



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M204/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Marché aux Poulets 43 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Betcenter Group Aspx - S.A.

Objet / Betreft: supprimer un logement et étendre le commerce au 3^{ème} étage

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

1

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7[°] de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 18/02/2022 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/04/2022 ;
- considérant que la demande vise à étendre le commerce au 3^{ème} étage impliquant la suppression du logement ;
- considérant que pour ce même bien un refus de permis d'urbanisme a été notifié le 24/11/2011 (réf. P.U. **M47/2011**) ayant pour objet « changement de l'utilisation du commerce existant situé aux rez, 1^{er} et 2^{ème} étages de l'immeuble en salle de paris sportifs et changement de la destination du logement existant au 3^{ème} étage en commerce (régularisation PV B.R./136/10) » ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 13/06/2013 (réf. P.U. **M156/2011**) ayant pour objet "changer la destination du commerce existant en salle de jeux (paris sportifs) et maintenir le logement au 3^{ème} étage" ;
- considérant que pour ce même bien une demande de permis d'urbanisme a été introduite le 05/07/2017 (réf. P.U. **M789/2017**) ayant pour objet "modifier la destination du 3^{ème} étage de logement en commerce" ;
- considérant que ce dossier a été classé sans suite ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) et application de la prescription particulière 22.1. du PRAS (affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande vise à supprimer le logement au 3^{ème} étage et à le remplacer par les espaces bureaux liés à l'activité ;
- considérant que le PRAS 0.12 qui concerne l'ensemble des zones prescrit 9 conditions à la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement en zone d'habitation ;
- considérant que le projet ne répond à aucune de ses conditions ;
- considérant que le PRAS 22. Liseré de noyau commercial prescrit que les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces. L'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;
- considérant que PRAS 2.1 prescrit qu'en zone d'habitation, celle-ci est affectée aux logements ;
- considérant que les conditions générales 2.5 de cette zone prescrivent que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité, que la nature des activités est compatible avec l'habitation, et que la continuité du logement est assurée ;
- considérant que le projet prévoit la suppression d'un logement et l'augmentation de la superficie du commerce à 240m² + des combles d'environ 25m² + 65m² au sous-sol ;
- considérant que le projet porte donc atteinte à la fonction principale dans la zone, à savoir : la zone d'habitation ;
- considérant que la fonction logement doit être préservée afin d'assurer la continuité de cette fonction ;
- considérant que l'augmentation de la superficie du commerce projetée ne permet pas d'assurer le mixe des fonctions ;
- considérant de plus, que dans le cadre du dossier M156/2011, l'avis de la commission de concertation du 20/11/2011 a été libellé comme suit : FAVORABLE, à condition de prévoir un logement au 3^{ème} étage ;
- considérant que la Commission de concertation maintient son avis précédant d'autant plus qu'aucun élément nouveau n'a été apporté à la demande en vue de statuer différemment sur cette demande ;
- 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.

Par ailleurs, la Commission de Concertation attire l'attention sur la nécessité d'obtenir un permis d'urbanisme à durée limitée pour les enseignes.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R1348/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Renards 32 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: N & N's INVEST - S.P.R.L.

Objet / Betreft: d'une part diviser une maison unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée en un restaurant et 3 studios, créer une lucarne en façade arrière, modifier les escalier d'accès aux logements, modifier et peindre la façade au niveau du rez-de-de chaussée en gris, remplacer les châssis, aménager un chien assis bardé de bois en façade avant (mise en conformité) ; et d'autre part supprimer le lanterneau de la toiture plate et aménager une terrasse et des brise-vues .

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

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw
Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

