projet prévoit également la création de deux zones de parkings vélos couvertes (d'une capacité totale de 24 emplacements) pour le personnel et pour les visiteurs/clients du site : le premier à côté de l'accès principal du bâtiment CEFL et le second à côté de l'accès n°2 du site ;  
- considérant qu'une convention de mutualisation portant sur un maximum de 400 places de stationnement pour voitures a été signée entre le CEFL et NEG s.a. (ancien propriétaire du complexe Docks voisin), afin que les clients/visiteurs du complexe voisin puissent occasionnellement utiliser les emplacements de stationnement présents sur le site CEFL, en cas de forte affluence, via l'accès n° 2 ; que cette convention n'est pas remise en question dans le cadre de la présente demande ;

### Constructions :

- considérant que le bâtiment administratif désaffecté et l'unité sanitaire accolée faisant l'objet d'une démolition ne présentent aucune qualité architecturale ou patrimoniale particulière,



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

que leur démolition permet de rationaliser les circulations et le stationnement au sein du site, et d'assurer la continuité de la noue plantée à la limite nord du terrain ;

- considérant qu'en matière de nouvelles constructions, le projet se limite à la réalisation d'une unité sanitaire et de 2 auvents pour le chargement des marchandises ;
- considérant que la nouvelle unité sanitaire en préfabriqué sera installée pour les chauffeurs de camions au sud du bâtiment Lambermont, à proximité des emplacements de stationnement camions projetés, qu'elle fera 6m x 2,99m, et 3m de haut ; elle comprendra 2 toilettes, 1 urinoir et 2 douches, avec séparation hommes/femmes, qu'un raccord sera effectué avec le réseau d'égouttage existant ;
- considérant que le premier auvent est situé au nord-est du bâtiment principal, d'une longueur de 274m (pour 63 camions) et le second au sud-est d'une longueur de 118m (pour 27 camions) ; qu'il s'agit de structures en acier avec une toiture inclinée couverte de panneaux photovoltaïques et d'une largeur (profondeur) fixée à 9m ; qu'ils ont une hauteur variable allant de 6,85m pour la partie haute et 5,10m pour la partie basse, qu'ils couvrent au total une superficie de 3.546 m<sup>2</sup> de surface extérieure ;
- considérant que ces éléments ont une expression architecturale sobre et fonctionnelle qui s'accorde avec le caractère du site ; qu'ils permettent de procéder au déchargement des camions à l'abri des intempéries, ce qui est d'autant plus important qu'il s'agit pour l'essentiel de denrées périssables dont le conditionnement se fait principalement dans des cartons, matériau sensible à l'eau ;
- considérant que le projet prévoit également la création des quais excavés, répartis à différents endroits autour du bâtiment principal du CEFL ; que ces quais faciliteront le déplacement des marchandises dans les espaces de stockage à l'intérieur du bâtiment ; que leur longueur variera entre 24,24m et 26,25m ; que les premiers  $\pm$  10m à 12m présenteront une inclinaison variant de 8% à 10% tandis que la zone d'arrêt des camions sera presque plate avec une inclinaison de 2% ;
- considérant que certains de ces quais excavés se situent à l'aplomb du puits de la Senne, passant sous le bâtiment principal ; que cependant, celui-ci se trouve à environ 4,00m de profondeur alors que les excavations se limitent à 2,00 m ; qu'un plancher de travail sera coulé en phase chantier afin de protéger le puits contre les éventuelles dégradations liées au chantier ;
- considérant que ces différents dispositifs (quais et auvents) permettent de clarifier les différents flux au sein du site et d'améliorer la sécurité et le confort des usagers et du personnel, ainsi que la productivité globale en terme de fonctionnement ;
- considérant que la cabine haute-tension existante est implantée en zone de recul, en dérogation à l'art. 11 du Titre I du RRU, que la demande vise à mettre en conformité cette situation ;
- considérant que la zone de recul fait l'objet d'une requalification paysagère globale par rapport à la situation de droit, que l'emprise limitée de la cabine (3,45m x 2,70m), les contraintes techniques liés à son implantation et le fait qu'elle sera partiellement masquée par de la végétation et qu'elle s'inscrit dans le prolongement du kiosque existant (autorisé par permis) rendent la dérogation autorisable ;

### Eclairage du site :

- Considérant que l'entièreté de l'éclairage du site est revu ; que dans la mesure du possible, l'éclairage est fixé sur les constructions (façades des bâtiments ou structure des auvents) ; que ponctuellement, des mâts de 20 m de haut (au centre du site) sont installés pour garantir un éclairage suffisant des zones trop éloignées des constructions sur site ; qu'en périphérie du site, un éclairage asymétrique est prévu évitant la pollution lumineuse au-delà de la limite de la propriété et que l'éclairage sera équipé d'un interrupteur crépusculaire de sorte qu'il ne sera allumé que pendant les heures d'obscurité ;

### Gestion de l'eau de pluie :

- considérant que les voiries de circulation et les zones de travail (chargement, déchargement, manœuvre) sur site auront un revêtement imperméable en asphalte ou en béton (renouvellement complet pour le site à l'exception de la zone en face du bâtiment Lambermont),



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

qui est durable et adapté au charroi lourd ; que les zones de stationnement pour véhicules particuliers (voitures) seront recouvertes de pavés drainants sur sous-couche drainante afin de maximaliser la perméabilité du site, et pour autant que la qualité du sol le permette (étude en cours) ;

- considérant que toutes les nouvelles toitures sont raccordées à un nouveau système de gestion de l'eau pluviale composé de citernes de rétention et de noues à ciel ouvert servant aussi bien à la temporisation qu'à la rétention de l'eau ; que l'eau récoltée dans les citernes est mise à disposition pour l'entretien des aménagements extérieurs et des espaces verts ;
- considérant qu'il en ressort une amélioration de la perméabilité globale du site et du tamponnage des eaux pluviales, pour une superficie de +/- 6.600 m<sup>2</sup> (qui suite à la mise en œuvre du projet est soit infiltrée, soit reliée aux dispositifs de temporisation) ; que l'augmentation de la perméabilité porte à elle seule sur une superficie de 3.053 m<sup>2</sup> ;

Energie renouvelable :

- considérant que le bâtiment principal et le bâtiment Lambermont sont déjà recouverts de panneaux photovoltaïques avec une puissance totale de 1.955 kWc ; que la nouvelle installation photovoltaïque sur les auvents permet de rajouter 572.4 kWc sur site (estimation Engie), soit une estimation de production annuelle de 486.560 kWh supplémentaires, ce qui tend à réduire l'impact environnemental global du projet ;
- considérant dès lors que les caractéristiques urbanistiques et architecturales de cette intervention s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux.

### Avis FAVORABLE

#### **Pour le Permis d'Environnement :**

- considérant que la demande se situe en zone d'entreprises en milieu urbain au PRAS ;
- considérant qu'il s'agit d'une régularisation de l'exploitation du parking du Centre Européen des Fruits et Légumes. Considérant que cette demande vise également le réaménagement du parking, des zones de chargement/déchargement et des abords ;
- considérant qu'il s'agit d'une demande de permis mixte ;
- considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
- considérant que l'imperméabilisation du sol passe de 87 à 85% ;
- considérant que le demandeur prévoit la mise en place de 2 citernes de récupération d'eau pluviale des deux nouveaux auvents pour un total de 40 m<sup>3</sup> ; Considérant que le trop plein de ces citernes sera envoyé vers 3 noues plantées et que le trop plein de ces noues plantées sera rejeté à l'égout avec un débit régulé. Considérant que le volume total de temporisation de ces noues sera de 117 m<sup>3</sup>. Considérant que ces noues seront infiltrantes,
- considérant que les emplacements voiture seront perméables ;
- considérant qu'une reconnaissance de l'état du sol a été reçue mais qu'elle n'évalue pas les risques liés à l'infiltration des eaux pluviales.

#### **Avis FAVORABLE à condition :**

- de réaliser une étude détaillée et une étude de risque pour démontrer l'absence de risques liés à l'infiltration des eaux pluviales au niveau des noues et des emplacements de parking. Etant donné la complexité de ces études complémentaires, elles ne devront pas forcément être fournies avant la délivrance de la décision.
- de soumettre une solution alternative pour la GIEP si ces études montrent que l'infiltration n'est pas possible. Cette solution alternative devra être soumise via demande de modification du permis d'environnement.



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: U152/2022 (IPE)

Adresse / Adres:

Quai des Usines 112 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CENTRE EUROPEEN DE FRUITS ET LEGUMES - S.C.

Objet / Betreft: Exploitation d'un supermarché

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

#### **Pour le Permis d'Urbanisme :**

- attendu que la demande se situe en zones d'entreprises en milieu urbain (ZEMU), le long d'un espace structurant (quai des Usines) au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que le périmètre d'intervention se situe dans la zone du Canal de Bruxelles, pôle de développement prioritaire tel qu'approuvé par le Gouvernement en date du 26 septembre 2013 ;
- considérant que la demande est répertoriée en catégorie 0+4 à l'inventaire de l'état du sol ;
- considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité B ;
- considérant que la demande vise à :
  - réorganiser la circulation sur site, suite à l'aménagement de 40 quais de déchargement et la construction de 2 auvents pour le chargement des véhicules et d'une unité sanitaire ;
  - démolir un bâtiment administratif ;
  - régulariser une cabine électrique (pas de transformateurs) ;
- considérant que la demande s'accompagne d'une demande de permis d'environnement incluant des installations de classe 1B, qu'il s'agit dès lors d'une demande de permis mixte ;
- considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de :
  - l'article 175/15 du CoBAT, annexe B :
    - rubrique 28) : sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque :
      - la modification porte sur un projet visé à l'annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ;
      - le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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





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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclarés complets en date du 19/10/2021 ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :
  - SIAMU
  - Bruxelles-mobilité
  - Vivaqua
- vu l'avis SIAMU (réf : C.1981.2911/19) du 13/12/2021, favorable sous conditions ;
- vu l'avis de Bruxelles-mobilité du 19/11/2021 libellé comme suit :  
« - considérant la nécessité de remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale ;
- considérant la nécessité de respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 (TROTTOIR EN SAILLIE OU AU DROIT DES ENTREES CARROSSABLES : [http://urbanisme.irisnet.be/pdf/RRU\\_Titre\\_7\\_FR.pdf](http://urbanisme.irisnet.be/pdf/RRU_Titre_7_FR.pdf)) ;
- considérant qu'aucun élément en saillie ne doit dépasser l'alignement (mur du rez-de-chaussée et du sous-sol) ;
- considérant la nécessité d'établir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité ;  
*Avis favorable aux conditions reprises ci-dessus »*
- considérant que Vivaqua n'a pas rendu son avis dans les délais prescrits ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
  - application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
    - prescription particulière 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
  - application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
    - art. 126 §11 2° : dérogation aux prescriptions suivantes du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) portant sur le volume, l'implantation ou l'esthétique des constructions :
      - Article 11 : zone de recul ;
      - art. 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;
      - art. 176/1 : projet mixte ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/02/2022 au 24/03/2022, enquête pendant laquelle aucune réclamation écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;
- considérant que la demande vise plus particulièrement à :
  - installer 2 auvents (couverts de panneaux photovoltaïques), l'un au nord-est du site (63 camions), l'autre au sud-est (27 camions) afin de protéger les marchandises contre la pluie lors de leur (dé-)chargement ;
  - construire 40 quais de (dé-)chargement le long du bâtiment existant ;
  - réorganiser en conséquence la circulation sur site et les espaces extérieurs (entre autres les emplacements de stationnement et les zones d'espace vert) ;
  - démolir un bâtiment administratif et une unité sanitaire ;
  - réaliser un aménagement éco-paysager (comprenant entre autres l'abattage de 24 arbres à haute tige et la plantation de 77 nouveaux arbres), condamner un accès au site inutilisé depuis le Quai des Usines au nord du site ;
  - mettre en conformité l'installation d'une nouvelle cabine électrique (sans transformateurs) en zone de recul ;

