



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P795/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue du Parc Royal 1 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ACP PARC ROYAL - A.C.P.

Objet / Betreft: modifier le nombre de logements de 3 appartements à 6 appartements, changer les châssis et refermer les terrasses (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

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:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 30/07/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 14/07/2022 ;
- considérant que la demande vise à modifier le nombre de logements de 3 appartements à 6 appartements, changer les châssis et refermer les terrasses (mise en conformité) ;
- vu l'avis favorable sous conditions (ref : T.1980.2896/17) du 28/07/2022 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- considérant que cet avis indique notamment comme condition de prévoir un local compteurs gaz ventilé en permanence, directement vers l'extérieur, en partie haute, avec un orifice de min 150 m² (min 0.2% de la superficie au sol du local) ;
- considérant qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

- considérant que le bâtiment concerné par la demande possède un gabarit de 4 niveaux (rez-de-chaussée + 3 étages) avec une toiture plate, et un niveau de sous-sols ;
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment d'angle, implanté sur une parcelle entièrement construite ;
- considérant qu'en situation de droit, ce bâtiment est occupé par un commerce au rez-de-chaussée et un logement par étage (3 appartements au total) ;
- considérant qu'en situation de fait, les étages ont été divisés en 2005 de manière à comporter chacun un studio et un appartement 2 chambres ;
- considérant que ces logements ont été acquis par des propriétaires différents ;
- considérant que les travaux proposés ont pour but d'améliorer l'habitabilité des logements et également la qualité des communs et visent plus particulièrement les travaux suivants :
 - création d'un local vélo en sous-sol et réorganisation des caves particulières ;
 - compartimentage des différents compteurs et chaudières via des placards Rf et l'installation d'une porte Rf en sous-sol ;
 - épaississement du mur séparant deux appartements à un même étage afin de le rendre Rf 1h ;
 - ouverture d'une large baie dans les appartements arrière entre la cuisine et la 2^{ème} chambre afin d'agrandir le séjour et de lui donner de la lumière naturelle. La deuxième chambre n'est pas conservée ;
- considérant que, selon les plans fournis dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme, l'immeuble se compose désormais comme suit :
 - sous-sol : caves et local vélos de 13,95m² ;
 - rez-de-chaussée : espace commercial ;
 - premier étage : 1 studio en façade avant et un appartement 1 chambre en façade arrière ;
 - deuxième étage : 1 studio en façade avant et un appartement 1 chambre en façade arrière ;
 - troisième étage : 1 studio en façade avant et un appartement 1 chambre en façade arrière ;
- considérant que l'immeuble compte désormais 6 logements ;
- considérant que les 3 studios ne peuvent être considérés comme des studios, en ce qu'il ne répond pas à la définition de studio « logements à locaux habitables non différenciés », en ce qui la cuisine et la chambre sont à chaque fois séparés au moyen d'une paroi ; qu'il y a dès lors lieu d'analyser la demande comme 6 appartements 1 chambre ;
- considérant que les appartements dérogent au R.R.U Titre II, article 3, en ce qu'aucune chambre ne présente une superficie de 14m² minimum ;
- considérant que la création de 3 logements supplémentaires surdensifie le quartier ;
- considérant que les superficies habitables ne sont pas suffisantes que pour pouvoir avoir des appartements présentant une qualité de vie acceptable ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que les logements dérogent également au R.R.U Titre II, article 10, en ce que les séjours des l'appartements 2, 4 et 6 ne présente pas une superficie éclairante naturelle suffisante ;
- considérant que les appartements sont monoorientés ;
- considérant qu'il est possible de revoir les logements afin de tendre à respecter le R.R.U Titre 10 ;
- considérant qu'en l'état la dérogation n'est pas acceptable, en ce que les séjours ne présentent pas suffisamment de lumière naturelle ;
- considérant que l'immeuble ne présente pas de local commun à ordures, que cela entraîne une dérogation au Titre II, article 16 ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant ;
- considérant qu'en revoyant les logements il est possible de proposer des logements présentant une superficie suffisante pour que chaque logement gère ses ordures ;
- considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant qu'en façade arrière le projet prévoit de fermer les balcons au moyen d'une lucarne ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

- considérant que cela n'entraîne pas de dérogations au Titre I du R.R.U ; que cela permet d'accéder au WC sans passer par l'extérieur ;
- considérant qu'en façade avant les châssis des étages ont été remplacés par des châssis en PVC de ton gris anthracite ; l'imposte vitrée a été obturé sur toutes les baies des étages ;
- considérant que la situation de droit indique la présence d'une corniche ; que cette corniche n'existe plus ;
- considérant que les châssis et la disparition de la corniche dénature complètement le style néoclassique du bien ;
- considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée les proportions des portes d'entrée ont également été revues ; que les divisions des châssis ne sont pas les mêmes qu'à l'origine ;
- considérant que les châssis sont également en PVC de ton anthracite ;
- considérant que ces travaux ne sont pas régularisable ; qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois peints de teinte claire, plus respectueux (point de vue proportions, modénature, forme des baies et moulurations) des modèles d'origine et de la typologie néoclassique du bien ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R363/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Ravenstein 70 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BEFIMMO - S.A.

Objet / Betreft: modifier la destination de certains locaux d'un immeuble de bureaux et d'équipement d'intérêt collectif en commerce

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

2

La Commission de Concertation ne peut pas émettre d'avis sur la demande vu l'absence d'enquête publique (application de l'article 7.3 du PRAS)



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M213/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Montoyer 34 - 38 1000 Bruxelles
Rue de la Science 5 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MONTOYER 34 LEASEHOLD

Objet / Betreft: rénover lourdement un immeuble de bureaux; démolir les étages techniques et les reconstruire afin d'augmenter la superficie de bureaux; démolir et reconstruire les façades; diminuer la superficie de parking (de 268 à 73 emplacements) au profit des locaux techniques, dédensifier l'intérieur d'îlot et y prévoir une végétalisation

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/07/2022

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

3

AVIS MAJORITAIRE :

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu 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 Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- considérant que le bien est situé en zones administratives et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 23/02/2022;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/06/2022 ;
- considérant que la demande vise à rénover lourdement un immeuble de bureaux; démolir les étages techniques et les reconstruire, augmenter la superficie de bureaux; démolir et reconstruire les façades; diminuer la superficie de parking (de 268 à 73 emplacements) au profit de locaux techniques, dédensifier l'intérieur d'îlot et y prévoir une végétalisation ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2022 au 07/07/2022 pour les motifs suivants: application de la prescription générale 0.6 du PRAS application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- dérogations au R.R.U. Titre I art.6 (toiture - hauteur), art.10 (éléments en saillie sur la façade), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) et règlement sur les bâtisses (RB) ;
- vu l'unique réaction portant sur :
Les aspects de perméabilité du sol :
 - il est inacceptable qu'il ne reste pas de sol perméable sous la parcelle, et au moins 10% de la parcelle totale devrait être perméable pour la gestion de l'eau ;
- Les aspects de mobilité :
 - l'abri à vélos situé au rez-de-chaussée, bien que spacieux, ne semble pas suffisant pour un bureau de 11 étages ;
 - il faudrait également prévoir des douches accessoire à ce local vélos ;
- Les aspects de fonction :
 - L'absence d'intégration d'habitation dans le quartier en aménageant des appartements ;
- Les aspects positifs :
 - rendre le bâtiment climatiquement neutre
 - l'aspect architectural du bâtiment et l'enrichissement de l'environnement ;
 - la réduction du nombre d'emplacements de stationnement ;
 - la présence de toitures vertes ;
 - la réutilisation de l'eau de pluie ;
- considérant le dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien, datant de 1992 (réf. : TP. 97950) portant sur « *démolir les bâtiments existants et construire un immeuble de bureau avec rez-de-chaussée partiellement commercial* » ; que les plans de ce permis montrent une parcelle entièrement bâtie composée d'un immeuble de bureaux d'un gabarit de R+ ; que cet immeuble s'étend à l'angle des rues Montoyer et de la Science ; qu'il possède 5 niveaux en sous-sol et qu'il contient 268 emplacements de parking couverts ; qu'il se répartit comme suit :
 - sous-sol -5 : 1 local de stockage et des emplacements de stationnement ;
 - sous-sol -4 et -3 : locaux de stockage, 1 local technique par étage et des emplacements de stationnement ;
 - Sous-sol -2 : locaux de stockage et locaux techniques et des emplacements de stationnement ;
 - Sous-sol -1 : locaux de stockage, 1 local de stockage accessoire au commerce du rez-de-chaussée, des locaux techniques et des emplacements de stationnement ;
 - rez-de-chaussée - jardin : 2 commerces, 1 commerce (restaurant), 1 accès carrossable vers les emplacements de stationnement et du bureau ;
 - entresol : bureau ;
 - du 1er au 7ème étage : bureau ;
 - au 8ème étage : bureau et locaux techniques
- considérant le contexte urbain dans lequel s'inscrit cet immeuble, à savoir le quartier européen ; qu'il est mitoyen d'un ensemble de bâtiments classé rue Belliard, sans pour autant être dans la zone de protection de cet ensemble classé ; que le voisin de droite rue Montoyer n°40 possède un gabarit de R+7+ technique bâti sur toute la profondeur de la parcelle ; que le voisin de gauche rue de la Science n°9-11 possède un gabarit de R+11+ technique ; que l'intérieur d'îlot très densément bâti ; que l'ensemble de ces immeubles sont dédiés aux bureaux et que les rez-de-chaussée abritent en partie du commerce ;
- considérant que cet immeuble, bien qu'intégré d'un point de vue gabarit au quartier qui l'entoure, ne possède pas de valeur 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 • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