- considérant que le bien est situé zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial au PRAS;
 - considérant que le bien est inscrit à l'inventaire régional du patrimoine architectural,
 - considérant que la demande a été introduite en date du 20/12/2021;
 - considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/04/2022 ;
 - considérant que la demande vise à d'une part diviser une maison unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée en un restaurant et 3 studios, créer une lucarne en façade arrière, modifier les escalier d'accès aux logements, modifier et peindre la façade au niveau du rez-de-chaussée en gris, remplacer les châssis, aménager un chien assis bardé de bois en façade avant (mise en conformité) ; et d'autre part supprimer le lanterneau de la toiture plate et aménager une terrasse et des brise-vues ;
 - vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants :
 - application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien à l'inventaire)
 - application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
 - vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant de l'exploitant du restaurant portant sur les modifications apportées à son commerce;
 - considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé
 - considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 04/04/2022 ;
 - vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 27/04/2022
 - considérant que la situation de droit présente un commerce réparti au rez-de-chaussée et au sous sol ainsi que du logement aux étages ;
 - considérant qu'une lucarne a été rajoutée dans les combles, en façade arrière entre 1987 et 1996 ;
 - considérant qu'au vu des photographies, les châssis étaient déjà remplacés en 1993 ;
 - considérant que d'après l'historique de Sibelga, le bien a été divisé en 1994 ;
 - considérant qu'en 1995 le rez-de-chaussée proposait un commerce de vêtement ;
 - considérant qu'une demande avait été introduite au service salubrité et sécurité de la Ville de Bruxelles pour un débit de boisson en 1997 ;
 - considérant que le restaurant « l'ancien Bruxelles » a été ouvert en 2013 ;
 - considérant que la façade et les châssis ont été peints en gris entre 2009 et 2013 ;
 - considérant que le projet prévoit la répartition suivante :
- sous-sol et rez : restaurant,
- 1er : 1 logement composé d'un hall d'entrée, d'un sanitaire d'un espace séjour/cuisine de 16.5m² d'une 1 chambre de 13m² avec création d'une véranda le long du mitoyen gauche,
- 2ème : 1 logement composé d'un hall d'entrée, d'une salle d'eau, d'un séjour /cuisine de 15m² et d'une chambre de 9m² (hsp 2.22m),
- 3ème : 1 logement séjour/cuisine/chambre 18m² (hsp 1.98m), d'une salle d'eau d'1.6m² et d'une mezzanine inexploitable (hsp max 1.09m) ;
- considérant que par rapport à la situation, de droit, le plancher entre le 2ème et le 3ème étage a été abaissé de sorte que la hauteur sous plafond du 2ème étage est insuffisante en terme d'habitabilité ;
 - considérant que dans la notice explicative, il est précisé que d'après l'historique des compteurs et le registre de la population les trois logements sont existants depuis 1994 et que les données cadastrales mentionnent un rez-de-chaussée commercial et deux logements ;
 - considérant néanmoins que ces logements dérogent au RGBA Titre V (hauteur sous plafond) en ce que les logements des étages supérieurs disposent d'un hauteur sous plafond inférieure à 2.60m et au Titre VI (éclairage des locaux art 19) en ce que l'éclairage des logements sis au 2ème et 3ème étage sont insuffisants ;
 - considérant également que les 3 logements proposés sont dénommés « studio » ;
 - considérant cependant que les logements situés au 1^{er} et 2^{ème} étages disposent d'espaces différenciés et proposent l'un et l'autre 1 chambre distincte de l'espace séjour/cuisine ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