Situation existante :

- considérant que le site concerné par la demande est un important pôle logistique par lequel transite un très grand nombre de marchandises chaque jour, permettant ainsi de fournir de nombreux acteurs



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

de l'alimentation en fruits et légumes, dans l'ensemble de la Belgique, ainsi que dans les zones limitrophes des pays voisins ;

- considérant que le site (terrain) est la propriété de la ville de Bruxelles et le demandeur (CEFL) bénéficie d'un bail emphytéotique jusqu'au 13 décembre 2042 inclus ;
- considérant qu'en situation de droit, le site comporte 2 grands entrepôts (« bâtiment principal » au centre du site, de 25.742 m<sup>2</sup> et « bâtiment Lambermont » à l'est, de 5.766 m<sup>2</sup>) divisés en plusieurs entités (concessions) avec leurs bureaux, un ancien bâtiment administratif et plusieurs cabines électriques ainsi que le parking ;
- considérant qu'à ce jour, le site est fortement imperméabilisé et dispose de 2 accès principaux : l'un au nord-ouest du bâtiment principal, reliant le site au Quai des Usines, l'autre à l'est du site, reliant le site au boulevard Lambermont (via l'entrée parking du centre commercial Docks Brussel) ; qu'une troisième entrée désaffectée se situe au nord du site, donnant également sur le Quai des Usines ;
- considérant que le site est traversé par le pertuis de la Senne ;
- considérant qu'actuellement, seuls 7,2% du site sont verdurisés, qu'il s'agit principalement d'espaces résiduels de faible intérêt biologique ; que le potentiel du site en matière de biodiversité est peu exploité ;
- considérant qu'en situation existante, la relation à l'espace public est peu qualitative, dans la mesure où un haut mur longe la totalité de la longueur de la parcelle le long du Quai des Usines, masquant totalement l'activité, que la zone de recul à l'arrière de ce mur est entièrement asphaltée et dédiée au parking, et que seul un petit talus planté entre cette zone de parking et l'intérieur de la parcelle, également quasi totalement asphaltée, permet de maintenir une faible présence végétale au sein de aménagements dans cette zone ;

Implantation et intervention paysagère :

- considérant qu'il est prévu d'abaisser ce mur en situation projetée de manière à permettre la création d'un lien visuel entre la voie publique et le site, ainsi que le remplacement des emplacements de parking situés en zone de recul par un remblai de terres formant un léger talus vers le Quai des Usines, ainsi que la réalisation d'un aménagement paysager en zone de recul, ce qui améliorera la perception de l'activité depuis le quai et les qualités paysagères et biologiques globales de la zone ;
- considérant que le reste du projet consiste en un réaménagement complet des surfaces extérieures du site suite notamment à l'implantation de 40 quais de (dé-)chargement pour camions accolés au bâtiment principal et à la réorganisation des circulations ;
- considérant qu'il en résulte une redistribution et une augmentation de + 3,5 % des espaces verts à l'échelle du site, que leur superficie totalise 13.015 m<sup>2</sup>, soit 10,7% de la superficie totale du site, dont un espace vert d'un seul tenant de 3.400 m<sup>2</sup>, ce qui permet au projet de se conformer à la prescription générale 0.2 du PRAS et contribue globalement au renforcement du maillage vert dans la zone ;
- considérant qu'en ce qui concerne le choix des essences, l'ensemble du site sera planté d'espèces indigènes arborées et arbustives, dont le choix et la répartition seront effectués au regard de la liste et des recommandations du BKP ; qu'aucune plante invasive ne sera plantée ; que les zones de parterres nues seront couvertes d'un paillage de 10 cm de copeaux/broyat de branches afin d'offrir un aspect fini tout en conservant la valeur écologique ;
- considérant que le terrain est principalement plat, à l'exception de la zone de raccord entre la voirie sur le site et le Quai des Usines, que l'entrée du bâtiment principal se trouve ainsi +/-1m70 au-dessus du niveau du quai des Usines ; que la situation projetée respecte en grande partie le terrain naturel ; que les excavations nécessaires pour les quais de déchargement seront si possible réutilisées sur site, en particulier pour la réalisation du remblai en zone de recul et pour autant que la qualité des terres concernées le permette (analyse en cours) ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

### Accès et flux :

- considérant que l'accès principal le long du quai des Usines est entièrement reconfiguré dans le cadre du projet et que le contrôle d'accès est repoussé plus loin sur le site, afin d'optimiser l'accès au site et de prévoir une plus grande capacité de temporisation des camions entrants ;
- considérant que ce dispositif permet d'éviter que le charroi important à destination du site ne vienne encombrer la voie publique pendant les heures de pointe du matin en entrée de site (entre 4h et 6h du matin, soit en décalage des heures de pointe normales) ;
- considérant que le projet a pour but d'améliorer les conditions de (dé-)chargement des marchandises et le flux sur site sans pour autant augmenter la capacité des opérations ni le nombre d'entrées et sorties du site ; que le trafic généré par l'activité du site sur la voie publique ne sera par conséquent pas différent après l'exécution des travaux ;
- considérant que l'entrée désaffectée vers le Quai des Usines au nord du site sera supprimée au profit du prolongement de la zone de recul végétalisée et de sa connexion avec la noue plantée au nord du site ;

### Stationnement :

- considérant que le stationnement existant le long du quai des Usines est supprimé pour faire place à une bande de végétation, que par ailleurs, trois espaces de stationnement groupés pour voitures seront créés : deux le long des nouveaux auvents et un à côté du bâtiment Lambermont ; qu'une vingtaine d'emplacements sera également créée aux deux extrémités du bâtiment principal et qu'au total, le site comptera en situation projetée 266 emplacements de stationnement pour voitures et 52 pour camions, contre respectivement 351 et 86 en situation existante (hors emplacements de (dé-)chargement), ce qui représente une diminution de l'ordre de 27% par rapport à la capacité de stationnement actuelle ;
- considérant que le besoin en stationnement pour voitures (244 personnel + 22 visiteurs) a été évalué sur base des parts modales actuelles relevées au sein du site, des contraintes liées aux horaires de travail spécifiques, de la desserte du site en transports en communs, que le nombre proposé devrait éviter le risque de report en voirie ;
- considérant que le stationnement pour camions, comptant 52 emplacements (de courte, moyenne ou longue durée), se concentre au niveau de l'accès n°2 au nord du site, en plusieurs zones, qu'il s'agit d'une réduction d'environ un quart de la capacité de stationnement sur le site, qui se fait en faveur de l'installation des auvents, de la création des quais de déchargement creusés et des nouveaux espaces verts ;
- considérant que le projet prévoit également la création de deux zones de parkings vélos couvertes (d'une capacité totale de 24 emplacements) pour le personnel et pour les visiteurs/clients du site : le premier à côté de l'accès principal du bâtiment CEFL et le second à côté de l'accès n°2 du site ;
- considérant qu'une convention de mutualisation portant sur un maximum de 400 places de stationnement pour voitures a été signée entre le CEFL et NEG s.a. (ancien propriétaire du complexe Docks voisin), afin que les clients/visiteurs du complexe voisin puissent occasionnellement utiliser les emplacements de stationnement présents sur le site CEFL, en cas de forte affluence, via l'accès n° 2 ; que cette convention n'est pas remise en question dans le cadre de la présente demande ;

### Constructions :

- considérant que le bâtiment administratif désaffecté et l'unité sanitaire accolée faisant l'objet d'une démolition ne présentent aucune qualité architecturale ou patrimoniale particulière, que leur démolition permet de rationaliser les circulations et le stationnement au sein du site, et d'assurer la continuité de la noue plantée à la limite nord du terrain ;
- considérant qu'en matière de nouvelles constructions, le projet se limite à la réalisation d'une unité sanitaire et de 2 auvents pour le chargement des marchandises ;
- considérant que la nouvelle unité sanitaire en préfabriqué sera installée pour les chauffeurs de camions au sud du bâtiment Lambermont, à proximité des emplacements de stationnement camions



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

projetés, qu'elle fera 6m x 2,99m, et 3m de haut ; elle comprendra 2 toilettes, 1 urinoir et 2 douches, avec séparation hommes/femmes, qu'un raccord sera effectué avec le réseau d'égouttage existant ;

- considérant que le premier auvent est situé au nord-est du bâtiment principal, d'une longueur de 274m (pour 63 camions) et le second au sud-est d'une longueur de 118m (pour 27 camions) ; qu'il s'agit de structures en acier avec une toiture inclinée couverte de panneaux photovoltaïques et d'une largeur (profondeur) fixée à 9m ; qu'ils ont une hauteur variable allant de 6,85m pour la partie haute et 5,10m pour la partie basse, qu'ils couvrent au total une superficie de 3.546 m<sup>2</sup> de surface extérieure ;
- considérant que ces éléments ont une expression architecturale sobre et fonctionnelle qui s'accorde avec le caractère du site ; qu'ils permettent de procéder au déchargement des camions à l'abri des intempéries, ce qui est d'autant plus important qu'il s'agit pour l'essentiel de denrées périssables dont le conditionnement se fait principalement dans des cartons, matériau sensible à l'eau ;
- considérant que le projet prévoit également la création des quais excavés, répartis à différents endroits autour du bâtiment principal du CEFL ; que ces quais faciliteront le déplacement des marchandises dans les espaces de stockage à l'intérieur du bâtiment ; que leur longueur variera entre 24,24m et 26,25m ; que les premiers ± 10m à 12m présenteront une inclinaison variant de 8% à 10% tandis que la zone d'arrêt des camions sera presque plate avec une inclinaison de 2% ;
- considérant que certains de ces quais excavés se situent à l'aplomb du pertuis de la Senne, passant sous le bâtiment principal ; que cependant, celui-ci se trouve à environ 4,00m de profondeur alors que les excavations se limitent à 2,00 m ; qu'un plancher de travail sera coulé en phase chantier afin de protéger le pertuis contre les éventuelles dégradations liées au chantier ;
- considérant que ces différents dispositifs (quais et auvents) permettent de clarifier les différents flux au sein du site et d'améliorer la sécurité et le confort des usagers et du personnel, ainsi que la productivité globale en terme de fonctionnement ;
- considérant que la cabine haute-tension existante est implantée en zone de recul, en dérogation à l'art. 11 du Titre I du RRU, que la demande vise à mettre en conformité cette situation ;
- considérant que la zone de recul fait l'objet d'une requalification paysagère globale par rapport à la situation de droit, que l'emprise limitée de la cabine (3,45m x 2,70m), les contraintes techniques liés à son implantation et le fait qu'elle sera partiellement masquée par de la végétation et qu'elle s'inscrit dans le prolongement du kiosque existant (autorisé par permis) rendent la dérogation autorisable ;