- considérant qu'au regard des plans de la situation de droit, l'immeuble est composé d'une structure béton et de façades porteuses ; que la structure de cet immeuble est en bon état et que la hauteur de dalle à dalle est de 3,10m ;
- considérant que sur base de constat le demandeur précise, dans sa note explicative, que les espaces existants sont obsolètes et sombres ; que cela est directement lié à la hauteur libre entre étage, à savoir 2,60m de moyenne ainsi qu'au manque d'éclairage naturel dû à la faible hauteur des ouvertures en façade avant et arrière qui sont de 1,60m ;
- considérant que la demande prévoit de rénover lourdement l'immeuble ;
- considérant que pour ce faire, la façade porteuse ainsi que les étages techniques sont démolis; que ces travaux ont pour objectif de créer un rez-de-chaussée transparent sur double hauteur ainsi que des ouvertures plus grandes pour les bureaux et, d'autre part, de reconstruire 3 étages de bureaux supplémentaires en attique ;
- considérant que l'option de rénovation lourde semble être la plus adaptée pour recréer un immeuble de bureaux plus intégré au contexte urbain qui l'entour ; que cela permettra de répondre aux enjeux énergétiques actuels ; que les façades seront entièrement remplacées et retravaillées afin d'atteindre ces objectifs ;
- considérant que pour rendre le rez-de-chaussée plus ouvert, la demande prévoit de réorganiser les espaces et le noyau de circulation ; que l'entrée principale de l'immeuble, située sur l'angle Montoyer/Science actuellement est déplacée sur la rue Montoyer ; que cette entrée est liée directement à l'espace d'accueil et à l'espace nommé « foyer » ; que ces deux espaces se déploient sur une double hauteur ; que pour ce faire le plancher du 1^{er} étage est démoli ;
- considérant que la hauteur de ce rez-de-chaussée est déterminée par la ligne de force majeure des rez-de-chaussée de la rue ; que le même principe est appliqué pour rehausser l'immeuble ; que les nouveaux étages de bureaux projetés s'alignent à partir du R+7 à la ligne de force des étages des bâtiments de la rue ;
- considérant que la demande prévoit dès lors de rehausser l'immeuble de 3 niveaux (R+8,R+9 et R+10) ; que pour ce faire ces nouveaux niveaux sont projetés en attique, en inclinaison par rapport à l'aplomb de la façade à partir du R+8 ; que les techniques sont alors déplacées au sous-sol pour la plupart ;
- considérant que la superficie totale des constructions existantes est de 12872m² ; que la demande prévoit d'augmenter cette superficie à 14262m² dédiée aux bureaux ;
- considérant que le bien est situé en zone administrative au PRAS ; que pour cette zone, le PRAS précise que celle-ci peut être affectée aux bureaux et que l'augmentation des superficies de plancher peut être autorisée après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ; que dès lors l'affectation de bureau est conforme au plan ;
- considérant que, du point de vue de la volumétrie, la reconstruction de 3 nouveaux niveaux, bien qu'en attiques, induit une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture (hauteur) en ce que la toiture projetée dépasse le profil voisin le moins élevé (Montoyer 40) de plus de 3,0m, sans pour autant dépasser le profil voisin le plus élevé ;
- considérant que les gabarits des immeubles avoisinants dans la rue Montoyer et la rue de la science s'assimile plus à ceux d'immeubles de rez +7 à +8 niveaux ;
- considérant que les immeubles au gabarit plus élevés à proximité dans le quartier sont adressés principalement aux abords des rue de la Loi et Belliard, qu'il s'agit de voiries de pénétration principales et qu'il n'y a pas lieu d'augmenter le gabarit moyen des immeubles situés le long des voiries secondaires au risque de densifier exagérément les îlots et encaisser exagérément ces espaces publics déjà bordés d'immeubles élevés en regard de leur largeur ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de supprimer le dernier niveau de l'immeuble afin que celui-ci s'intègre mieux dans le contexte urbain qui l'entoure ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

- considérant également que la façade est totalement repensée ; qu'elle est traitée comme une maille englobant les planchers ; que cette mail abrite les techniques de ventilation des futurs bureaux ; que cette maille se compose d'éléments verticaux et horizontaux ; que leur dimension est directement liée au dimensionnement des gaines de ventilation ; que le revêtements de façade est envisagé en inox brossé de teinte blanche ;
- considérant que cette maille est placée à l'extérieur du volume existant ; qu'elle possède une épaisseur de 0,72m, que cette épaisseur est implantée en avant de l'alignement ; que dès lors cette façade est implantée en saillie par rapport au front bâti ; qu'elle est implantée à une hauteur de 4,30m à partir du trottoir ; qu'elle ne constitue pas de danger pour les passants ;
- considérant cependant que la saillie aux étages induit une dérogation au R.B. art.74 en ce que d'une part les saillies ne sont pas inscrites dans un gabarit limite déterminé par un plan vertical à 45° avec celui de l'alignement et partant à 60 centimètres de la ligne séparative de mitoyenneté, et d'autre part qu'elle excède les 2/3 de la longueur de façade ; que cette dérogation concerne chacune des façades ; qu'elle induit également une dérogation au R.R.U. titre I art.10 § 2 éléments en saillie sur la façade avant pour les mêmes raisons ;
- considérant que la création de cette maille technique permet de libérer les plafonds de tout encombrement potentiel ; que dans le cas de la présente demande, cela permet de libérer un espace libre de dalle à plafond de 2,74m ;
- considérant que les travées verticales de cette maille technique permettent d'agrandir les baies de fenêtres afin que les bureaux profitent d'un apport de lumière plus important ; que du côté de la rue de la Science ces travées verticales possèdent une largeur de 4,53m et du côté de la rue Montoyer de 4,78m ; que les travées horizontales sont quant à elles implantées à chaque niveau de plancher existant permettant dès lors de dégager de large surface vitrée ;
- considérant que cette maille se poursuit aux niveaux des étages en attiques ; qu'elle suit l'inclinaison des derniers niveaux afin de marquer l'identité de l'immeuble ;
- considérant que le parti architectural proposé se veut résolument contemporain et technique ; que cette proposition permet d'améliorer réellement la qualité des espaces bureaux ; que ceux-ci gagnent en hauteur sous plafond et en éclairage naturel ; que dès lors les dérogations au R.R.U titre I art.10 et au R.B. art.74 sont acceptables ;
- considérant également qu'il y aura lieu de s'assurer que le revêtement de façade projeté (inox brossé) n'induit pas de nuisance visuelle sur l'environnement direct, notamment une trop forte réverbération du rayonnement solaire sur l'espace public et les immeubles avoisinants ;
- considérant que ces travaux s'accompagnent d'une volonté d'offrir un rez-de-chaussée largement ouvert et transparent ; que celui-ci profite d'espace sur double hauteur tout le long des façades ; que pour ce faire les circulations et les accès sont repensés dans leur intégralité ;
- considérant que la nouvelle entrée, implantée rue Montoyer, est imaginée comme un vaste foyer sur double hauteur ; qu'il abrite de la végétation qui s'étend jusque dans l'intérieur d'îlot ; que pour ce faire la demande prévoit de démolir une partie des annexes existantes ;
- considérant que la verdurisation de cet intérieur d'îlot est une plus-value pour ce quartier dont les intérieurs d'îlot sont densément bâtis ;
- considérant que cette verdurisation s'accompagne d'une surélévation d'une partie de l'intérieur d'îlot, à savoir, une rehausse de 3 niveaux en « escalier » bâties le long du mitoyen du fond de parcelle (rue Bélliard 41) ; que cela n'implique pas de rehausse des mitoyens ;
- considérant que ces nouveaux espaces seront également dédiés à des espaces bureaux ;
- considérant que ces nouveaux espaces bien que de typologie en « escalier » sont en contradiction avec l'objectif d'ouverture de l'intérieur d'îlot ; que leur volumétrie induit une sentiment d'enclavement de la cour alors que celle-ci se veut un espace verdoyant et spatialement ouvert ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