- considérant en conséquence que ces deux logements sont à considérer comme des appartements 1 chambre dont les superficies minimales sont inférieures aux minima requis par le RRU titre II art 3;
- considérant en effet que le logement 1 dispose d'un séjour/cuisine de 16.5m² au lieu de 28m², d'une chambre de 13m² au lieu de 14m² ;
- considérant que cette chambre ne dispose que de 9m² exploitable, le reste de la superficie étant dédié à une véranda créée par la fermeture d'un balcon et donnant accès à la salle d'eau ;
- considérant que le logement 2 disposent d'un séjour/cuisine de 15m² au lieu de 28m² et d'une chambre de 9m² au lieu de 14m² et déroge donc aussi au RRU titre II art 3 ;
- considérant que le logement 2 ayant une hauteur sous plafond de 2.20m environ sur l'ensemble des espaces habitables déroge au RRU titre II art 4 (hauteur sous plafond) en ce que cet article prescrit que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables est d'au moins 2.50m ;
- considérant que le studio 3 dispose d'une superficie de 19m² et déroge donc au RRU titre II art 3 en ce que celui-ci prescrit une superficie minimale de 22m² ;
- considérant que ce studio déroge également au RRU titre II art 4 en ce que la hauteur sous plafond atteint environ 2m alors que le titre 4 prescrit que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles est de 2,30 mètres et porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ;
- considérant que le titre II chapitre 5 (locaux de services obligatoires dans les immeubles à logements multiples) précise que dans un immeuble existant, les modifications ayant une incidence sur les parties communes de l'immeuble ne peuvent aboutir à une détérioration de la conformité des locaux de services tels que visés aux articles 16, 17 et 18 ;
- considérant que le projet ne dispose d'aucun espace de rangement ou de local commun ;
- considérant que les dérogations en terme d'habitabilité sont trop importantes et qu'elles ne sont pas acceptables ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de diminuer le nombre d'unités de logements à une ou deux unités grand maximum en fonction de l'aménagement prévu ;
- considérant qu'au 1^{er} étage, l'ancien lanterneau est supprimé et qu'une toiture terrasse est créée ;
- considérant que cette nouvelle terrasse génère des vues directes et n'est donc pas conforme au code civil ;
- considérant que la façade à rue a été peinte en gris, que les châssis ont été remplacés par des menuiseries en pvc de facture standardisée ;
- considérant que la porte d'entrée au commerce (bois et verre)a été remplacée par une porte en bois ;
- considérant que les modifications en façade avant portent atteinte au patrimoine ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir la porte d'entrée afin de l'intégrer davantage à la composition architecturale néoclassique de la façade avant ;
- considérant que le projet déroge à l'article 108 du RB et à l'article 10 du RRU et à l'art 6 du titre en ce que la cheminée d'extraction du restaurant débouche en façade avant au niveau de la pente du toit, n'est pas établie le long de la façade postérieure du bâtiment principal et ne débouche pas à 2 mètres au moins au-dessus de la corniche dudit bâtiment ;
- considérant que cette cheminée ne s'intègre visuellement pas à son contexte et est susceptible de potentiellement engendrer des nuisances olfactives au niveau des immeubles jouxtant le bien et lui faisant face ;
- considérant qu'il convient de revoir le dispositif afin de l'aménager en façade arrière de manière appropriée, soignée conformément au prescrits du RB et du RRU ;
- considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant en ce qui concerne l'exploitation du restaurant, que des éléments du dossier, il ressort que la demande telle qu'elle est soumise présente les caractéristiques suffisantes en ce qui concerne ses aspects socio-économiques ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

- considérant qu'en terme d'intégration dans son environnement, l'établissement se situe dans un quartier populaire animé en grande partie par son marché aux puces quotidien. L'on y trouve un certain nombre d'Horeca, d'antiquaires et de galeries d'art ; - considérant aussi que , cet établissement proposant des spécialités bruxelloises s'inscrit parfaitement dans la dynamique locale, d'autant qu'il est exploité depuis plusieurs années. L'on peut donc considérer qu'il fait aujourd'hui partie intégrante du quartier pour ses habitants ;
- 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 :

- **déplacer la cheminée du restaurant en façade arrière et la rendre conforme aux prescrits du RB et du RRU ;**
- **revoir la porte d'entrée afin de l'intégrer davantage à la composition architecturale néoclassique de la façade avant ;**
- **peindre la façade en blanc et maintenir le soubassement ;**
- **diminuer le nombre d'unités de logements à une ou deux unités grand maximum (1 logement au 1^{er} étage et un logement en duplex au deuxième et troisième) en fonction de l'aménagement prévu .**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G1306/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Place du Grand Sablon 48 1000 Bruxelles
Place du Grand Sablon 47 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: La Cave de la Mere Germaine - S.R.L.

Objet / Betreft: peindre en gris moyen le soubassement; peindre en brun-gris la porte d'entrée, les châssis, et le cadre en bois entourant la vitrine côté sablon, placer des dalles de verre et deux grilles de ventilation en façade avant au niveau du soubassement du rez-de-chaussée (mise en conformité), changer l'utilisation d'un commerce en commerce (caviste) avec dégustation accessoire

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire (art.207) ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 10/12/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 30/03/2022;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2022