### Eclairage du site :

- Considérant que l'entièreté de l'éclairage du site est revu ; que dans la mesure du possible, l'éclairage est fixé sur les constructions (façades des bâtiments ou structure des auvents) ; que ponctuellement, des mâts de 20 m de haut (au centre du site) sont installés pour garantir un éclairage suffisant des zones trop éloignées des constructions sur site ; qu'en périphérie du site, un éclairage asymétrique est prévu évitant la pollution lumineuse au-delà de la limite de la propriété et que l'éclairage sera équipé d'un interrupteur crépusculaire de sorte qu'il ne sera allumé que pendant les heures d'obscurité ;

### Gestion de l'eau de pluie :

- considérant que les voiries de circulation et les zones de travail (chargement, déchargement, manœuvre) sur site auront un revêtement imperméable en asphalte ou en béton (renouvellement complet pour le site à l'exception de la zone en face du bâtiment Lambermont), qui est durable et adapté au charroi lourd ; que les zones de stationnement pour véhicules particuliers (voitures) seront recouvertes de pavés drainants sur sous-couche drainante afin de maximaliser la perméabilité du site, et pour autant que la qualité du sol le permette (étude en cours) ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- considérant que toutes les nouvelles toitures sont raccordées à un nouveau système de gestion de l'eau pluviale composé de citernes de rétention et de noues à ciel ouvert servant aussi bien à la temporisation qu'à la rétention de l'eau ; que l'eau récoltée dans les citernes est mise à disposition pour l'entretien des aménagements extérieurs et des espaces verts ;
- considérant qu'il en ressort une amélioration de la perméabilité globale du site et du tamponnage des eaux pluviales, pour une superficie de +/- 6.600 m<sup>2</sup> (qui suite à la mise en œuvre du projet est soit infiltrée, soit reliée aux dispositifs de temporisation) ; que l'augmentation de la perméabilité porte à elle seule sur une superficie de 3.053 m<sup>2</sup> ;

### Energie renouvelable :

- considérant que le bâtiment principal et le bâtiment Lambermont sont déjà recouverts de panneaux photovoltaïques avec une puissance totale de 1.955 kWc ; que la nouvelle installation photovoltaïque sur les auvents permet de rajouter 572.4 kWc sur site (estimation Engie), soit une estimation de production annuelle de 486.560 kWh supplémentaires, ce qui tend à réduire l'impact environnemental global du projet ;
- considérant dès lors que les caractéristiques urbanistiques et architecturales de cette intervention s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux.

### Avis FAVORABLE

#### **Pour le Permis d'Environnement :**

- considérant que la demande se situe en zone d'entreprises en milieu urbain au PRAS ;
- considérant qu'il s'agit d'une régularisation de l'exploitation du parking du Centre Européen des Fruits et Légumes. Considérant que cette demande vise également le réaménagement du parking, des zones de chargement/déchargement et des abords ;
- considérant qu'il s'agit d'une demande de permis mixte ;
- considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
- considérant que l'imperméabilisation du sol passe de 87 à 85% ;
- considérant que le demandeur prévoit la mise en place de 2 citernes de récupération d'eau pluviale des deux nouveaux auvents pour un total de 40 m<sup>3</sup> ; Considérant que le trop plein de ces citernes sera envoyé vers 3 noues plantées et que le trop plein de ces noues plantées sera rejeté à l'égout avec un débit régulé. Considérant que le volume total de temporisation de ces noues sera de 117 m<sup>3</sup>. Considérant que ces noues seront infiltrantes,
- considérant que les emplacements voiture seront perméables ;
- considérant qu'une reconnaissance de l'état du sol a été reçue mais qu'elle n'évalue pas les risques liés à l'infiltration des eaux pluviales.

#### **Avis FAVORABLE à condition :**

- de réaliser une étude détaillée et une étude de risque pour démontrer l'absence de risques liés à l'infiltration des eaux pluviales au niveau des noues et des emplacements de parking. Etant donné la complexité de ces études complémentaires, elles ne devront pas forcément être fournies avant la délivrance de la décision.
- de soumettre une solution alternative pour la GIEP si ces études montrent que l'infiltration n'est pas possible. Cette solution alternative devra être soumise via demande de modification du permis d'environnement.



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: S862/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Sint-Katelijnestraat 8 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: The Purples (De Maeyer)

Objet / Betreft: wijzigen van het dak (dichtmaken van een lichtstraat, plaatsen van een ladder, plaatsen van technische installaties, wijzigen van een schouwpijp) en van de voorgevel (winkelpui) (in overeenstemming brengen)

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:

7

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

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (Gem.S.V.) betreffende de afscherming van uitstalramen van handelszaken;
- overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, in een lint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 18/08/2021;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 22/02/2022;
- overwegende dat de aanvraag het wijzigen van het dak (dichtmaken van een lichtstraat, plaatsen van een ladder, plaatsen van technische installaties, wijzigen van een schouwpijp) en van de voorgevel (winkelpui) betreft (in overeenstemming brengen);



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 10/03/2022 tot 24/03/2022 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P., afwijking van art. 6 (dak - technische elementen) van titel I van de Gew.S.V.;
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed (kantoren en ateliers van de eerste elektriciteitscentrale, geheel van traditionele huizen);
- gelet op het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) van 23/03/2022;
- overwegende dat volgens de KCML, de ingreep op de bestaande pui geen impact heeft op zichten vanaf en op de nabijgelegen beschermde panden en de ingrepen achteraan betreffen technische installaties (kooiladders, koelgroepen) die weinig erfgoedkundige impact hebben;
- gelet op de weigering van stedenbouwkundige vergunning (ref. S.V. S874/2018) genotifieerd op 12/02/2020 voor hetzelfde goed;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 26/08/2020 (ref. S.V. S1154/2019) met als onderwerp "modifier la vitrine commerciale et réaménager l'intérieur du restaurant";
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 04/03/2004 (ref. S.V. S32/2003) met als onderwerp "transformation de la vitrine du restaurant et modification de la verrière prévue en toiture";
- overwegende dat de huidige aanvraag volgende wijzigingen voorziet ten opzichte van de S.V. S1154/2019:
  - het brandwerend dichtmaken van de bestaande lichtstraat tussen het restaurant en het bovenliggend plat dak,
  - het plaatsen van een nieuwe kooiladder aan de achtergevel van het gebouw om de platte daken toegankelijk te maken voor de plaatsing van technieken,
  - het vervangen van de oude airco- en verluchtingstoestellen en het plaatsen van nieuwe airco en verluchtingstoestellen op de platte daken aan de achterkant van het gebouw,
  - het verlengen van de bestaande schouwpijp / verluchting van de dampkap tot 2m boven de muur van de gevel,
  - het plaatsen van een automatische schuifdeur, in plaats van een opendraaiende deur, met behoud van 2 aparte vluchtdeuren in de voorgevel (inkom), uitgevoerd in zwart aluminium (steel-look);
- overwegende dat volgens de S.V. S32/2003 het dak van het restaurant aangelegd is als groen dak met een toegankelijk terras voor de woningen;
- overwegende dat in de bestaande rechtstoestand, de technische installaties beperkt zijn tot het dak van het restaurant en zich enkel tegen de achtergevel van het gebouw en achteraan op het perceel situeren;
- overwegende dat er op de platte daken van de bijgebouwen nieuwe airco en verluchtingstoestellen zijn geplaatst;
- overwegende dat er een kooiladder aan de achtergevel van het gebouw is geplaatst om deze platte daken toegankelijk te maken;
- overwegende dat de schouwpijp is behouden ter hoogte van het dak van het achtergebouw en is verlengd tot 2m boven de mandelige muur (achteraan het perceel);
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen) omdat de technische installaties niet geïntegreerd zijn in het dak;
- overwegende dat de aanvraag bovendien afwijkt van het B.R. art. 108 (schoorstenen) omdat de schouwpijp van het achtergebouw verlengd wordt tegen de mandelige muur achteraan in plaats van tegen de achtergevel van het hoofdgebouw;
- overwegende dat de technische installaties zichtbaar zijn vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw en de omliggende gebouwen;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

*Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022*

- overwegende de impact van deze installaties op de esthetiek van het binnenhuizenblok;
- overwegende dat de ligging van de afzuigpijp aan de achterkant van het perceel de hinder naar de woningen vermindert;
- overwegende dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen) en het B.R. art. 108 (schoorstenen) aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat volgens de S.V. S1154/2019 de vitrine op het gelijkvloers is samengesteld uit een vitrine in aluminium profielen met een dubbele toegangsdeur (opendraaiende deuren);
- overwegende dat er, in plaats van de opendraaiende deuren, een automatische schuifdeur is geplaatst, eveneens uitgevoerd in aluminium profielen (steel-look, zwart);
- overwegende dat deze wijziging de algemene esthetiek van de vitrine niet wijzigt;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gem.S.V. betreffende de afscherming van uitstalramen van handelszaken omdat er geen rolluik is voorzien aan de vitrines omwille van esthetische redenen;
- overwegende dat er een verbintenis werd ondertekend met betrekking tot de afwezigheid van een rolluik;
- overwegende bijgevolg dat de afwijking van de Gem.S.V. aanvaardbaar is;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

### **GUNSTIG advies**

**De afwijkingen van de GSV titel I art. 6, van de Gem.S.V en van het BR artikel 108 worden toegestaan omwille van de hierboven vermelde motieven.**



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

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

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

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

*T. 02 279 29 30*

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

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





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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

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

Réf. / Ref.: H485/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Quai à la Houille 10 - 11 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: F4Y IMMO - S.R.L.