- considérant que l'immeuble projeté en intérieur d'îlot et adossé au mur mitoyen de l'immeuble classé densifie exagérément la parcelle, compte tenu notamment de la façade arrière de l'immeuble à front de voirie qui est réalisée d'aplomb sur l'entièreté des étages projetés, ce qui enclave déjà fortement l'intérieur de l'îlot ;
- considérant que les toitures de ces volumes sont conçues en terrasses accessibles ; que leurs pourtours est prévus végétalisés grâce à des bacs à plantes formant également garde-corps ;
- considérant que bien que végétalisées ; ces terrasses ne permettront pas de percevoir l'intérieur d'îlot comme un espace dégagé et végétalisé ; que de plus les bacs à plantes induisent une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture (éléments techniques) en ce que ceux-ci ne sont pas compris dans le volume des toitures ;
- considérant que la demande concerne une rénovation lourde accompagnée de démolition en intérieur d'îlot, il y a lieu d'étudier les nouveaux volumes et les aménagements en tenant compte du contexte et dans une optique de revalorisation de l'intérieur d'îlot ;
- considérant dès lors que la demande, bien que souhaitant dédensifier l'intérieur d'îlot induit une dérogation au R.R.U. titre I art.12 aménagement des zones de cours et jardins en ce que l'aménagement de ces zones doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif et que les constructions n'y sont pas autorisées ;
- considérant également que les aménagements proposés en intérieur d'îlot induisent une dérogation au R.R.U. titre I art.13 maintien d'une surface perméable en ce que la zone de cours et jardin comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;
- considérant que si l'intention de recréer une cours est positive, celle de surélever les immeubles arrière la bordant l'est nettement moins ;
- considérant en effet que la surélévation de deux niveaux des volumes arrières (en escalier) est susceptibles de mettre à mal la convivialité de la cour ;
- considérant qu'à ce niveau, le projet est en contradiction avec l'intention de dédensification et d'ouverture ; qu'il est regrettable de ne pas valoriser plus la cour dans une volumétrie plus généreuse ;
- considérant de plus qu'à ces nouveaux volumes s'ajoute une gaine de ventilation projetée contre le mur mitoyen de l'immeuble classé ; que celle-ci rend difficile l'aménagement des salles de réunion et singulièrement sur les derniers niveaux, ce qui rend difficilement justifiable l'implantation et l'utilité de ce bâtiment en intérieur d'îlot ; que dès lors il est souhaitable de supprimer les volumes projetés en intérieur d'îlot afin de dégager la cour ; que celle-ci apparaîtrait moins enclavée ; que cela permettrait de créer une réelle ventilation de l'intérieur d'îlot et compenserait l'absence de surface perméable d'autant que la cour se situe sur les sous-sol existant ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre I art.6, art.12 et art.13 ne sont pas acceptables ;
- considérant cependant que la gaine de ventilation projetée peut difficilement être intégrée au volume bâti ; que celle-ci pourrait dès lors être envisagée en intérieur d'îlot si son habillage et son intégration sont repris ;
- considérant que les travaux projetés s'accompagnent d'une réorganisation du sous-sol ; qu'une partie de celui-ci sera dédié aux locaux technique ; que pour ce faire la demande prévoit de supprimer 195 emplacements de parking existant ; que la demande projetée ne compte dès lors plus que 73 emplacements ;
- considérant que l'accès à ce parking se fait via l'entrée existante située rue de la Science ;
- considérant que pour compenser cette perte d'emplacements, la demande prévoit de créer un local vélos au rez-de-chaussée, en intérieur d'îlot ; que celui-ci est accessible directement depuis l'espace public au niveau de la rue de la Science via un passage couvert ; que ce local possède une superficie de 115m² ; qu'il est envisagé pour accueillir 73 emplacements de vélos dont 7 vélos cargos ;
- considérant également qu'un espace de parcage supplémentaire est créé au sous-sol -1 afin d'accueillir 10 vélos supplémentaires ; que celui-ci est accessible via la rampe de parking existante ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

- considérant que la demande se situe en zone d'accessibilité A au R.R.U. et profite de nombreuses connexions en transport public ; qu'elle est également située le long d'itinéraires cyclables ;
- considérant également que la demande prévoit 4 emplacements de parcage pour l'accès aux personnes à mobilité réduite ; qu'elle prévoit également une aire de livraison au sous-sol -1 ;
- considérant que la demande conserve l'accès aux parkings existant ; que cependant la rampe est commune à celle des automobiles et ne permet pas aux cyclistes d'être en sécurité pour accéder aux emplacements situés au sous-sol -1 ; qu'il y a dès lors lieu d'étudier la possibilité de sécuriser de manière plus marquée l'accès entre cyclistes et automobilistes vers le sous-sol -1 ;
- considérant cependant que le nouveau local vélos s'implante le long du mitoyen de droit (rue Montoyer 40-40) ; que celui-ci possède une profondeur de 10,38m sur une hauteur de 1 niveau ; que la toiture de ce local est aménagée en terrasse accessible ;
- considérant que ce nouveau volume est également en contradiction avec l'intention de dédensification et d'ouverture de l'intérieur d'îlot ; qu'il pourrait être envisagé de déplacer ce local vélos dans le volume bâti afin de réellement dégager l'îlot pour y recréer un véritable espace végétalisé ;
- considérant que les ambitions de la présente demande sont positives ; qu'en plus de vouloir dédensifier l'intérieur d'îlot, la demande vise la durabilité et la neutralité carbone ;
- considérant que dans cette vision la demande prévoit de collecter les eaux pluviales dans un bassin de 42m³ situé au sous-sol ; que celui-ci permettra d'alimenter les sanitaires et les robinets extérieurs pour l'entretien du jardin ;
- considérant également que la demande prévoit le placement de panneaux solaire en toiture ; que ceux-ci sont envisagés pour assister les pompes à chaleur afin de chauffer et climatiser les espaces bureaux ;
- considérant également que la toiture sera aménagée en toiture verte extensive ;
- vu que la présente demande de permis d'urbanisme porte sur l'extension d'immeubles de bureaux, il est légitime que le bénéficiaire de celui-ci contribue au développement urbanistique équilibré de la Ville ; qu'il y aura lieu de faire application de l'art. 100 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) relatif aux charges d'urbanisme ;
- 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 à condition :

- de supprimer le dernier niveau de l'immeuble principal de façon à mieux intégrer le gabarit de l'immeuble projeté à son environnement direct ;
- de s'assurer que le revêtement de façade projeté (inox brossé) n'induit pas de nuisance visuelle sur l'environnement direct, notamment une trop forte réverbération du rayonnement solaire sur l'espace public et les immeubles avoisinants ;
- de ne pas réaliser les bâtiments en intérieur d'îlot et aménager une zone plantée qui participe à l'amélioration de ses qualités végétales, esthétiques et paysagères.

AVIS MINORITAIRE :

Bruxelles Environnement:

- considérant que la demande de PU prévoit la rénovation lourde d'un immeuble de bureaux qui fera l'objet d'une transformation, extension ou déplacement, sur le site, des installations classées autorisées par un PE ;
- considérant que l'introduction préalable d'un article 7bis auprès de BE est nécessaire afin de pouvoir prendre une décision quant à la procédure à suivre ; que l'article 7bis est un régime d'exception à l'introduction d'une nouvelle demande de permis ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

- considérant que l'absence de cette démarche préalable, ne permet pas à BE de rendre un avis circonstancié quant aux implications de cette demande sur la procédure suivie, notamment en terme de mixité ;

Avis DÉFAVORABLE.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U en ce qui concerne le titre I art.6 toiture (hauteur) et art.10 éléments en saillie sur la façade avant et au R.B. art.74 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: D1115/2022 (ECO)

Adresse / Adres:
Donderberg 28 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Onderwijsinrichtingen Zusters der Christelijke Scholen - West-Brabant (ELIAT)

Objet / Betreft: Regulariseren de containerklassen (2 containerklassen naast elkaar met overdekte toegang tussen de twee).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/07/2022

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

4

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

- gezien het goed in het gewestelijke bestemmingsplan (GBP), vastgelegd bij besluit van de regering van 3 mei 2001, gelegen is in gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en in woongebied met residentieel karakter;
- overwegende dat de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning gericht is op de regularisatie van containerklassen (2 containerklassen naast elkaar met overdekte toegang tussen de twee);
- gezien het ongunstige advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 13/06/2022 met kenmerk T.1993.0950/2, om de volgende redenen:

“De horizontale afstand, vrij van elk brandbaar element en gelegen tussen een laag gebouw en een tegenoverstaand gebouw, moet ten minste 6 m bedragen, tenzij een van de twee tegenoverstaande wanden voldoet aan de voorwaarden zoals bepaald voor aangrenzende gebouwen.