- considérant que la demande vise à peindre en gris moyen le soubassement; peindre en brun-gris la porte d'entrée, les châssis, et le cadre en bois entourant la vitrine côté sablon, placer des dalles de verre et deux grilles de ventilation en façade avant au niveau du soubassement du rez-de-chaussée (mise en conformité), changer l'utilisation d'un commerce en commerce (caviste) avec dégustation accessoire ;
- considérant que les travaux en façade ont déjà été réalisés ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été refusé le 14/06/2006 (réf. P.U. G20/2004) ayant pour objet le "remplacement de la porte d'entrée du magasin";
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants:
 - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) ;
- vu l'absence de réaction ;
- considérant que le bien est repris dans différentes zones de protection autour de biens classés : Ancien Hôtel du Chastel de la Howarderie ; Ancienne Cristallerie De Backer - Van Camp ; Maison néo-Renaissance flamande et Maison traditionnelle ;
- considérant que ce bien est également repris à l'Inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 29/03/2022 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 28/04/2022;
- considérant que la C.R.M.S. n'a pas de remarques ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) en date du 29/03/2022 ;
- vu l'avis favorable conditionnel du Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 28/04/2022, ayant pour référence : T.2009.0448/5;
- considérant que la demande concerne l'installation d'un point de vente des « Caves de la Mère Germaine » dans un commerce auparavant occupé par la chocolaterie « Godiva » ;
- considérant que le commerce est situé sur plusieurs niveaux soit le rez-de-chaussée , le -1 et le -2 ;
- considérant que le commerce est ouvert du lundi au dimanche de 10h à 19h ;
- considérant qu'il y a dégustation de vins sur place accompagnés d'en-cas ;
- considérant qu'il n'y a pas d'espace destiné à la dégustation car celle-ci se fait debout à l'intérieur du commerce ;
- considérant qu'il n'y a ni équipements de cuissons ni hottes ;
- considérant que les poubelles sont stockées dans les caves et que celles-ci seront sorties par le personnel, les jours de collecte, tout en respectant les mesures de tri ;
- considérant que le projet ne prévoit pas de modification de la structure portante ;
- considérant que des modifications sont prévues sur la façade avant et la façade latérale gauche ;
- considérant que les châssis existants ainsi que la modénature situé au pourtour de la vitrine en façade avant sont en bois de teinte noire ;
- considérant que ces châssis et la modénature sont repeints en brun-gris, RAL 8019 ;
- considérant que la porte d'entrée est, actuellement, en bois peinte en ton gris foncé ;
- considérant que cette porte d'entrée est conservée et est peinte en ton brun-gris, RAL 8019 ;
- considérant qu'un soubassement existant se situe sur les 2 façades et est peint en ton gris-moyen ;
- considérant que la demande prévoit de repeindre ce soubassement ainsi que les grilles de ventilation situées en façade latérale, en ton gris-beige, RAL 7038 ;
- considérant que l'enduit de teint blanc-cassé de la façade ainsi que le cadre de pierre autour de la porte d'entrée sont maintenus ;
- considérant que le projet déroge à l'article 10 du titre I du RRU en ce que deux grilles de ventilation sont prévues en façade avant côté rue de Rollebeek ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

- considérant que ces éléments, déjà réalisés, sont assez inesthétiques et qu'il convient le cas échéant de faire déboucher les éventuelles grilles ou appareils de ventilation en façade arrière ou en toiture ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 10 du titre I du RRU n'est pas acceptable ;
- considérant, de plus, que le soubassement côté sablon est altéré par la mise en place de dalles de verre en façade ;
- considérant que cet élément ne s'intègre pas non plus à la typologie de la façade et ne semble pas avoir de réelle utilité ;
- considérant dès lors qu'il convient de remettre le soubassement en pristin état ;
- considérant que le projet déroge au R.C.U. relatif à la fermeture des vitrines commerciales en ce que la vitrine ne possède ni grille rétractile ni volet roulant,
- considérant que selon l'architecte, la pose d'un caisson semble trop complexe au vu de la configuration des lieux ;
- considérant qu'un engagement concernant l'absence d'un volet a été signé ;
- considérant dès lors que la dérogation au RCU vitrines commerciales est acceptable ;
- considérant qu'une demande ultérieure sera demandée pour la pose d'enseigne, de stores-bannes et de stickers sur la devanture commerciale ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins;
- considérant que les modifications envisagées s'effectuent sans modification du volume bâti existant;
- 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 sous réserve de:

- **supprimer les deux grilles de ventilation et les briques de verre au niveau du soubassement et remettre ce-dernier 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, la dérogation au R.C.U. en ce qui concerne la fermeture des vitrines commerciales est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R1307/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Reper-Vreven 47 - 51 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Christiane Cerfontaine

Objet / Betreft: d'une part, modifier la destination d'un atelier en logement et y aménager 3 appartements ; et d'autre part, modifier la toiture du bâtiment arrière (mise en conformité)

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

4

- 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 zones mixtes au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 13/12/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/04/2022 ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 19/04/2022, repris en annexe et portant les références T.2022.0330/1 ;
- considérant que les conditions de cet avis ne nécessitent pas d'adapter les plans ;
- considérant que la demande vise à d'une part, modifier la destination d'un atelier en logement et y aménager 3 appartements (un appartement 1 chambre, un appartement 2 chambres et un appartement 3 chambres) ; et d'autre part, à modifier la toiture du bâtiment arrière (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- 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: 18/05/2022