Objet / Betreft: d'une part, modifier les hauteurs sous plafond (mise en conformité) ; et d'autre part, créer 2 app.1 chambre (au total 40 logements) et 10 mansardes privatives, créer un second chemin d'évacuation en façade arrière, démolir partiellement l'annexe au rez-de-chaussée, aménager un local pour 61 vélos, placer des châssis en aluminium et des corniches en zinc, modifier la façade arrière et les espaces communs au rez-de-chaussée ;

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:

8

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la parcelle concernée par la demande est située dans une zone 'fortifications de la deuxième enceinte urbaine, site n° 13 ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de faire application de l'art. 245 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et de permettre préalablement à la mise en œuvre du permis, la réalisation de fouilles ou de sondages par la Région ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour des biens classés (1. Le Cheval Marin, rue du Marché aux Porcs n°23 ; 2. L'ancienne morgue et poste de police de la Ville de Bruxelles, rue Saint-André n° 2-4 ; 3. Ensemble de maisons traditionnelles, Quai au Bois de construction n°1-5) ;
- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;
- considérant que la demande vise à d'une part, modifier les hauteurs sous plafond (mise en conformité) ; et d'autre part, créer 2 app.1 chambre (au total 40 logements) et 10 mansardes privatives, créer un second chemin d'évacuation en façade arrière, démolir partiellement l'annexe au rez-de-chaussée, aménager un local pour 61 vélos, placer des châssis en aluminium et des corniches en zinc, modifier la façade arrière et les espaces communs au rez-de-chaussée
- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 07/05/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 24/09/2021 ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) sur la demande initiale, datant du 05/10/2021, portant les références T.1987.2223/51/CAP/cp ;
- considérant que suite à la condition (point 4) de cet avis, les plans doivent être adaptés en ce que la deuxième voie d'évacuation ne peut se réaliser via des échelles mais doit se faire via un escalier extérieur ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/10/2021 au 28/10/2021 pour les motifs suivants :
  - dérogation au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction),
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
  - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis de la commission de concertation du 10/11/2021 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : Avis FAVORABLE à condition de :
  - ne pas exploiter le jardin comme commerce et le dédier aux logements ;
  - prévoir pour chaque logement un espace de rangement (éventuellement au rez-de-chaussée, en diminuant la superficie commerciale) ;
  - prévoir un escalier extérieur au lieu des échelles comme deuxième voie d'évacuation ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 09/05/2012 (réf. P.U. H16/2012) ayant pour objet "wijzigen raamindeling op het gelijkvloers zonder de bestaande gevelopeningen te wijzigen" ;
- considérant que ce permis autorise la destination 'commerce' au rez-de-chaussée jusqu'au fond de la parcelle ;
- considérant que la présente demande concerne entre autres la démolition partielle de l'annexe au rez-de-chaussée afin de créer un jardin en pleine terre ;
- considérant que cette démolition améliore la situation dans l'intérieur d'îlot et permet d'avoir beaucoup plus d'éclairage naturel dans les locaux du rez-de-chaussée ;
- considérant que le jardin est accessible par le commerce mais ne peut pas être exploité par le commerce suivant le PRAS qui interdit toute activité commerciale à l'intérieur d'îlot ;
- considérant que le commerce bénéficie d'une vue agréable et d'un éclairage naturel grâce à ce jardin ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 09/03/1990 ;
- considérant que ce permis autorisait 38 unités de logements, dont 36 studios ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- considérant que l'immeuble a été adapté au cours de sa construction en créant des différences de niveaux dans les appartements afin de 'matérialiser' un volume cuisine/salle de bain différencié du séjour/chambre ;
- considérant que cette intervention répondait à une nouvelle tendance de cette époque-là ;
- considérant que ces travaux ne modifiaient pas les façades, la superficie plancher, le nombre de logements, ni la superficie nette éclairante par rapport au permis octroyé ;
- considérant que la hauteur libre de 2m50, selon le Titre II, du R.R.U. est respectée ;
- considérant que ces travaux se situent au niveau de la structure centrale de l'immeuble aux étages 1 jusqu'au 4 inclus et ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant néanmoins, que ces travaux sont soumis à un permis d'urbanisme et font dès lors l'objet de la présente demande ;
- considérant que dans la situation de droit, la moitié des combles (au niveau R+6) n'était pas aménagée comme logement, mais était prévue comme grenier-débaras ;
- considérant que le bien était initialement construit pour accueillir 38 logements (32 studios, 4 studios en duplex et 2 appartements 1 chambre) et que les travaux demandés par cette demande permettent d'améliorer les espaces communs (voir plus bas) ;
- considérant que le projet prévoit d'une part, une modification de la répartition des logements et d'autre part, une augmentation de 2 logements ;
- considérant que 2 logements une chambre sont aménagés en lieu et place de 4 studios ; ces travaux au niveau du grenier ont été réalisés sans permis ;
- considérant que ces 2 logements ont chacun une superficie de minimum 52m<sup>2</sup> et ils sont accessibles par l'ascenseur ;
- considérant que ces 2 nouveaux logements transversant respectent les normes d'habitabilité du R.R.U. ;
- considérant que les 2 logements supplémentaires sont aménagés en lieu et place de 2 greniers au 6<sup>ème</sup> étage, qu'ils sont conformes au RRU, Titre II, et sont également acceptables ;
- considérant par conséquent, que le programme de cet immeuble est donc porté à 40 unités de logements dans le volume bâti ; à savoir 32 studios, 4 studios en duplex et 4 appartements 1 chambre ;
- considérant qu'au 7<sup>ème</sup> étage, 10 mansardes privatives, dont 2 supplémentaires, sont recréées avec une moyenne de 3,1m<sup>2</sup> ;
- considérant que le projet vise à démolir une partie de l'annexe au rez-de-chaussée afin de retrouver un jardin en pleine terre ;
- considérant que les terrasses privatives des logements du première étage sont réduites afin de permettre la création d'un espace communautaire de détente (bancs, potagers,) sur la plateforme de l'annexe existante et accessible via l'escalier de secours depuis la zone de cour et jardin ;
- considérant que l'escalier en structure légère et la cloison qui sépare la cour du jardin induisent des dérogations au RRU, Titre I, art.4 et 12 ; en ce que ces éléments dépassent les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de construction et ne répondent pas aux aménagements prévus dans le cadre des zones de cours et de jardin ;
- considérant qu'il s'agit d'éléments ponctuels et que l'escalier à une double vocation, à savoir accéder au jardin communautaire et assuré la fin du second chemin d'évacuation ;
- considérant de ce qui précède que ces dérogations, aux vues des améliorations opérées, ont été accordées par la commission de concertation en date du 10/11/2021 ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée un nouveau local pour l'emplacement de 61 vélos est prévu avec une zone pour les poussettes et les vélos cargo ;
- considérant qu'il s'agit d'un véritable parking vélos sécurisé, dont l'offre excédentaire sera proposée aux riverains ;
- considérant que ce local est aisément accessible depuis la voie publique, par le portail grille et le large passage (ancienne porte cochère) ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- considérant qu'une buanderie commune est également aménagée au rez-de-chaussée ; le nouveau local poubelles est accessible depuis le large passage ;
- considérant que la moitié de la superficie du rez-de-chaussée reste dédié au commerce de détails de jour, d'une superficie de 220m<sup>2</sup> ;
- considérant que la demande vise également à mettre en conformité l'immeuble aux normes actuelles en matière de prévention des incendies ;
- considérant en effet, que les studios en façade arrière doivent bénéficier d'un second chemin d'évacuation ;
- considérant dès lors, qu'une échelle d'évacuation et des passerelles d'évacuation sont prévues ;
- considérant que la demande initiale déroge au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction) en ce que les installations d'évacuation dépassent en profondeur le profil mitoyen le plus profond ;
- considérant que la profondeur supplémentaire aux étages est égale à la profondeur des passerelles et est limitée à 80cm ;
- considérant que l'impact visuel de ce dispositif de sécurité en intérieur d'îlot est fort réduit, grâce au placement d'une échelle à partir du 1<sup>er</sup> étage et non d'un escalier extérieur ;
- considérant qu'un accès sécurisé à la plateforme du premier étage est réalisé vers le parking vélos et un escalier extérieur ; qui est également utilisé comme chemin d'évacuation de la façade arrière ;
- considérant que la dérogation au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction) a été accordée par la commission de concertation en date du 10/11/2021 pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant que le permis d'origine permettait l'installation de châssis et corniches en PVC ;
- considérant que les châssis sont remplacés par des châssis en aluminium de ton blanc avec les mêmes divisions verticales qu'à l'origine mais sans imposte, qui sont plus en harmonie avec l'architecture de la façade ainsi que des immeubles voisins ;
- considérant que les corniches sont déjà réalisées en zinc ;
- considérant que la façade arrière est peinte en ton clair, pour plus de simplicité et une meilleure harmonie avec l'environnement général de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 22/11/2021 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 03/02/2022 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du 28/02/2022 ;
- considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, ne sont pas accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial ;
- considérant que le projet modifié induit de nouvelles dérogations qui n'ont pas été sollicitées dans la demande initiale et que dès lors l'accord du fonctionnaire délégué sur ces nouvelles dérogations doit être demandé ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumises à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle enquête publique ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;
- vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/03/2022 au 24/03/2022 pour les motifs suivants :
  - dérogation à l'article 4 du Titre I du R.R.U. (profondeur d'une construction)
  - dérogation à l'article 6 du Titre I du R.R.U. (hauteur) ;
- vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;
- considérant que par rapport à la demande initiale, le projet prévoit :
  - de ne pas exploiter le jardin comme commerce et le dédier aux logements,



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

*Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022*

- pour chaque logement, un espace de rangement collectif (en plus de 10 greniers) au rez-de-chaussée, sous la forme d'un local sécurisé organisé à la manière d'une « ski-room » ;
- de supprimer les échelles du chemin d'évacuation en façade arrière et de placer un escalier en colimaçon central de 127cm de diamètre comme deuxième voie d'évacuation ;
- considérant dès lors que le projet répond en tous points aux conditions de la commission de concertation du 10/11/2021 ainsi qu'à la condition émise par le SIAMU en date 05/10/2021 ;
- considérant cependant que le nouvel escalier en colimaçon proposé dépasse l'alignement postérieur de la construction, ainsi que des constructions voisines ; que le projet déroge ainsi que R.R.U. Titre I article 4 (profondeur) ;
- considérant que cet escalier part depuis la plate-forme couvrant le rez-de-chaussée pour arriver au 5<sup>e</sup> étage, qu'à cet endroit l'escalier dépasse en hauteur les volumes voisins construits ; et que dès lors la demande déroge au R.R.U. Titre I article 6 (hauteur) ;
- considérant que l'escalier est prévu en structure métallique légère, qu'un recul de plus de 7m est prévu vis-à-vis des voisins de gauche et de droite ;
- considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

**Avis FAVORABLE.**

**Les dérogations au R.R.U. Titre I article 4 et 6 en ce qui concerne la profondeur et la hauteur d'un construction sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**



**VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

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

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

*T. 02 279 29 30*

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

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

Réf. / Ref.: C963/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Charles Quint 128 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Leila Kirske

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale (mise en conformité); créer un duplex 1 chambre entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, un appartement 1 chambre au 1er étage et un duplex 2 chambres au 2ème + combles; couvrir la cour anglaise et construire un escalier d'accès au jardin dans la cour arrière, aménager deux terrasses en façade arrière et enfin poser des nouveaux châssis en bois en façade avant et rénover la corniche et la porte en bois