De wanden die aangrenzende gebouwen scheiden, hebben EI 60, of REI 60 wanneer ze dragend zijn.

In deze wanden mag een verbinding tussen deze gebouwen bestaan via een deur EI 30, zelfsluitend in geval van brand. De voorwaarde van de afstand tussen een laag gebouw en een tegenoverstaand gebouw geldt niet voor gebouwen die van elkaar gescheiden worden door bestaande straten, wegen,... behorend tot het openbaar domein.

De constructie D werd ingeplant op een afstand die kleiner is dan 6 meter van de aanliggende gebouwen. De tegenoverstaande wanden voldoen niet aan het bovenstaande artikel.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

Constructie C: de brandweer wenst te wijzen op het risico naar brandoverslag van deze constructie naar het tegenoverstaand gebouw. De brandweer raadt aan om de brandlast en de risico's tot het ontstaan van brand in deze constructies zoveel als mogelijk te beperken."

- overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking wegens de volgende motieven:

- toepassing van het gewestelijke bestemmingsplan (GBP):
- algemeen voorschrift 0.6: Werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
- bijzonder voorschrift 1.5.2°: Wijziging van het stedenbouwkundig karakter;
- toepassing van art. 153 §2., lid 2 van het BWRO:
- art. 4: Diepte van een mandelig bouwwerk;

- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 23/06/2022 tot 07/07/2022;

- gelet dat dit openbaar onderzoek niet tot reacties heeft geleid;

- overwegende dat de aanvraag erop gericht is de containerklassen voor een beperkte duur te regulariseren (2 containerklassen naast elkaar met overdekte toegang tussen de twee, constructie D);

- overwegende dat de aanvraag eveneens betrekking heeft op een luifel gelegen tegen de omheiningmuur, achter het gebouw aan de straatkant van de Donderbergstraat (constructie B), en in het verlengde hiervan een berging (constructie A) onder een bestaande luifel en externe opberglokale gegroepeerd onder een luifel tegen de omheiningmuur van de tuinen van de drie burens aan de linkerkant van de Donderbergstraat (constructie C);

- overwegende dat de containers (constructie D) gelegen achteraan de speelplaats inspringen tegenover de mandelige omheiningmuur, dat deze een hoogte hebben van 3,11 m en dat ze tegen een haag staan die de containers vanaf de burens aan het zicht onttrekt;

- overwegende dat het om een tijdelijk gebouw gaat in de zin van het besluit van 30 maart 2022 en dat deze inplanting niet zal worden behouden na de termijn van 2 jaar;

- overwegende dat gebouw B 2,60 m hoog, 13,00 m diep is en 4,60 m breed is, dat het is gebouwd in lichte materialen en een absoluut noodzakelijke voorziening vormt voor het goede gebruik van de speelplaats;

- overwegende dat deze een beetje hoger is dan de aangrenzende mandelige omheiningmuur, maar dat er op het naastliggende perceel een overvloedige vegetatie groeit die de impact op de burens vermindert;

- overwegende dat het gebouw A is ingeplant onder een bestaande luifel, dat dit gebouw als opberggruimte is bedoeld en dat er op het naastliggende perceel een overvloedige vegetatie groeit die de impact op de burens vermindert;

- overwegende dat het gebouw C tegen de mandelige muur ligt die de achterste delen van de drie naastliggende percelen afbakent, in afwijking is van titel I, artikel 4 van de GSV, maar dat de hoogte van de omheiningmuur niet wordt overschreden en er geen sprake is van schade aan de rechtstreekse burens;

- overwegende dat deze schoolvoorziening is ingeplant op het binnenterrein van het huizenblok, dat de vier geplande gebouwen ingeplant zijn op ondoorlaatbare bodems wat niet ten koste gaat van de oppervlakten met volle grond;

- overwegende dat de gebouwen A, B en C voorzieningen zijn die noodzakelijk zijn voor de goede werking van deze onderwijsinstelling en het adequate gebruik van de speelplaats;

- overwegende dat de opvangcapaciteit van de school naar 208 gebruikers wordt gebracht (een verhoging van 40 eenheden), dat het om een aanzienlijke toename gaat, maar dat de site deze toename mogelijk maakt zonder de woonbaarheidsnormen van de buurt aan te tasten, zowel wat betreft geluidshinder als het verkeer in de naaste omgeving van de 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 • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

GUNSTIG ADVIES op voorwaarde dat wordt tegemoetgekomen aan de vereisten van de DBDMH, namelijk:

- ofwel tussen gebouw D en het naastliggende gebouw een afstand van minstens 6,00 m te voorzien;
- ofwel een van de twee muren die gebouw D van het naastliggende gebouw scheidt EI 60 of REI 60 te maken, als het draagmuren zijn.

De afwijkingen aan de GSV, titel I, artikel 4 worden toegestaan om de hierboven vermelde redenen.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P19/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue du Port 63 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Cimenteries CBR Cementbedrijven - S.A. (Derie)

Objet / Betreft: démolir et reconstruire un bâtiment sur l'avenue du Port, construire une halle acoustique côté quai Vergote et aménager une ceinture verte paysagère sur le site

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

Réactions / Reacties: 4

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/07/2022

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

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

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

5

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'activités portuaires et de transports et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que l'avenue du Port est une voirie régionale ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 10/01/2022 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 13/06/2022 ;
- considérant que la demande vise à démolir et reconstruire un bâtiment sur l'avenue du Port, construire une halle acoustique côté quai Vergote et aménager une ceinture verte paysagère sur le site ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2022 au 7/07/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées), dérogation à l'art.12 du titre I du R.R.U. (aménagement des zones de cours et jardins) et dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (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 • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

- vu les 4 réactions à l'enquête publique, émanant des habitants et portant sur les nuisances sonores qu'engendre l'activité à partir de 5h du matin et les nuisances dues à la poussière de quartz et son impact sur l'environnement immédiat et sur la santé ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de Bruxelles Mobilité en date du 7/06/2022 ;
- vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 27/06/2022 ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 20/09/2019 (réf. P.U. P417/2019) ayant pour objet " placer des murs entre les zones de stockage de sable " ;
- considérant qu'un 2^{ème} permis d'urbanisme a été délivré le 9/02/2011 (réf. P.U. P69/2010) ayant pour objet "herinrichten van het bedrijfsterrein" ;
- considérant le permis d'environnement classe 1B (réf. P.E. P70/2010), valable jusqu'au 31/05/2027, ayant pour objet "betoncentrale omvattende volgende inrichtingen : rubrieken : 12.A: Inrichtingen voor het wassen van voertuigen; 13.A : onderhoudsgarage; 15 : betoncentrale; 40.A : Verbranding (inrichtingen); 48B : Gebruik van Vliegassen in betoncentrale : 71.A : Luchtcompressoren 22 kW; 71.A : Luchtcompressoren; 72.A : twee luchtvat en twee compressoren; 74.A : Opslagplaatsen voor verplaatsbare recipiënten voor gas 7 flessen butaan; 3 flessen acetyleen 3 flessen zuurstof; 80.A : Opslagplaatsen voor afvaloliën 2000 liter ; 88.3B : ontvlambare vloeistoffen; 121.C : Opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen of bereidingen; 123.B : Openluchtopslagplaatsen voor minerale producten 33120 T zand, grind ; 132.A : koelinrichtingen; 148.A : Statische transformatoren 500 kVA; 152.A : Openluchtparkeerterreinen 40 plaatsen";
- considérant que le projet porte sur une centrale existante de production du béton et de sa distribution partout dans le pays ;
- considérant que la plupart des activités de la centrale s'effectue à ciel ouvert, hormis les installations de mélange des matières premières et le bâtiment logistiques situé à l'avenue du Port ;
- considérant que le projet vise à restructurer le site et le moderniser afin d'améliorer son usage et son intégration dans son environnement immédiat ;
- considérant que les travaux envisagés sur le site concernent principalement :
 - la démolition et reconstruction du bâtiment logistique sur l'avenue du Port ;
 - la construction d'une halle acoustique du côté du quai Vergote ;
 - l'aménagement d'une ceinture verte paysagère autour du site ;
 - la réorganisation de la mobilité douce sur le site ;
- considérant qu'en ce qui concerne le bâtiment logistique existant, il est composé de 2 niveaux (rez-de-chaussée et 1^{er} étage) et occupe actuellement des bureaux, laboratoires, vestiaires, sanitaires, local vélos, stockage de matériels et également une cabine de haute tension ;
- considérant que ce bâtiment est devenu vétuste, ne correspondant plus aux besoins fonctionnels de la centrale, d'autant plus que le 1^{er} étage est majoritairement inoccupé ;
- considérant que le projet prévoit la démolition de ce bâtiment, hormis la cabine de haute tension, et la reconstruction d'un nouveau volume uniquement sur rez-de-chaussée, surmonté d'une toiture plate végétalisée ;
- considérant qu'il est composé d'une structure en béton et présente un volume opaque du côté de la cabine haute tension et un volume plus ouvert et transparent vers la droite, grâce aux grandes surfaces vitrées ;
- considérant que l'occupation du nouveau bâtiment reste la même que l'existant ; que les différentes fonctions sont optimisées dans un volume plus compact ;
- considérant que le gabarit projeté déroge au R.R.U., titre I, art. 8 (hauteur d'une construction isolée), en ce que la hauteur de la nouvelle construction est inférieure à la hauteur moyenne des bâtiments environnants ;
- considérant que le projet se situe en face du bâtiment du gouvernement flamand de tour et taxi qui est plus élevé, composé d'un rez-de-chaussée et 5 étages en général et 10 étages à un endroit précis ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