- considérant que la demande porte uniquement sur le bâtiment arrière du n°47-49 rue Reper-Vreven, séparé de l'immeuble de logements avant par une cour ;
- considérant qu'en situation de droit, le bâtiment arrière est un espace d'atelier (menuiserie) et de stockage ;
- considérant qu'en situation de fait, il abrite également un logement de concierge ;
- considérant qu'il est constitué d'un niveau de rez-de-chaussée semi-enterré et d'un étage s'étendant jusqu'au fond de la parcelle, et d'un niveau de profondeur moins importante sous toiture à versants ;
- considérant que le bâtiment arrière est accessible par un passage cocher passant sous le bâtiment avant ;
- considérant que le projet vise à aménager 3 logements dans ce bâtiment arrière (un par niveau), tout en conservant un espace de stockage à l'arrière du rez-de-chaussée, à destination du propriétaire ;
- considérant que le logement prévu au rez-de-chaussée est un appartement 1 chambre de 75m², respectant les normes d'habitabilité du R.R.U., Titre II, tant en matière de superficies planchers que de superficies éclairantes nettes, grâce à l'ajout de grandes baies vitrées donnant sur la cour ;
- considérant cependant, que ce logement est mono-orienté et qu'il est situé 1,1m sous le niveau de la cour ;
- considérant que la grande porte vitrée du séjour donne sur une cour de 2,16m de large, entourée par un mur de clôture de 3,75m de haut et le mur de l'annexe du bâtiment principal, qui présente une hauteur de 5,08m par rapport au niveau de la cour ;
- considérant que le bâtiment arrière est situé au nord du bâtiment principal et de son annexe ;
- considérant que l'apport en lumière naturelle à ce niveau est dès lors très réduit et qu'il ne se prête pas à l'aménagement d'un logement indépendant ;
- considérant qu'il serait préférable d'y conserver une affectation d'atelier, permettant d'amener une mixité de fonctions au sein du bâtiment, d'autant plus que celui-ci est situé dans une zone mixte du PRAS ;
- considérant qu'un appartement 3 chambres est prévu au 1^{er} étage ;
- considérant que le volume existant est réduit de 3,61m à l'arrière de la parcelle, afin d'offrir une double orientation à ce logement et de créer une terrasse ;
- considérant que la partie de toiture plate non utilisée comme terrasse est couverte d'une toiture verte extensive ;
- considérant que les murs mitoyens arrière et de droite bordant cette terrasse sont abaissés à 1,9m de hauteur par rapport au niveau de la terrasse ;
- considérant qu'il y a lieu de fournir l'accord du voisin sur cette modification du mur mitoyen ;
- considérant que ce logement offre des surfaces généreuses ;
- considérant cependant qu'il présente une dérogation au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la superficie éclairante nette de la chambre 3 est inférieure à 1/5 de sa superficie plancher (2,5m² au lieu de 2,8m²) ;
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle fenêtre et que la dérogation n'est dès lors pas acceptable ;
- considérant que les briques de verres existantes dans le mur mitoyen de gauche, à l'emplacement de la future salle-de-bains, sont remplacés par un vitrage opalin ;
- considérant qu'il y a lieu de fournir un accord du voisin pour cette modification ;
- considérant que le dernier logement, au 2^{ème} étage, est un appartement 2 chambres ;
- considérant qu'en situation existante, la toiture a été modifiée par rapport à la situation de droit ;
- considérant en effet que les murs de façade ont été rehaussés, que des baies ont été percées dans les murs gouttereaux et que la toiture ne présente plus que de légères pentes vers l'avant et l'arrière, permettant d'obtenir une hauteur sous plafond d'environ 2,7m ;
- considérant que ce volume présente des dérogations au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) en ce qu'il dépasse les gabarits des constructions voisines tant en hauteur qu'en profondeur ;
- considérant qu'il apparaît sur les photos aériennes de Bruciel que cette modification a été réalisée entre 1996 et 2004, et n'a jamais fait l'objet de plaintes de la part des riverains ;
- considérant que ce volume s'intègre au contexte de cet intérieur d'îlot sans porter atteinte aux biens contigus ; et que dès lors que ces dérogations sont acceptables ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