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:**

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement 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 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 ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 21/09/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/02/2022 ;
- considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale (mise en conformité); créer un duplex 1 chambre entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, un appartement 1 chambre au 1er étage et un duplex 2 chambres au 2ème + combles; couvrir la cour anglaise et construire un escalier d'accès au jardin dans la cour arrière, aménager deux terrasses en façade arrière et enfin poser des nouveaux châssis en bois en façade avant et rénover la corniche et la porte en bois ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2022 au 24/03/2022 pour les motifs suivants : dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant de 1934 (réf : T.P. 48770) visait la :«transformations» ; les plans de ce permis montrent une maison unifamiliale de gabarit R+2+ toiture à versants ; qu'une annexe existe en façade arrière, qu'elle s'étend du sous-sol au 1<sup>er</sup> étage ; que le corps de bâtisse principal se caractérise par 2 pièces en enfilades ; qu'une petite cours anglaise existe et qu'un escalier y est construit pour un accès direct du sous-sol au jardin ;
- considérant que l'inventaire du patrimoine indique que la maison appartient à un ensemble de 2 maisons de style éclectique d'inspiration Art nouveau (n°126 et n°128) ; que la façade du n°128, concerné par la présente demande, se compose de trois niveaux en briques peintes ; que l'élévation en deux travées est composée de baies de fenêtres à arc de pierre en plein cintre sous archivolte ; que le balcon est désaxé vers la gauche et que le garde-corps est en fonte ;
- considérant que l'inventaire précise également que tous les châssis de la maison ont été remplacés ;
- considérant que la situation de fait, jointe à la présente demande, montre que la maison a été divisée en 5 logements : un logement par étage ainsi qu'un logement en sous-sol ;
- considérant, au regard des informations en notre possession, que cette division a été réalisée sans autorisation au préalable ;
- considérant que la demande vise à diviser la maison unifamiliale de 246m<sup>2</sup> en 3 logements ; un duplex rez/sous-sol de 1 chambre ; un studio au 1<sup>er</sup> étage et un duplex de 2 chambres au 2<sup>ème</sup> étage/combles ;
- considérant que pour aménager le duplex entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, la demande prévoit de percer le plancher afin de permettre au duplex de jouir d'une circulation indépendante et autonome ; que le sous-sol abrite un espace bureau/bibliothèque côté rue ; une salle de bain, un WC indépendant et une cave ; que le rez-de-chaussée abrite une chambre de 14m<sup>2</sup> et un espace séjour/salle à manger et cuisine de 23,2m<sup>2</sup> ; que les aménagements proposés pour le duplex répondent aux normes minimales d'habitabilité ;
- considérant également que la cour anglaise est recouverte afin de créer une citerne à eau de pluie ;
- considérant que pour créer la salle de bain au sous-sol, la demande prévoit de couvrir la cour anglaise et de l'adjoindre au volume bâti ; que ce volume est conforme au R.R.U. ; qu'il permet également d'accueillir une citerne à eau de pluie du côté du jardin ;
- considérant que la demande prévoit de créer un nouvel escalier d'accès au jardin à partir du rez-de-chaussée ; que celui-ci est prévu en façade arrière de l'annexe existante ; qu'il s'étend le long du mitoyen voisin de droite sur une profondeur de 1,80m ; qu'il dépasse le profil mitoyen le plus profond et induit une dérogation au R.R.U. titre I art.4 profondeur ;
- considérant cependant que vu la configuration du mur mitoyen de droite, 5,13m de hauteur ; que le nouvel escalier n'induit pas d'impact au bien voisin ; que de plus celui-ci permet de relier directement la cuisine du duplex sous-sol/rez à la cour existante ; que la création de cet escalier s'accompagne de travaux de déminéralisation de la cour ; que le béton qui recouvre actuellement la cour sera totalement démoli au profit d'une couche de gravier permettant la perméabilité de la zone de cour et jardin ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.4 est acceptable ;
- considérant que la demande, mentionne dans sa notice explicative qu'un studio est créé au 1<sup>er</sup> étage ; que celui-ci est accessible via la cage d'escalier commune ; qu'il se présente avec un espace séjour/chambre de 20,3m<sup>2</sup> en façade avant ; une cuisine/salle à manger en pièce arrière et une salle de bain aménagée dans l'annexe existante ;
- considérant néanmoins qu'au regard des aménagements proposés, 2 pièces distinctes et séparées par des doubles portes ; que ce logement s'apparente plus à un logement 1 chambre qu'à un réel studio ;
- considérant dès lors l'espace séjour/salle à manger/cuisine induit une dérogation au R.R.U. titre II art.3 superficies minimales en ce que cet espace ne possède pas une superficie de 20m<sup>2</sup> ;
- considérant également qu'une salle de bain/WC est prévue dans l'annexe adjacente à l'espace de vie de cet appartement ; que cela induit une dérogation au R.R.U. titre II art.8 WC en ce que le WC donne directement sur l'espace salon/salle à manger/cuisine ;
- considérant que le studio profite d'une terrasse nouvellement aménagée en façade arrière de l'immeuble ; qu'elle possède une superficie de 5,7m<sup>2</sup> ; que cependant elle est bordée d'un garde-corps ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

que celui-ci n'est pas compris dans le volume de la toiture ; que dès lors elle déroge au R.R.U. titre I art.6 toitures (éléments techniques) ;

- considérant que vu la configuration des murs mitoyens existants ; celle-ci n'induit pas de préjudices de vues aux biens voisins ; que de plus la présence d'un espace extérieur permet d'améliorer le confort de ce studio ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 est acceptable ;
- considérant que la demande prévoit la création d'un 3<sup>ème</sup> appartement de type duplex au 2<sup>ème</sup> et combles de la maison ; que pour ce faire la cage d'escalier commune est privatisée au niveau du palier du 2<sup>ème</sup> étage ; que cet étage abrite les espaces de vie du duplex ; un espace séjour/salle à manger/cuisine de 34,2m<sup>2</sup> traversant ; que les combles abritent, quant à eux, l'espace de nuit composé de 2 chambres de respectivement 14m<sup>2</sup> en façade avant et 9m<sup>2</sup> en façade arrière ; qu'au centre se trouve une salle de bain et un WC privatif ;
- considérant que bien que les aménagements proposés répondent aux normes de superficies et d'éclairage minimales ; celui ne possède pas de local de rangement ; que ce duplex est envisagé pour accueillir une famille ; que dès lors il déroge au R.R.U. titre II art.3 en ce que celui-ci précise que le logement doit comporter un espace privatif destiné au rangement ou au stockage ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que l'aménagement du sous-sol en espace privatif pour le duplex sous-sol/rez s'organise au détriment des locaux communs ;
- considérant qu'au regard de la typologie de l'immeuble, 2 pièces en enfilade, il apparaît que la division du bien en 3 logements est disproportionné ; qu'il y a dès lors lieu de limiter la division de l'immeuble à 2 logements ;
- 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 ne tente pas d'améliorer la conformité de l'immeuble 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 dès lors l'absence de local pour ordures ménagères et matériel de nettoyage est acceptable ;
- considérant également que la demande ne prévoit pas de local pour véhicules à deux roues et voitures d'enfants ; que dès lors elle n'améliore pas la conformité de l'immeuble au regard du R.R.U. titre II art.17 ;
- considérant que cet article ne détermine pas les dimensions à apporter au local destiné aux deux-roues non motorisés et aux voitures d'enfants ; que les dimensions de ce local sont déterminées en fonction du nombre de logements présents dans l'immeuble ;
- considérant dès lors que ce local doit être proportionné au nombre de logements ainsi qu'au nombre de chambres ; que sa dimension doit permettre un accès aisé à chaque véhicule ainsi qu'un espace de manœuvre suffisant ;
- considérant que le projet s'inscrivant d'un un bâti existant ne peut répondre à toutes les conditions du RRU, Titre II, mais tend vers les conditions ; que dès lors il y a lieu de prévoir un local vélos afin de tendre au respect du R.R.U. titre II art. 17 ;
- considérant que la note explicative jointe à la présente demande stipule que la maison est restée longuement inoccupée ; que celle-ci a souffert de nombreux dommages, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur ; que des travaux ont déjà été entamés pour assainir la maison ;
- considérant que le demandeur stipule également que la maison possède encore de nombreux éléments patrimoniaux tels que moulures, planchers et manteaux de cheminée ; que son intention est de conserver ces éléments et de les restaurer ;
- considérant que cette démarche est positive et qu'il y a lieu, vu la qualité esthétique et patrimoniale du bien, de conserver l'ensemble des éléments encore présents dans l'immeuble ; qu'il y a lieu de conserver l'ensemble des menuiseries intérieurs (portes, plancher, escalier) et de les mettre en valeur ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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





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

*Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022*

- considérant également que la note précise que la façade historique a également souffert du manque d'entretien ; que dès lors la demande prévoit de nettoyer les briques et les rejointoyer ; qu'elle prévoit également de restaurer le balcon et sa balustrade ; de restaurer la porte d'entrée historique et son vitrail et de remplacer l'ensemble des châssis en façade avant par de nouveaux châssis en bois s'inspirant de ceux d'origine ;
- considérant cependant que les plans de situation de droit fournit dans la présente demande ne reprennent pas les plans d'archives ; qu'il y a lieu avant de poser de nouveaux châssis de s'assurer que les futurs châssis reprennent les divisions et moulurations qui correspondent à celles des plans d'origine ;
- considérant ces démarches sont réellement positives et qualitatives ; qu'il y a cependant lieu de porter une attention particulière aux techniques de restauration employées afin de ne pas détériorer d'avantage les éléments présents en façade et à l'intérieur de l'immeuble ;
- considérant que la situation projetée améliore la situation de fait du bien ; que la division en 3 logements n'est pas de nature à dénaturer le bien ; que cependant cette division ne peut se faire au détriment de locaux communs élémentaires ; que dès lors il y a lieu de revoir les aménagements afin de créer un local vélos et poussettes d'enfants ; un local entretien et de permettre à chacun des logements de jouir d'un espace de stockage indépendant ;
- 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 :**

- limiter le nombre de logement dans l'immeuble à deux logements ;
- prévoir un local commun pour le parcage des vélos et voitures d'enfant ;
- prévoir un local de stockage pour chaque logement ;
- conserver l'ensemble des éléments patrimoniaux présents dans l'immeuble (moultures, planchers, manteaux de cheminée, menuiseries intérieures et extérieures et vitraux en façade arrière) ;
- conserver l'ensemble de la façade et conserver ses décors ;
- poser des châssis en bois en façade avant qui correspondent en tout point aux divisions et moulurations des plans d'origine ;

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

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre I art.4 profondeur et art.6 toitures (éléments techniques) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**



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

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

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

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

*T. 02 279 29 30*

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

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

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

Réf. / Ref.: V926/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue du Vivier d'Oie 53 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Albert Karaziwan

Objet / Betreft: modifier le nombre de logements dans l'immeuble de 6 à 7, impliquant la démolition d'une partie la toiture à versants afin de construire un volume à toiture plate et en vue d'y créer un appartement 2 chambres