- considérant que la majorité des bâtiments industriels à proximité du bien présente un gabarit de 2 niveaux ;
- considérant que le projet estime que la construction d'un 2ème niveau n'est pas nécessaire, car la superficie du rez-de-chaussée du nouveau bâtiment est largement suffisante pour répondre aux besoins du site, d'autant plus que cette construction est moins profonde que le bâtiment existant ;
- considérant que l'architecture proposée s'intègre d'une manière satisfaisante à l'endroit ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 8 est acceptable ;
- considérant que le projet déroge également au R.R.U., titre I, art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et l'art.13 (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant que le site reste majoritairement imperméable dû à l'activité de production de béton exercée sur place ;
- considérant en revanche, que le projet prévoit de reculer le nouveau bâtiment de 4m par rapport à l'alignement afin d'aménager une ceinture verte paysagère ;
- considérant que la végétation est également renforcée autour du site, permettant d'augmenter la perméabilité du sol et de contribuer au développement de la biodiversité urbaine ;
- considérant que par cet aménagement, le projet vise à verdurer 14% de la superficie du terrain ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant que le projet vise également à installer une toiture acoustique (halle), d'une superficie de 976m², reposant sur 8 colonnes d'appui afin de permettre une circulation libre des mixers en-dessous ;
- considérant que le choix de l'endroit d'implantation de cette halle a été déterminé suite à une étude acoustique, démontrant la zone la plus bruyante du terrain, située du côté du quai Vergote ;
- considérant que cette toiture est pourvue de 8 panneaux acoustiques, d'une couche de laine de roche et d'une sous-couche perforée pour absorber les bruits générés par les activités de la centrale ;
- considérant que les différentes dispositions permettent de diminuer les nuisances sonores et d'améliorer ainsi la cohabitation entre les activités du site et les logements environnants ;
- considérant que des panneaux photovoltaïques sont prévus sur la toiture acoustique, couvrant 15% des besoins en énergie du site ;
- considérant que la demande vise à réorganiser les flux de circulation et la mobilité douce au sein du site ;
- considérant en effet, que ce dernier présente actuellement une circulation entremêlée entre camions, voitures, vélos et piétons ;
- considérant que pour améliorer l'utilisation du site, le projet prévoit les aménagements suivants :
 - création d'une nouvelle entrée piétonne directement depuis le nouveau bâtiment ;
 - création d'un accès vélo indépendant de l'accès des camions ;
 - réorganisation de la circulation intérieure du site ;
 - placement d'un parking vélo séparé des emplacements de voitures ;
 - aménagement des places de stationnement pour l'ensemble des camions ;
 - placement de 2 bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- considérant que les différents travaux visent à garantir la sécurité des mobilités douces au sein de la centrale et de faciliter les accès aux usagers ;
- considérant qu'il existe actuellement du côté du pont des Armateurs des conflits liés au trafic, entre piétons, cyclistes et automobilistes ;
- considérant que l'accès du projet côté du pont des Armateurs n'est pas bien détaillé sur les plans ;
- considérant qu'il conviendrait que cet accès serve uniquement pour la sortie des camions afin d'améliorer et de garantir la sécurité des usagers ;
- considérant que l'accès des véhicules via l'avenue du Port doit aussi être limité à un seul passage de camion, permettant d'éviter le croisement de 2 camions sur le trottoir et piste cyclable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

- considérant qu'il est indiqué sur le plan une zone perméable à l'entrée et à la sortie du site ;
- considérant qu'afin de garantir la sécurité des mode actifs, il y a lieu de limiter la hauteur des plantations périphériques à maximum 1m ;
- considérant que le site donne sur place des Armateurs et se situe à proximité du parc Maximilien ;
- considérant que cette zone constitue une traversée du canal, composée d'une piste cyclable bidirectionnelle, d'une large zone piétonne et d'un aménagement paysager et esthétique harmonieux ;
- considérant que les aménagements des abords du site doivent constituer une connexion de qualité et en lien avec l'aspect paysager et écologique à travers le canal ;
- considérant qu'il y a lieu également de garantir une sécurité et une qualité suffisantes pour les cyclistes et les piétons (entre le Parc Maximilien et Tour & Taxis et au croisement avec le parc Beco) ;
- considérant que pour continuer dans cette cohérence avec le reste de la zone, il y a lieu également de travailler l'éclairage du site en se conformant aux recommandations de l'étude de l'éclairage des quais publics ;
- 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 à condition :

- de limiter l'utilisation de l'accès côté pont des Armateurs qu'à la sortie des camions ;
- de limiter la largeur du portail côté avenue du Port à la largeur du passage d'un seul camion ;
- de garantir une sécurité et une qualité suffisantes pour les cyclistes et les piétons (entre le Parc Maximilien et Tour & Taxis et au croisement avec le parc Beco) ;
- de maintenir la plantation prévue (ou similaire) sur la tête de pont nord-est en fonction d'un lien paysager et écologique à travers le canal ;
- de limiter la hauteur des plantations périphériques à maximum 1m afin de garantir la sécurité des modes actifs ;
- de se conformer, pour l'éclairage du site, aux recommandations de l'étude de l'éclairage des quais publics ;

Les dérogations au R.R.U., titre I, art. 8, art. 12 et art. 13 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E386/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de l'Empereur 44 1000 Bruxelles

Boulevard de l'Empereur 46 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Eat Green - S.P.R.L.

Objet / Betreft: transformer un garage en snack, modifier la devanture, couvrir la cour arrière (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 18/05/2022

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- 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.
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n°33-02 « Saint- Esprit » approuvé le 04/03/1981;
- considérant que le bien est situé dans l'ilot compris entre les rues Hautes, du Saint- Esprit, de La chapelle et des Alexiens en zone de construction dont les façades sont à ériger dans un style d'harmonisation
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que la demande a été introduite en date de 12/04/2019.
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 28/03/2022
- considérant que la demande vise la mise en conformité des travaux réalisés au rez-de-chaussée, à savoir :
 - la modification de la destination : en situation de droit le niveau rez-de-chaussée est affecté à des garages. En situation de fait/ existante, ce même espace est aménagé en snack. Au préalable, la destination avait déjà été modifiée en commerce par des propriétaires précédents ;
 - la modification de la façade : en situation de droit, la porte d'entrée des garages au rez-de-chaussée est une menuiserie en bois de ton brun clair. En situation de fait/ existante, cette porte a été remplacée par des menuiseries en PVC avec un vitrage isolant. Ces menuiseries étant de ton blanc ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

- la couverture de la cour en intérieur d'îlot : En situation de droit, une cour d'environ 4.30 m² de surface utile est présente en partie arrière de la parcelle. En situation de fait/ existante, cette cour a été recouverte pour une affectation de stockage.
- considérant que le projet prévoit d'exploiter l'espace du rez-de-chaussée en un espace de Snack constitué :
 - d'un espace d'accueil avec comptoir où les gens sont reçus par le personnel
 - d'un espace de stockage à l'arrière où le client peut choisir lui-même ses propres produits
 - d'un espace sanitaire et d'un espace de stockage matériel
- considérant que la superficie du plancher est limitée à 89 m²
- considérant que l'offre commerciale sur ce tronçon n'est pas très importante.
- considérant que le demandeur (Eat Green) souhaite dynamiser l'endroit par un espace de snack qui propose des aliments différents de ceux qui existent actuellement dans la zone. Il s'agit en effet, d'après la note explicative, de proposer des produits de qualité et respectueux de l'environnement. Les plats sont à emporter.
- considérant que le projet est compatible avec la fonction logements des étages supérieurs, étant donné qu'il ne prévoit :
 - aucune hotte-cheminée d'extraction et donc pas de gaines ni de moteur d'extraction en façade arrière.
 - aucune installation de refroidissement pour chambre froide (et donc pas de moteur en façade arrière liés à d'éventuelles installations).
- considérant que le PRAS prévoit en son art.1.3 que « en dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces » et que « la superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150m² »
- considérant que l'ensemble d'éléments tels que les visuels/ enseignes et le faux gazon, actuellement présents sur le parement de façade vont être démontés et retirés.
- considérant que le projet déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du RRU en que la profondeur dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et à l'article 12 (aménagement des zones de cours) du titre I du RRU en ce que l'aménagement de la cour ne vise pas au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitative ;
- considérant que la cour existante en situation de droit a été recouverte par les propriétaire précédents et il s'agit d'une situation existante de fait ;
- considérant que cet espace sert de stockage pour le commerce du rez-de-chaussée ;
- considérant que la couverture de la cour n'a pas impliqué de rehausse des murs mitoyens ;
- considérant que l'ancienne cour était particulièrement étroite et peu ensoleillée ;
- considérant que la cour était déjà entièrement imperméabilisée.
- considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 12 du titre I du RRU (profondeur et aménagement de la cour) est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit la mise en conformité des châssis en PVC blanc placés au niveau du rez-de-chaussée et des étages en façade avant ;
- considérant que ces châssis sont relativement neutres et s'accordent à la typologie de l'immeuble ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de volet pour la vitrine commerciale ;
- considérant que, conformément au RCU sur les vitrines commerciales, il convient de soit intégrer un volet roulant ou une grille rétractile (sans caisson extérieur) soit de fournir un engagement concernant l'absence de volet roulant ou de grilles rétractile ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

- 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 à condition de soit intégrer un volet roulant ou une grille rétractile (sans caisson extérieur) soit de fournir un engagement concernant l'absence de volet roulant ou de grilles rétractile ;

Les dérogations aux articles 4 et 12 du titre I du RRU (profondeur et aménagement de la cours) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1000/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de Meysse 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Mehdi - Sarah Mechbal - Corty

Objet / Betreft: construire deux villas accolées et à abattre 14 arbres

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 27/07/2022

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

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

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

7

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) « Quartier Mutsaard », (n°49-02, approuvé le 28/03/1960);
- 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, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone réservée pour la construction des villas au P.P.A.S.; qu'un zone de recul est également obligatoire ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 01/10/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/06/2022 ;
- considérant que la demande vise à construire deux villas accolées et à abattre 14 arbres ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2022 au 07/07/2022 pour les motifs suivants: dérogations aux prescriptions du PPAS n° 49-04 (Mutsaard, 27-09-62) ; application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ; dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 21/06/2022 ;
- vu l'avis de VIVAQUA (ref : IN1340119) du 05/07/2022;

En ce qui concerne l'implantation des nouveaux bâtiments :

- considérant que le projet prévoit la construction de deux villas jumelées ;
- considérant que les villas présentent une profondeur de 12m ;
- considérant que la villa de droite prévoit une terrasse et une piscine en façade arrière, augmentant la profondeur de 8m;
- considérant que la villa de gauche présente une terrasse de 4m de profondeur ;
- considérant que la profondeur des constructions se trouve dans la zone de bâtisse prévue au PPAS ;
- considérant que la profondeur respecte les dispositions du Titre I du RRU ;
- considérant que le projet prévoit une zone de recul de 8m, conformément à l'implantation définie par le plan du PPAS ;
- considérant que les conditions spéciales de vente des terrains situés à front de l'avenue de Meysse prévoient que les villas accolées deux-à-deux ne peuvent être autorisées que si elles sont édifiées simultanément ;
- considérant que les conditions spéciales de vente des terrains situés à front de l'avenue de Meysse prévoient que les villas doivent être construites à minimum 5m des limites mitoyennes ;
- considérant que le PPAS prévoit que les conditions de vente restent d'application et qu'un retrait de 5m doit donc être respecté ;
- considérant que le projet prévoit des villas construites à 4,5m des limites mitoyennes ;
- considérant qu'elles dérogent dès lors aux conditions générales de vente article 2°C (et par extension au PPAS) ;
- considérant que cette empiètement sur le retrait latéral diminue la qualité de l'intervention paysagère, et ne cadre pas avec le caractère arboré de villas de l'avenue de Meysse ;
- considérant qu'une trop grande promiscuité avec les maisons voisines serait de nature à accentuer les problèmes de cohabitation ;
- considérant qu'il convient de préserver la cohérence du quartier ;
- considérant dès lors que les dérogations (implantations latérales en deçà des 5m) aux conditions générales de vente article 2°C (et par extension au PPAS) ne sont pas acceptables ;

En ce qui concerne l'intégration des villas dans leur contexte et l'aménagement de la zone de recul :

- considérant que deux portes de garage sont prévues, une pour chaque villa ;
- considérant que les façades sont prévues en briques de parement naturelles de ton clair ;
- considérant que le matériau mis en œuvre pour les châssis est de l'aluminium de ton noir et des garde-corps en verre pour les fenêtres;
- considérant que les toitures sont traitées en tuiles de ton noir ;
- considérant que dans chaque toiture le projet présente une lucarne (en façade avant et en façade arrière), en zinc prépatiné de ton noir ; que ces lucarnes sont conformes au RRU, Titre I ;
- considérant que le projet prévoit deux escaliers latéraux au bâtiment, accolés aux villas ;
- considérant que ces deux escaliers sont également en dérogation à l'article 2°C des aux conditions générales de vente (et par extension du PPAS) ;
- considérant en effet que ces escaliers sont implantés respectivement, côté gauche, à 3,32m de la limite mitoyenne et, côté droit, à 3,70m de la limite mitoyenne ;
- considérant que ces 2 escaliers dérogent à l'article 12 du titre I du RRU en ce que ces aménagements ne visent pas au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

- considérant que l'article 2 du titre II des conditions spéciales de vente (et par extension du PPAS) prévoit également que les constructions accolées soient établies de façon à s'harmoniser complètement et à donner l'impression d'une villa unique ;
- considérant qu'en façade avant le projet présente deux portes d'entrées de plain-pied, une pour chaque villa ;
- considérant qu'il y a une démultiplication des entrées étant donné qu'il y a dès lors des entrées au rez-de-chaussée mais également au premier étage de chaque immeuble ;
- considérant que ces deux portes d'entrée de plain pied entraînent une dérogation au PPAS, article 2 du chapitre II en ce que les deux portes d'entrée entraînent la séparation visuelle des deux bâtiments ; et qu'ils ne donnent plus l'impression d'une villa unique ;
- considérant que les 2 escaliers sont en partie établis dans la zone de recul ; que dès lors cela induit également une dérogation au RRU Titre I article 11 ;
- considérant que la volonté du PPAS est de pouvoir revenir, le cas échéant, à un seul logement ;
- considérant que la préservation du caractère prestigieux de l'avenue de Meysse et la réversibilité potentielle de ces immeubles en une grande villa sont des caractéristiques essentielles du PPAS ;
- considérant que, visuellement, les deux villas ne s'accordent pas avec la typologie du quartier, celles-ci étant identiques, relativement massives, monotones, et semblant esthétiquement davantage constituer une barre d'immeuble qu'une villa de prestige en adéquation avec le caractère particulier de l'Avenue de Meysse ;
- considérant qu'il serait souhaitable de davantage s'inspirer du principe de composition de certaines villas de la rue cadrant avec l'esprit du PPAS (dont par exemple le N°107C et 107B) ;
- considérant que la construction paraîtrait plus intégrée à son contexte si une seule des deux villas était pourvue d'un escalier d'accès latéral et que l'autre était munie d'un accès de plain pied au rez-de-chaussée (sans escalier latéral) ;
- considérant, de plus, que cela permettrait de ne pas démultiplier les accès et d'augmenter les qualités végétales et paysagères de la zone de recul et des zones de retrait latérales (fort minérales actuellement) ;
- considérant qu'il conviendrait de prévoir davantage de superficies perméables tant au niveau de la zone de recul que de la zone de retrait latéral ;
- considérant dès lors que, moyennant les adaptations évoquées, les dérogations aux articles 12 du titre I du RRU (aménagement d'un escalier d'accès en zone de retrait latéral) et 2.C des conditions spéciales de vente (et par extension du PPAS) (escaliers latéraux à moins de 5m des limites mitoyennes) ne sont acceptables que pour un des côtés (à déterminer) mais ne sont pas acceptables pour l'autre ;
- considérant également que les dérogations à l'article 2 du titre II (impression d'une villa unique) des conditions spéciales de vente (et par extension du PPAS) n'est pas acceptable ;
- considérant que les dérogations aux articles 11 du titre I du RRU (démultiplication des accès et de la minéralisation de la zone de recul) ne sont pas acceptables ;