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

Réactions / Reacties: 6

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) «PPAS n° 99-04 Quartier " VERT CHASSEUR"», ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Arrêté PPAS » en date du 17/07/2008. (n°99-04, approuvé le 17/07/2008) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zones de bâtiments principaux et d'habitation à prédominance résidentielle au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 09/09/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/02/2022 ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- considérant que la demande vise à modifier le nombre de logements dans l'immeuble de 6 à 7, impliquant la démolition d'une partie de la toiture à versants afin de construire un volume à toiture plate et en vue d'y créer un appartement 2 chambres ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2022 au 24/03/2022 pour les motifs suivants: dérogations au R.R.U. titre I art.8 (hauteur - constructions isolées) et dérogations aux prescriptions du PPAS n° 99-04 (Vert Chasseur, 17-07-08) ;
- vu les 6 réactions à l'enquête publique, portant sur le fait que le projet ne s'accorde pas au caractère résidentiel du quartier et à l'esthétique du quartier;
- considérant le dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien, datant de 1992 (réf. P.U. 7V/92) portant sur « démolir un manège couvert et construire trois immeubles de résidences particulières »; que les plans de ce permis montrent que les résidences, dont celle concernée par la présente demande, présentent un gabarit de R+2+toiture à versants ; que la résidence abrite 6 logements de 4 chambres chacun ; qu'un sous-sol abrite 15 emplacements de stationnement ; que la résidence se compose de 2 ailes distinctes, une aile nord et une aile sud, possédant chacune un accès ;
- considérant également que les plans de ce permis montrent que la résidence est un immeuble isolé autour d'un large terrain végétalisé ;
- considérant que ces plans montrent que les façades se composent d'une finition en pierre de teinte pierre de France ; qu'elles sont animées de large terrasse et que les châssis sont en aluminium de teinte claire ;
- considérant le contexte urbain dans lequel s'inscrit cet immeuble, à savoir une avenue qui longe la lisière du bois de la Cambre ; que l'avenue fait partie intégrante du quartier du Vert Chasseur ; qu'elle est constituée essentiellement de villas, dont la majorité remonte à la charnière des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles qui confèrent à l'avenue un caractère champêtre ;
- considérant que la demande prévoit de démolir une partie de la toiture existante et de la reconstruire afin d'y créer un appartement de 2 chambres ; que la démolition/reconstruction porte principalement sur la partie centrale de la toiture soit une largeur de 18,42m de large ;
- considérant que pour ce faire, l'ensemble des techniques sont reportées dans les parties latérales conservées ;
- considérant également que pour permettre d'accéder à ce nouvel appartement, ainsi qu'au local technique de l'aile de droite, la demande prévoit de prolonger l'escalier situé dans l'aile nord de la résidence ; que ce nouvel appartement est accessible également via la cage d'ascenseur existante qui est prolongée ;
- considérant que du point de vue de la volumétrie, la demande prévoit de reconstruire un nouveau volume à toiture plate dans la profondeur existante ; que ce volume est bâti en recul de l'alignement des façades avant et arrière de la résidence ; que ce recul est, en moyenne de 1,18m en façade avant et, qu'en façade arrière celui-ci est de 2,27m du côté ; que la hauteur de ce nouveau volume est de +/- 4,0m qu'il s'aligne à la hauteur du faîte existant ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PPAS ; que le PPAS n°99-04 Quartier « Vert Chasseur » précise, en son article 3.1.4. Gabarits sous toitures, que les gabarits autorisés sont indiqués au plan 4b ; que celui-ci renseigne, pour la parcelle concernée par la présente demande, que le gabarit autorisé est de R+3 à toiture à versants ; que dès lors le nouveau volume est conforme au PPAS en terme de gabarit ;
- considérant cependant que le nouveau volume, bien que conforme au PPAS doit se conformer aux prescriptions du R.R.U. titre I ; que vu son recul par rapport aux façades, celui-ci s'apparente à la construction de lucarne ;
- considérant dès lors qu'en façade avant la hauteur de cette lucarne dépasse de plus de 2m le profil de la toiture sans pour autant dépasser les 2/3 de largeur de la façade ; que cela entraîne une dérogation au R.R.U. titre I art.8 toiture (lucarnes) ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- considérant que la hauteur de cette lucarne est déterminée d'une part, par la rehausse du plancher existant de 0,55m pour permettre l'intégration des gaines de ventilation existante et les nouvelles évacuations sanitaires ; et d'autre part pour permettre le prolongement de l'escalier et de la cage d'ascenseur existants ;
- considérant que la construction de cette lucarne permet de créer un logement profitant d'une belle hauteur sous plafond, 2,60m ; que le logement proposé est confortable et répond aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ;
- considérant que le bien est repris en catégorie III au PPAS ; que cette catégorie concerne des constructions à ériger dans un style contemporain ; que l'art. 3.2.4.2. Prescriptions esthétiques précise que les gabarits et formes architecturales s'harmonisent au bâti faisant partie des catégories I ou I ; que la nouvelle construction s'en inspire, tout en affirmant les caractéristiques de l'architecture contemporaine ;
- considérant que la demande prévoit un nouveau volume largement vitré ; que sa toiture ne dépasse pas la hauteur du faîte existant ; que bien que se voulant résolument contemporain, ce nouveau volume ne dénature pas la cohérence du paysage urbain qui l'entoure ; que de plus, la résidence étant bâtie largement en recul de la voie publique ; que le terrain est bordé d'arbres ; que pour permettre d'intégrer ce nouveau volume au contexte urbain qui l'entoure qu'il est envisagé en recul par rapport à l'aplomb des façades ; que cela permet de préserver une ligne horizontale au niveau des corniches ; que de plus, en façade arrière, s'ajoute au recul un décroché, vers l'intérieur du volume ; que cela permet de limiter l'impact par rapport aux villas voisines ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.8 est acceptable ;
- considérant cependant que le nouveau volume, bien que largement vitré, possède des façades revêtues d'aluminium de teinte anthracite ; que ce type de matériaux est conforme aux prescriptions du PPAS, la couleur proposée marque une différence radicale entre le revêtement des façades existantes de teinte pierre de France et la nouvelle construction ; que pour permettre de limiter une différence nette entre ancienne construction et nouvelle construction, il y a lieu de choisir une teinte plus claire au niveau des revêtements en aluminium ;
- considérant également que l'art. 3.1.6. Toitures du PPAS précise que la largeur des ouvertures dans le toit côté rue est en harmonie avec les ouvertures de baies et le rythme des étages inférieurs ;
- considérant que la demande, par ses façades largement vitrées, ne répond pas à ces prescriptions ; que les façades du nouveau volume sont envisagées comme un grand mur rideau ; que les montants qui le divisent ne suivent pas le rythme des baies des étages inférieurs ; que les montants sont prévus en gris anthracite ; que cela accentue la différence de rythme d'avec l'existant ;
- considérant cependant que la demande ne contredit pas l'esprit du PPAS ; qu'en proposant une façade de type mur rideau la demande affirme l'aspect contemporain du nouveau volume ; que cependant vu le nombre de montant verticaux prévus pour maintenir le vitrage, il y a lieu d'atténuer la présence de ces montants dans la perception de ce nouveau volume ; que dès lors, la teinte des montants du mur rideau doivent être envisagés de couleur claire, en cohérence avec les façades de la résidence existante ;
- considérant que pour intégrer au mieux ce nouveau volume dans le contexte qui l'entoure ; celui pourrait être envisagé comme un volume plus discret ; que dès lors moyennant certaines modifications du projet les dérogations au PPAS n°99-04 Quartier « Vert Chasseur » art. 3.1.6. Toitures et 3.2.4.2. Prescriptions esthétiques sont acceptables ;
- considérant qu'au niveau du recul en façade arrière, une terrasse est prévue ; que celle-ci est de dimension confortable ; qu'elle est bordée de garde-corps vitrés ; que ceux-ci entraînent une dérogation au R.R.U. titre I art.8 toitures (éléments techniques) en ce qu'ils dépassent du volume de la toiture ;
- considérant cependant que le recul projeté permet au nouveau logement de profiter d'un espace extérieur qualitatif et confortable ; que la perception des garde-corps quasi inexistante vu qu'ils sont vitrés ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.8 est acceptable ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

*Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022*

- considérant, toutefois, que la terrasse devant la partie des chambres est plus étroite, et plus difficilement appropriable ; que dès lors elle ne se justifie pas ;
- considérant que la demande prévoit également de réduire l'impact visuel de la rampe existante pour l'accès aux garages situés au sous-sol de la résidence ;
- considérant que pour se faire cette rampe sera recouverte d'une toiture en béton ; que celle-ci est prévue en « escalier » afin de suivre la pente existante du garage ; que cette dalle sera recouverte de verdure afin d'être dissimulée ;
- considérant que l'objectif est de réduire l'impact dans le paysage de la rampe et de permettre de créer un espace végétalisé en harmonie avec le vaste jardin qui l'entoure ;
- considérant que ces travaux sont de nature à améliorer le développement de la faune et la flore ; qu'ils sont qualitatifs et non contradictoire à l'esprit du PPAS ;
- considérant que la superficie totale des constructions existantes est de 2196m<sup>2</sup> ; que la demande prévoit d'augmenter cette superficie à 2224m<sup>2</sup> dédiée à du logement ; que dès lors des charges d'urbanisme seront appliquées sur l'augmentation cette nouvelle superficie de logement, soit 28m<sup>2</sup> ;
- 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:**

- limiter la terrasse à la largeur du séjour ;

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

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. titre I art.6 toitures (lucarnes et éléments techniques) et le PPAS art. 3.1.6. Toitures et 3.2.4.2. Prescriptions esthétiques 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: 19/04/2022

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

Réf. / Ref.: L1236/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Locquenghien 37 - 39 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Luc Dumonceau

Objet / Betreft: transformer un ensemble de bâtiments (bâtiments principaux et bâtiments arrières) afin d'y aménager 11 logements 3 studios, 4 appartements 1 chambre, 3 appartements 2 chambres, 1 appartement 3 chambres); impliquant la démolition / reconstruction d'un des 2 bâtiments en intérieur d'îlot et la transformation lourde du second ; isoler les toitures des bâtiments principaux et y aménager des terrasses de type tropézienne en façades arrière et remplacer l'ensemble des menuiseries en façades avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/03/2022 - 07/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

11

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, 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 bruxellois ; que les maisons à front de rue sont jumelées d'inspiration néoclassique ; qu'elles comptent 3 niveaux et 5 travées sous bâtières ; que les façades sont enduites et peintes sous soubassement en pierre bleue ; qu'elles sont délimitées par une mouluration horizontale en larmier au-dessus du rez-de-chaussée ; que les fenêtres aux étages sont à encadrements plats décorée de garde-corps en fer forgé au 1<sup>er</sup> étage ; que les maisons sont couronnées d'une corniche moulurée en bois ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé Jardin d'enfants n°4 ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- considérant que la demande a été introduite en date du 17/11/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/03/2022 ;
- considérant que la demande vise à transformer un ensemble de bâtiments (bâtiments principaux et bâtiments arrières) afin d'y aménager 11 logements 3 studios, 4 appartements 1 chambre, 3 appartements 2 chambres, 1 appartement 3 chambres); impliquant la démolition / reconstruction d'un des 2 bâtiments en intérieur d'îlot et la transformation lourde du second ; isoler les toitures des bâtiments principaux et y aménager des terrasses de type tropézienne en façades arrière ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 17/03/2022 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 31/03/2022 ;
- considérant que cet avis est favorable moyennant quelques conditions pour les bâtiments à rue ; à contrario du bâtiment arrière au n°39 en intérieur d'îlot ; dont elle encourage la remise en valeur de l'atelier selon sa volumétrie originale ;
- vu l'avis du SIAMU du 24/03/2022, portant la référence CP.2021.0387/2 ;
- considérant que l'avis du SIAMU est favorable conditionnel ; qu'il y a lieu d'adapter les plans afin de respecter l'avis du SIAMU ; dont la condition 12. « L'appartement à aménager sous toiture (dans les combles) doit disposer d'une fenêtre en façade avant, de dimension suffisamment grandes, doit permettre une évacuation des personnes par échelles aériennes du Service d'Incendie, en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier » ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2022 au 07/04/2022 pour les motifs suivants : dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture -hauteur et éléments techniques), art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins ) et à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ; application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) et application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

### Concernant l'historique du bien :

- considérant que le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant de 1883 (réf : T.P. 1107) visait à transformer l'habitation ; que les plans de ce permis montrent que la parcelle sise n°37 rue Locquenghien, se compose d'une maison à front de rue de gabarit R+2+toitures à versants ; que le rez-de-chaussée est un bel-étage, que celui-ci se complète d'une annexe de 2,70m de profondeur et qui s'étend du sous-sol jusqu'à l'entresol entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage ; que cette maison semble être dédiée aux logements sans pouvoir en déterminer le nombre ;
- considérant que les plans de ce permis montrent également que la parcelle sise n°39 rue Locquenghien, se compose d'une maison à front de rue, de gabarit R+2+toitures à versants ; que celui-ci se complète d'une petite annexe WC; que cette maison semble être dédiée aux logements sans pouvoir en déterminer le nombre ; que les plans de ce permis montrent également un bâtiment en intérieur d'îlot ; que ce bâtiment possède un gabarit de R+3+combles et qu'il est dédié à chaque étage à un magasin sans en spécifier la spécialité ;
- considérant que l'analyse des orthophotoplans montrent que les deux parcelles concernées par la présente demande possèdent une construction en intérieur d'îlot depuis au moins les années 1930 ; que nous ne pouvons déterminer précisément le gabarit de l'immeuble située sur la parcelle n°39 mais que celui-ci semble être similaire à celui situé sur la parcelle n°37 ;
- considérant que le permis de 1883 constitue la situation de droit de l'immeuble ;
- considérant que dans la note explicative jointe à la présente demande, le demandeur spécifie qu'une demande de permis a été introduite en 1914, que cette demande portait sur la fermeture des liaisons entre les mitoyens des immeubles et qu'elle portait également sur la démolition d'annexes arrière au profit de la construction des ateliers en fond de parcelle du n°37 ; que les deux immeubles à front de rue sont dédiés à l'habitat unifamilial ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie  
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- considérant que la situation de fait jointe à la présente demande montre que les deux maisons à front de rue ont été divisées en 5 logements ; que les deux immeubles sont connectés entre eux en sous-sol par une baie percée dans le mur mitoyen ; que les bâtiments en fond de parcelle sont dédiés à des ateliers sans en spécifier les fonctions ; que ces travaux ont été exécutés sans qu'une autorisation préalable n'ait été sollicitée ;

- considérant que la demande porte sur la transformation des bâtiments à front de rue et des bâtiments arrière en vue d'y aménager 11 logements, impliquant des démolitions/reconstructions en intérieur d'îlot ;

### Concernant la division des maisons à front de rue :

- considérant tout d'abord, que la demande prévoit la rénovation et la division de la maison à rue au n°37 en 3 unités de logement ; que les aménagements projetés se présentent comme suit ;

- au sous-sol ; un local poubelles, un local entretien, un local compteur et 3 caves privatives ;
- du rez-de-chaussée au 1<sup>er</sup> étage : un studio par étage ;
- au 2<sup>ème</sup> et combles : un duplex 2 chambres ;

- considérant ensuite, que la demande prévoit la rénovation et la division de la maison à rue au n°39 ; en 4 unités de logement ; que les aménagements projetés se présentent comme suit ;

- au sous-sol ; un local poubelles, un local entretien, un local compteur et 8 caves privatives ;
- du rez-de-chaussée + entresol : un appartement 1 chambre en duplex avec l'entresol ;
- au 1<sup>er</sup> étage : un appartement 1 chambre ;
- au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 1 chambre ;
- au 3<sup>ème</sup> étage et combles : un duplex 2 chambres avec 1 bureau sous les combles ;

- considérant que la demande prévoit de refermer la baie créée dans le mitoyen sans autorisation préalable ; que dès lors les immeubles à rue retrouvent leur autonomie et leur lecture parcellaire ; que les accès aux maisons sont conservés et les cages d'escaliers existantes sont remises en fonction pour accéder aux logements des étages supérieurs ;

- considérant que pour aménager ces logements la demande prévoit la démolition des petites annexes existantes en façade arrière ; que cette démarche est positive en ce qu'elle permet de revaloriser la façade arrière ;

- considérant également que la démolition de ces petites annexes permet de dédensifier l'intérieur d'îlot, qui, en situation de droit est densément bâti ; que la démolition de ces annexes permet également d'aménager, pour chacun des logements du rez-de-chaussée, une terrasse privative et une zone végétalisée entre les terrasses et les bâtiments existants de l'intérieur d'îlot ;

- considérant que les logements projetés dans les immeubles à front de rue répondent aux normes minimales d'habitabilité ; que cependant les séjours des appartements situés au 2<sup>ème</sup> étage dérogent au R.R.U. titre II art.10 éclairage naturel, en ce qu'au n°39, le séjour possède une superficie éclairante de 4,17m<sup>2</sup> au lieu de 5,9m<sup>2</sup> ; et au n°37, le séjour possède une superficie de 4m<sup>2</sup> au lieu de 5,54m<sup>2</sup> ;

- considérant que la demande concerne un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bruxellois ; que de nombreux éléments patrimoniaux sont encore présents et bien conservés ; que la demande souhaite conserver ces éléments et les mettre en valeur ; qu'au niveau des entrées, les revêtements et les plafonds moulurés sont remis en valeur, que les manteaux de cheminées seront restaurés ainsi que les moulures et les rosaces présents dans les différentes pièces des maisons ;

- considérant également que la demande prévoit de conserver les toitures existantes et leurs charpentes ;

- considérant que l'ensemble de ces éléments patrimoniaux impliquent une structuration des espaces ; que pour les conserver la demande s'inscrit dans le bâti existant sans en dénaturer sa valeur patrimoniale et spatiale ; que cette intention est réellement positive ; que bien qu'il est regrettable de ne pas retrouver de grands logements dans la répartition projetée, que la répartition proposée pour les deux maisons à front de rue est acceptable et que la dérogation à R.R.U. titre II art.10 est acceptable pour les séjours projetés au 2<sup>ème</sup> étage des n°37 et n°39 ;

- considérant que la demande prévoit également la création de terrasses de type « tropézienne » pour les appartements situés sous les combles des n°37 et n°39 ; que pour la maison n°37, cette terrasse profite à l'appartement 2 chambres et qu'elle possède une superficie de 6,3m<sup>2</sup> ; que pour la maison n°39, cette terrasse profite à l'appartement 1 chambre + bureau en duplex et qu'elle possède une superficie de 6,8m<sup>2</sup> ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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





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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- considérant que pour créer ces terrasses, la toiture est en partie démolie afin d'inclure ces terrasses dans le volume bâti ; la démolition d'une partie du pan arrière de la toiture afin d'inclure ces terrasses dans le volume bâti ;
- considérant que les maisons existantes possèdent chacune une charpente toute en menuiserie, caractéristique de l'époque de construction des immeubles ; que les travaux en toiture ne pourront pas s'effectuer au détriment de cette charpente ;
- considérant que ces terrasses sont situées en façade arrière ; qu'elles ne portent pas préjudices aux biens voisins ; que leur finition sera en enduit de teinte gris clair posé sur isolant ; que la finition prévue, bien que peu qualitative, permet d'améliorer le confort thermique des appartements ;
- considérant que ces terrasses sont délimitées par un garde-corps, ce qui induit une dérogation au RRU, Titre I, art.6§3, en ce que cet élément n'est pas intégré au volume de la toiture ;
- considérant que cette dérogation est acceptable en ce que ces garde-corps assurent la sécurité de ces espaces ;
- considérant que cette modification de la toiture permet d'améliorer l'habitabilité de ces appartements sans porter préjudice aux biens voisins ; que la création de ces terrasses est acceptable, à condition de s'assurer que les charpentes soient maintenues et que les terrasses de type tropézienne puissent s'intégrer dans la typologie de cette toiture ;