En ce qui concerne le gabarit et la forme des toitures :

- considérant que le gabarit projeté est un R+2+T à double pente ;
- considérant que la hauteur sous corniche est de 8m40 et la hauteur au faite est de 13m ;
- considérant que les conditions spéciales de vente (et par extension du PPAS) prévoient en leur article 1 concernant les villas, que les constructions comportent une toiture à la Mansard ;
- considérant dès lors que la toiture à double pente déroge au PPAS ;
- considérant que l'étude aérienne de l'avenue de Meysse indique des toitures hétéroclites : à double pente, pavillonnaire, avec lucarne, etc. ;
- considérant dès lors qu'une toiture à double pente pourrait s'intégrer dans le cadre bâti ;
- considérant néanmoins qu'il y a lieu d'étudier la façade avant dans son ensemble afin de casser l'aspect actuel visuel de barre d'immeuble ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

- considérant dès lors que, moyennant les adaptations évoquées, la dérogation à l'article 1 (toiture sans mansard) des conditions spéciales de vente (et par extension du PPAS) est acceptable ;

En ce qui concerne l'abattage des arbres :

- considérant qu'afin de construire les villas, le projet prévoit l'abattage de 14 arbres au total, dont 13 se trouvent dans la zone de bâtisse et 1 dans le jardin ;
- considérant que 7 d'entre eux sont des marronniers ; qu'un d'entre eux est un chêne ; que 4 d'entre eux sont des hêtres et que le dernier est un érable ;
- considérant que les arbres ont entre 70 et 80 ans ;
- considérant que la parcelle est actuellement entièrement plantée d'arbres à haute-tige ; mais qu'il s'agit cependant d'une parcelle constructible et qu'un nombre important d'arbres seront abattus pour la construction des 2 logements ;
- considérant que l'implantation de la piscine nécessite l'abattage d'un arbre supplémentaire (marronnier) ; que celle-ci doit être implantée de manière à conserver l'arbre ;

En ce qui concerne la gestion des eaux de pluie :

- considérant que le projet prévoit une citerne d'eau de pluie par bâtiment de 10.000 litres ; que ces dernières se trouvent sous la zone de recul ;
- considérant que les accès dans la zone de recul doivent être réduits au minimum en favorisant un plus grand maintien du talus existant et des plantations et de la perméabilité du sol ;
- considérant que le projet se situe dans un quartier vert et que l'aménagement des abords doit participer au réseau écologique et au développement de la biodiversité par des plantations en adéquation ;
- considérant que la gestion des eaux de pluie doit être intégrée à la parcelle en proposant notamment des citernes de réemploi avec un système infiltrant pour le trop-plein et un rejet à l'égout ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

- considérant que le projet prévoit un garage par logement et des caves au sous-sol ;
- considérant que le projet prévoit également un accès piéton en façade avant pour chaque villa ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée/1^{er} étage se trouve les pièces de vie ;
- considérant que le long du mitoyen gauche le projet prévoit une deuxième entrée et que le long du mitoyen droit l'escalier mène à la porte fenêtre de la cuisine ;
- considérant que pour la villa de droite un escalier donne accès depuis la jardin vers la cave ;
- considérant que le rez-de-chaussée/1^{er} étage donne accès au jardin en façade arrière ;
- considérant qu'au premier étage/2^{ème} étage se trouve dans chaque villa 2 chambres avec salle-de-bain privative ;
- considérant que sous toiture se trouvent deux chambres et une salle-de-bain dans chaque villa ;
- considérant que les logements ainsi composés répondent aux prescriptions du RRU Titre II, en ce qui concerne les superficies planchers, les superficies éclairantes nettes et les hauteurs sous-plafond ;

En ce qui concerne les terrasses latérales :

- considérant que le long du mitoyen de droite, le projet prévoit, au niveau du 2^{ème} étage, une terrasse dont l'accès se fait par les chambres de l'étage sous-toiture ;
- considérant que le garde-corps de cette terrasse est en verre ;
- considérant que ces terrasses sont orientés vers la propriété voisine (n°97B) ;
- considérant néanmoins que la propriété voisine est largement plus en retrait par rapport à l'alignement ;
- considérant dès lors que les terrasses envisagées sont suffisamment éloignées du bâtiment voisin ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

En ce qui concerne les clôtures :

- considérant que les plans prévoient une clôture le long des limites mitoyennes ;
- considérant que le PPAS prévoit (via les conditions spéciales de vente) que les clôtures mitoyennes doivent être réalisées au moyen de haies vives soutenues par des treillis ;
- considérant dès lors que le projet déroge à l'article 2^e des conditions spéciales de vente (et par extension au PPAS);
- considérant que des haies vives permettraient de davantage préserver le caractère végétal du quartier tout en garantissant la privacité nécessaire ;
- considérant que le dessin reste imprécis au niveau des limites séparatives et qu'il conviendrait de davantage clarifier et délimiter les limites des deux nouveaux jardins ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 2.e des conditions spéciales de vente (et par extension du PPAS) n'est pas acceptable ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve:

- de créer une haie vive à la place des clôtures mitoyennes ;
- de revoir l'implantation des villas afin de respecter le recul de 5m (hors escalier) par rapport aux limites mitoyennes ;
- de revoir l'esthétique des façades avant afin de donner davantage de qualité à celles-ci tout en donnant l'impression d'une seule et même villa qui s'intègre au cadre particulier et prestigieux de l'avenue de Meysse ;
- de rationaliser les accès en supprimant un escalier d'accès latéral d'un côté et une entrée au rez-de-chaussée de l'autre ;
- de végétaliser et perméabiliser au maximum la zone de recul tout en prévoyant un aménagement paysager favorisant la biodiversité pour l'ensemble des abords (zones de recul et jardin) ;
- de déplacer la piscine afin de ne pas abattre l'arbre ;
- de planter des arbres à haute tige en compensation de l'abattage nécessaire à la construction;
- de gérer les eaux pluviales de la parcelle en plaçant notamment des citernes avec trop-plein par infiltration ;

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

Les dérogations au PPAS article 1 et au RRU Titre I, les dérogations aux articles 12 du titre I du RRU (aménagement d'un escalier d'accès en zone de retrait latéral), et articles 1 (toiture sans mansard) et 2C (escalier latéral à moins de 5m des limites mitoyennes pour un des côtés à déterminer) des conditions spéciales de vente (et par extension du PPAS) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N224/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Neuve 108 - 112 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: IMMO NOORD NIEUWSTRAAT - S.A.

Objet / Betreft: changer la destination du 1er étage et d'une partie du 2ème étage de commerce en logement, modifier un escalier et supprimer un ascenseur, supprimer les marquises des baies du 1er étage (permis modificatif : N1421/2017)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Botanique 60-09 bis (approuvé le 17/06/1993) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone affectée à l'habitat et aux commerces, ainsi qu'à leurs activités annexes, avec un cordon d'animation et/ou de commerces au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 02/03/2022 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/07/2022 ;
- considérant que la demande vise à changer la destination du 1er étage et d'une partie du 2ème étage de commerce en logement, modifier un escalier et supprimer un ascenseur, supprimer les marquises des baies du 1er étage (permis modificatif : N1421/2017) ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 11/06/2019 (réf. P.U. N1421/2017) ayant pour objet "réunir deux espaces commerciaux, aménager 5 logements aux étages, rehausser le bâtiment n° 108, transformer les façades, réaliser 8 lucarnes en toiture, placer des marquises" ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

- considérant que les travaux liés à ce permis travaux ont débuté dans les 2 ans suivant la délivrance de ce permis, et qu'ils n'ont pas été interrompus pendant une durée supérieure à 1 an ;
- considérant que la présente demande est une demande de permis modificatif, portant sur des parties non mises en œuvre du permis N1421/2017 ;
- considérant que, suite à l'évolution économique, les besoins du locataire du commerce du bâtiment ont évolué et que le permis modificatif vise tout d'abord à réduire l'espace commercial, initialement prévu sur 2 niveaux (rez-de-chaussée et 1^{er} étage, avec également un local pour le personnel au 2^{ème} étage) en le limitant au rez-de-chaussée ;
- considérant qu'un local technique pour les logements est prévu pour remplacer le local pour le personnel du 2^{ème} étage
- considérant que les logements du 2^{ème} étage (un petit appartement 1 chambre et un petit studio) sont relativement peu spacieux et qu'un gain de superficie accroîtrait leur confort ;
- considérant que la taille de ces locaux techniques semble disproportionnée ;
- considérant qu'un de ces locaux dispose d'une fenêtre côté rue de malines et que l'autre se situe à côté d'une gaine technique et que, par conséquent, la salle de bain du studio pourrait s'y implanter relativement facilement ;
- considérant dès lors qu'il serait souhaitable d'intégrer ces locaux techniques aux logements du 2^{ème} étage ;
- considérant que le 1^{er} étage est aménagé en un appartement 2 chambres, offrant de généreuses superficies ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 8 (WC) en ce qu'il n'y a pas de sas entre le WC et les pièces de séjour ;
- considérant que, vu la configuration des lieux, un tel sas est facilement aménageable ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir une seconde porte entre le WC et le séjour ;
- considérant que le projet déroge également au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que les superficies éclairantes nettes du séjour et de la chambre 1 sont inférieures à 1/5^{ème} de leurs superficies plancher ;
- considérant qu'il s'agit de fenêtres situées en façades à rue dont il est important de conserver les proportions ;
- considérant que la situation du séjour, à l'angle de deux rues, lui permet de bénéficier d'une orientation double, au sud et à l'est ;
- considérant que la cuisine ouverte est située dans l'espace le plus éloigné des fenêtres et que les parties salon et salle-à-manger sont, elles, très bien éclairées ;
- considérant que ces dérogations sont minimales (19,08m² au lieu de 20m² pour le séjour, et 2,88m² au lieu de 3,38m² pour la chambre 1) ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant que la diminution de la surface commerciale au sein du bâtiment va dans le sens des prescriptions du P.P.A.S., qui privilégie les commerces de petite taille, ne s'étendant pas au-delà des deux premiers niveaux ;
- considérant que ce logement permet d'amener une diversité supplémentaire au niveau de la mixité de types de logements présents dans le bâtiment ;
- considérant que la suppression de la surface commerciale du 1^{er} étage rend inutiles les marquises initialement prévues au-dessus des fenêtres de ce niveau ;
- considérant que celles-ci ne seront donc pas placées ;
- considérant que le dessin des garde-corps en façades est modifié ;
- considérant que l'escalier et l'ascenseur initialement prévus au sein du commerce sont également supprimés ;
- considérant qu'un escalier de service en colimaçon est installé au sein de la gaine existante, pour accéder à la cave du commerce sans utiliser la cage d'escaliers commune ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

- considérant que des modifications sont également prévues en façade au rez-de-chaussée ;
- considérant que, pour des raisons techniques, la porte coulissante du commerce, initialement prévue avec 3 divisions sur toute la hauteur, se voit dotée d'une imposte et d'une porte coulissante à 2 ouvrants, au milieu de 2 châssis fixes ;
- considérant que cette transformation n'altère pas de manière fondamentale l'esthétique globale de la façade et est donc acceptable ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti autorisé par le permis précédent ;
- 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 seconde porte entre le WC de l'appartement du 1^{er} étage et le séjour ;
- d'intégrer les locaux techniques aux logements du 2^{ème} étage ;

Par ailleurs, la Commission de Concertation a constaté sur base des photos jointes à la demande, qu'une isolation extérieure avec crépi texturé a été réalisée, que ces travaux nécessitent un permis d'urbanisme préalable, qu'il y a des lors lieu de remettre les façades en pristin état.

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 II, article 10 (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B751/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Bailli 1 1000 Bruxelles

Avenue Louise 191 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CHAZAL REAL ESTATE - S.R.L.

Objet / Betreft: changer l'utilisation des rez-de-chaussée, de restaurant vers débit de boisson, créer un accès à la terrasse depuis la rue, modifier les baies donnant sur cette terrasse et transformer l'intérieur de l'horeca (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2022 - 07/07/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 27/07/2022

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

9

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 19/07/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/06/2022 ;
- considérant que la demande vise à créer un accès à la terrasse depuis la rue, modifier les baies donnant sur cette terrasse et transformer l'intérieur de l'horeca (mise en conformité);
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2022 au 07/07/2022 pour les motifs suivants :
 - application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé : « Hôtel Tassel » au n°6 Rue Paul Emile Janson, date AG1 : 07/10/2010 ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 16/06/2022 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 28/06/2022 ;
- considérant que le projet a pour but de créer une nouvelle entrée principale, via la cour / terrasse située rue du Bailli ;
- considérant qu'afin de réaliser cette entrée, le mur de clôture en briques et en pierre de taille, qui longe le trottoir, a été démoli partiellement en sa partie centrale ;
- considérant que la balustrade décorative qui le surplombe a aussi été démontée partiellement ;
- considérant que la demande inclut la pose d'un portail à double vantaux en acier galvanisé avec un remplissage en bois laissé brut ;
- considérant que ce mur a une valeur d'accompagnement avec les immeubles au 1A et 1 rue du Bailli, que le portail proposé se démarque trop ;
- considérant qu'il y a lieu de proposer plutôt un portail de caractère ancien, en ferronnerie peinte, et sans partie pleine en partie supérieure ;
- considérant que le niveau de la terrasse a été abaissé afin de faciliter l'accès depuis la rue ;
- considérant qu'un nouvel escalier extérieur a été aménagé afin de relier la terrasse au rez-de-chaussée de l'établissement ;
- considérant que la façade arrière a été modifiée afin d'agrandir les baies vers la zone de cour / terrasse ;
- considérant que le projet comprend aussi une réorganisation des espaces intérieurs, avec la création de 3 nouveaux percements dans le mur mitoyen entre le n°1 rue du Bailli et le n°191 avenue Louise ;
- considérant que ces travaux ont entraîné la suppression des décors intérieurs remarquables comme les plafonds ;
- considérant que la lecture du parcellaire est moins évidente à la lecture des plans, que le projet aurait gagné à conserver une certaine séparation entre les 2 rez-de-chaussée commerciaux ;
- considérant que le bien est repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural de Bruxelles, comme Ancien hôtel particulier, de style éclectique, réalisé par l'architecte F. Laurens en 1880 ;
- considérant ainsi qu'il y a lieu de conserver les décors d'origine, qu'il y a lieu dès lors de modifier le projet ;
- considérant que le projet prévoit l'installation de 2 nouvelles gaines d'évacuation en intérieur d'îlot, l'une étant l'extraction de la cuisine située en sous-sol, l'autre étant l'évacuation du four à Pizza ;
- considérant que ces gaines sont visibles depuis l'espace public ;
- considérant qu'il existe une gaine en façade arrière du 191 avenue Louise ;
- considérant que cette gaine n'est pas utilisée selon le demandeur, que cette gaine est moins visible depuis la rue ;
- considérant que ces gaines ne sont pas acceptables, qu'il y a lieu de les supprimer et soit d'utiliser les cheminées existantes, soit prévoir une seule gaine, en façade arrière du 191 avenue Louise, dont les dimensions correspondent aux besoins ;
- considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/08/2022

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- restaurer et conserver les décors intérieurs remarquables comme les plafonds moulurés ;
- supprimer les gaines d'évacuation désaffectées en façade arrière et d'en prévoir une nouvelle dimensionnée en fonction des besoins au droit du n° 191 ;
- prévoir une grille métallique ajourée d'accès depuis la rue du Bailli vers la terrasse en lieu et place de la porte ;

La Commission de Concertation attire l'attention sur la nécessité d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour les travaux de mise en peinture des menuiseries extérieures.

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be