### Concernant la démolition/reconstruction et nouvelle répartition en intérieur d'îlot :

- considérant que la demande prévoit d'aménager 4 logements en intérieur d'îlot ; que pour ce faire, la demande prévoit de démolir une partie des ateliers existants, principalement l'atelier de droite, bâti sur la parcelle n°37 qui sera démoli dans son intégralité ; que pour l'atelier de gauche, parcelle n°39, la structure du plancher en voussettes entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage et la façade avant seront conservés ; que l'arrière de l'atelier du n°39 sera démoli à partir du 1<sup>er</sup> étage ; qu'une nouvelle façade est alors créée ; que cette façade se situe en recul de 4,75m le long du mitoyen de gauche (n°41) ;
- considérant que la demande prévoit également de conserver la façade de l'ancien atelier de construit sur la parcelle n°39 ; que cette façade possède un intérêt patrimonial incontestable marquant l'histoire du patrimoine industriel de Bruxelles par, entre autres, la présence des châssis en acier d'origine ;
- considérant que l'objectif de la présente demande est de conserver ces châssis, que ceux-ci seront nettoyés, sablés et peints ; que les vitrages seront supprimés ; que les châssis restaurés resteront en place et permettront de conserver la structure originelle de la façade ; que cette façade dès lors conservée sera désolidarisée du nouveau volume arrière ; que l'objectif poursuivi est d'une part, créer un écran pour les nouvelles terrasses qui prendront place derrière la façade de l'atelier et d'autre part permettre de jouer de garde-corps aux terrasses ; que c'est derrière cette façade que l'on retrouve également la circulation verticale des nouveaux logements ;
- considérant dès lors que l'accès au nouveau volume en intérieur d'îlot s'effectue via l'entrée cochère du n°39 ; qu'une cour minéralisée est aménagée afin de rejoindre le bâtiment arrière ;
- considérant que la demande prévoit de reconstruire un nouveau volume en intérieur d'îlot ; que celui-ci possède une emprise moins importante que les deux ateliers historiques ; que ce nouveau possède une largeur de 3,54m et une profondeur, de 5,54m permettant un recul de 1,85m le long du mitoyen de droite (n°35) et un recul par rapport au mitoyen arrière (n°22 rue de Witte de Haelen) ; que vu la configuration de la parcelle arrière, en oblique, ce recul est variable ; qu'il est au point le plus reculé au rez-de-chaussée de 2,40m et au point le plus proche à 1,40m ;
- considérant que le nouveau volume se complète d'un escalier en façade arrière ; que celui-ci est envisagé pour répondre aux normes de sécurité contre l'incendie ;
- considérant que la demande prévoit de répartir 4 logements sur l'ensemble constructions/reconstructions en intérieur d'îlot ; que la répartition de ceux-ci se présente comme suit :
  - un duplex 3 chambres entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage ;
  - un studio au 1<sup>er</sup> étage ;
  - un appartement 2 chambres au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - un appartement 2 chambres au 3<sup>ème</sup> étage ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie  
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- considérant également qu'au rez-de-chaussée du bâtiment arrière, prend place l'appartement duplex de 2 chambres ; que celui-ci s'inscrit en partie dans l'atelier du n°39 et en partie dans le nouveau volume bâti sur la parcelle n°37 ; que son accès s'effectue derrière la façade conservée de l'atelier n°39 ;
- considérant que les aménagements projetés de cet appartement permettent de conserver le couvrant à voussettes existant ; que sous les voussettes la demande prévoit d'aménager la cuisine de cet appartement et que l'espace séjour prend place, quant à lui, dans la nouvelle construction ;
- considérant que la conservation du couvrant à voussettes et sa remise en valeur est une démarche positive ; que le dialogue entre l'ancien et le nouveau peut réellement donner du cachet à l'appartement du rez-de-chaussée en intérieur d'îlot ; que cependant il est regrettable de ne pas percevoir ce plafond en voussettes dans son ensemble ; que vu les aménagements projetés, le plafond à voussettes sera entravé par les nouvelles cloisons et nouveaux murs nécessaires aux cloisonnements des espaces ;
- considérant également que la demande induit des dérogations au R.R.U titre I art.4 profondeur et art.6 toiture (hauteur) ; que vu qu'il s'agit d'une reconstruction, il y a lieu d'étudier ce nouveau volume sans tenir compte des droits acquis antérieurement ;
- considérant tout d'abord que le nouveau volume construit sur la parcelle n°37 dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle mesurée dans l'axe médian du terrain ; que ce nouveau volume, complété de l'escalier de secours en façade arrière dépasse de plus de 3,0m le profil voisin le moins profond (voisin de droite n°35) sans qu'un retrait latéral de 3,0m ne soit prévu ;
- considérant ensuite que le nouveau volume possède une hauteur totale de 12,17m ; que cette hauteur dépasse de plus de 3,0m le profil voisin le moins élevé (voisin arrière, n°20 et 22 rue de Witte de Haelen) ;
- considérant que la demande souhaite dédensifier cet intérieur d'îlot ; que cette intention est réellement positive que néanmoins la reconstruction prévue, bien que possédant une emprise au sol réduite, ne permet pas de dégager des zones de recul suffisantes par rapport aux voisins ;
- considérant de plus que la démolition du mur mitoyen arrière de l'atelier bâti sur la parcelle n°39 entrave l'intégrité du bâti ; qu'il serait préférable d'envisager d'inscrire la demande dans le volume de l'atelier existant afin de permettre à cette trace de l'histoire de conserver son intégrité totale dans le paysage urbain bruxellois ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, art.6§3, en ce que les garde-corps ne sont pas intégrés au volume bâti ; mais que cette dérogation est acceptable vu qu'elle permet d'assurer la sécurité des usagers de ces espaces extérieurs ;
- considérant que la cage d'escalier de secours induit également des dérogations au RRU, Titre I, art.4 (profondeur), 6 (profil) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- considérant également qu'au regard de la densité de logement prévue sur la totalité de ces 2 parcelles ; qu'il s'agit d'y aménager 11 logements ; que bien que ces logements répondent aux normes minimales d'habitabilité, la répartition proposée, le nombre de logements et les vis-à-vis qui en résultent sont en contradiction avec l'intention de dé-densification de l'intérieur d'îlot ;
- considérant qu'il est regrettable de ne pas valoriser l'atelier (n°39) existant dans sa volumétrie et dans sa structure existante plutôt que de démolir/reconstruire ;
- considérant que les transformations/démolitions apportées à ces 2 maisons ne permettent pas de répondre aux objectifs patrimoniaux ni de dédensification de l'intérieur d'îlot ; il aurait été souhaitable de travailler le volume du n°39 comme un bâtiment possédant une façade avant et une façade latérale dans laquelle il est éventuellement possible de percer des ouvertures en vue d'un apport de lumière, ce qui aurait aussi permis une réelle ventilation de l'intérieur d'îlot ;
- considérant de plus, que l'étage supplémentaire vient davantage enclaver la cour qui est déjà fort étroite ;
- considérant que le parti pris de la démolition / reconstruction du n°37, même si le volume est moins important qu'en situation existante et qu'il tend à s'appuyer sur le mitoyen contigu, induit des dérogations qui en l'état ne sont pas acceptables ;
- considérant que vu la volumétrie proposée et les dérogations induites par la demande, il serait préférable d'évaluer la possibilité d'intégrer 2 logements maximum dans l'atelier conservé et de ne pas reconstruire sur la parcelle de droite ; que cela permettrait de limiter le nombre de logement sur les parcelles, réduire les vis-à-vis, désenclaver la cour centrale et de réellement dédensifier l'intérieur d'îlot ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

- considérant également que ne pas reconstruire sur la parcelle de droite permettrait de créer une large zone de pleine terre plantée qui profiterait à l'ensemble des logements ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations au R.R.U. art.4, art.6 et 12 ne sont pas acceptables ;

### Concernant l'accessibilité :

- considérant que la demande ne prévoit pas d'emplacements de parcage pour voitures ;
- considérant qu'ils s'agit d'un ensemble de bâtiments existants et d'une nouvelle construction ; que bien que la demande projette de construire un nouveau volume sur la parcelle de droite, que la configuration des lieux ne permet pas de créer un parking en sous-sol ; que de tels travaux impliqueraient des travaux de sous-œuvre qui seraient démesurés par rapport à l'objet de la demande et qui, de plus, auraient un impact défavorable sur l'imperméabilisation de la parcelle et la stabilité des ouvrages maintenus ;
- considérant que le projet prévoit en contrepartie d'aménager un local vélos de 42m<sup>2</sup> ; que ce local prend place dans la profondeur du rez-de-chaussée de l'atelier existant (n°39) ; qu'en bout de ce local on retrouve un local dédié au rangement pour voitures d'enfants d'une superficie de 6m<sup>2</sup> ; que le couvrant se compose d'un plafond à voussettes en brique sur profilés métalliques existants ;
- considérant que le R.R.U. titre VIII art.13 ne détermine pas les dimensions à apporter au local destiné aux deux-roues non motorisés et aux voitures d'enfants ; que les dimensions de ce local sont déterminées en fonction du nombre de logements présents dans l'immeuble ;
- considérant dès lors que ce local doit être proportionné au nombre de logements ainsi qu'au nombre de chambres ; que sa dimension doit permettre un accès aisé à chaque véhicule ainsi qu'un espace de manœuvre suffisant ;
- considérant que le projet s'inscrivant d'un un bâti existant ne peut répondre à toutes les conditions du RRU, Titre II, mais tend vers les conditions ;
- considérant que la demande prévoit 3 emplacements supplémentaires de parcage vélos à l'air libre le long de la cour minéralisée le long du mitoyen de gauche n°41 ; que celui-ci est envisagé comme parking d'appoint ;
- considérant que des emplacements en intérieur d'îlot pourraient être source de nuisances pour les jardins des rez-de-chaussée et pourraient induire un encombrement de la cour ; que cela peut avoir des incidences négatives dans le cas d'évacuation d'urgence du bâtiment situé exclusivement en intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu de vérifier la compatibilité de ces emplacements avec l'avis du Service d'Aide Médicale Urgente ;
- considérant de plus, que cet aménagement induit une dérogation au RRU, Titre I, art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) ; en ce que l'aménagement des zones de cours et jardins vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que l'imperméabilisation de la cour pourrait être envisagée en surface de pleine terre couverte de matériau perméable que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.12 n'est pas acceptable ;

### Concernant les façades avant des immeubles à front de rue :

- considérant que la demande prévoit des travaux de restauration des façades à rue des bâtiments principaux ; que ces façades se composent d'éléments patrimoniaux conservés ; qu'il y a effectivement lieu de remettre en valeur ;
- considérant que tout d'abord, les portes d'entrées des deux immeubles sont les portes d'origine ; que la demande prévoit de les conserver dans leur teinte actuelle, bleu clair ;
- considérant ensuite que la demande prévoit de remplacer l'ensemble des châssis en PVC de ton blanc, posés sans qu'une autorisation préalable n'ait été sollicitée ; que les châssis projetés sont prévus en bois ; que la teinte au rez-de-chaussée est prévue en bleu clair et aux étages en blanc ;
- considérant que la demande prévoit que les nouveaux châssis soient inspirés des divisions et proportions d'origine ; que dès lors cette intention est réellement une plus-value pour ces immeubles datant de 1883 ;
- considérant cependant que la demande n'apporte pas de précision sur les profils des châssis projetés ; qu'il est également regrettable que la couleur des châssis projetés ne soit pas harmonisée ; que la façade gagnerait en prestige et en élégance si les profils des nouveaux châssis étaient inspirés des châssis d'origine et si la couleur des menuiseries en bois était la même sur l'ensemble des deux façades ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 19/04/2022

que la façade gagnerait en cohérence avec le langage néoclassique de la façade ;  
- considérant que la demande prévoit de restaurer un ensemble d'éléments encore présents sur ces façades ; que les volets en bois seront nettoyés et restaurés et que leur mécanisme remis en fonction ; que les ferronneries seront restaurées ; qu'un travail de dérouillage et de peinture est envisagé ; que la corniche ainsi que les trous de boulins seront également traitées ;  
- considérant que la demande ne précise pas si un travail est prévu au niveau de la finition même des façades ; qu'en situation de fait, il n'est pas aisé d'identifier si la façade se compose de pierres peintes ou d'éléments en cimentage (type bossage) ;  
- considérant que vu les travaux envisagés pour remettre en valeur ces deux immeubles, il serait également positif de remettre en valeur les éléments de façade ; que si ceux-ci sont en pierres peintes, il y a lieu de les décaper et de ne pas les repeindre ; que si ceux-ci sont en cimentage, il y aura lieu de les maintenir et de les restaurer afin que la remise en valeur soit complète ;  
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde, moyennant modifications aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

### Avis FAVORABLE sous réserve de :

- maintenir au maximum la structure de l'atelier sur la parcelle n°39, valoriser ses éléments patrimoniaux ; et y aménager au maximum deux logements ;
- ne pas reconstruire sur la parcelle de droite (n°37) et restituer à cet endroit une zone de pleine terre plantée accessible à l'ensemble des logements ;
- supprimer les emplacements de parcage vélos dans la cour ;
- s'assurer de la conservation des éléments patrimoniaux dans les deux immeubles à front de rue (les finitions, les décors, etc.) ;
- au 1er étage, revoir les proportions des châssis sur base de la situation d'origine car l'imposte actuelle et projetée est trop imposante ;
- prévoir des châssis moulurés s'inspirant des châssis d'origine
- harmoniser la couleur des menuiseries (châssis et portes) en façade avant des deux immeubles à front de rue dans une teinte claire ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, art.6§3 (toiture éléments techniques) en ce qui concerne les garde-corps pour les terrasses en toitures côté rue et au titre II art.10 (éclairage naturel) et au RRU, pour les séjours projetés au 2<sup>ème</sup> étage des n°37 et n°39 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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