- considérant qu'une terrasse est aménagée sur le toit plat du 1^{er} étage, avec un recul d'1,9m par rapport aux limites mitoyennes dans lequel sont aménagés des bacs à plantes ;
- considérant que le garde-corps de cette terrasse déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce qu'il ne fait pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;
- considérant qu'un garde-corps est indispensable à l'utilisation de la terrasse en toute sécurité ;
- considérant qu'il s'agit d'une structure métallique légère ;
- considérant dès lors, que cette dérogation est acceptable à condition de limiter le garde-corps à la partie accessible de la terrasse ;
- considérant que la demande propose une mixité de types de logements ;
- considérant que chaque logement dispose d'un espace extérieur, d'une cave et d'une buanderie ;
- considérant toutefois que le bâtiment est dépourvu de local d'entretien et de local poubelles, et que les emplacements vélos prévus sont situés dans l'entrée cochère ;
- considérant qu'en réduisant un peu l'espace atelier au rez-de-chaussée, il est possible d'aménager un local vélos de taille suffisante et des locaux communs ;
- considérant que les espaces extérieurs des étages sont situés à l'arrière de la parcelle et que les séjours sont orientés vers ces espaces, diminuant les risques de problèmes d'intimité ;
- considérant que la distance entre la façade principale du bâtiment avant et le bâtiment arrière est d'environ 9,4m ;
- considérant que les façades sont recouvertes de crépis et sidings blancs, et que les châssis sont prévus en PVC blanc ;
- considérant que les linteaux métalliques et les châssis en bois de la façade présentent un intérêt patrimonial ;
- considérant qu'il y a lieu de préserver les linteaux métalliques existants et de prévoir des châssis en bois présentant des divisions cohérentes avec le style industriel du bâtiment ;
- considérant qu'il y a également lieu de veiller à la conservation et à la mise en valeur des éléments de structure intérieurs (poutrelles, voussettes, colonnes en fonte), et d'en tenir compte dans la conception des toitures et terrasses arrière ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- 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 ne pas aménager de logement indépendant au rez-de-chaussée ; y conserver une fonction d'atelier et prévoir un local vélos hors de l'entrée cochère, et des locaux communs ;
- de fournir l'accord des voisins sur l'abaissement des murs mitoyens et le remplacement des pavés de verre dans le mur mitoyen de gauche par du verre opalin ;
- d'agrandir la fenêtre de la chambre 3 du 1^{er} étage afin de respecter le R.R.U., Titre II, article 10 ;
- de préserver les linteaux métalliques existants et prévoir des châssis en bois présentant des divisions cohérentes avec le style industriel du bâtiment ;
- de veiller à la conservation et à la mise en valeur des éléments de structure intérieurs (poutrelles, voussettes, colonnes en fonte), et en tenir compte dans la conception des toitures et terrasses arrière ;
- de limiter le garde-corps du 2^{ème} étage à la partie accessible de la terrasse, en respectant un retrait d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur et toiture – éléments techniques) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V1247/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Verdure 20 - 22 1000 Bruxelles
Rue du Vautour 33 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Younes Ben Haddou

Objet / Betreft: d'une part changer la destination des 2 rez-de-chaussée commerciaux en un logement, ajouter un étage supplémentaire avec toiture plate, modifier les baies des rez-de-chaussée et supprimer les encadrements de vitrines, enduire la façade, remplacer la corniche en bois par du pvc, et placer des grilles dans 3 fenêtres au rez-de-chaussée (mise en conformité), et d'autre part transformer les immeubles pour intégrer 4 logements aux niveaux supérieurs, modifier le profil de la toiture et créer 2 lucarnes côté rue, agrandir les baies au 3e étage, peindre la façade en gris clair, et changer les châssis par du pvc gris foncé

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

5

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

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

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

- 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, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du Patrimoine Architectural de la Région de Bruxelles Capitale ;
- considérant que le bien y est décrit comme une maison, ou immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial, d'architecte inconnu, datant de 1868 et de style néoclassique ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 22/11/2021 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2022

- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/04/2022 ;
- considérant que la demande vise d'une part, à changer la destination des 2 rez-de-chaussée commerciaux en un logement, ajouter un étage supplémentaire avec toiture plate, modifier les baies des rez-de-chaussée et supprimer les encadrements de vitrines, enduire la façade, remplacer la corniche en bois par du pvc, et placer des grilles dans 3 fenêtres au rez-de-chaussée (mise en conformité) ; et d'autre part, transformer les immeubles pour aménager 4 logements aux niveaux supérieurs, modifier le profil de la toiture et créer 2 lucarnes côté rue, agrandir les baies au 3e étage, peindre la façade en gris clair, et changer les châssis par du pvc gris foncé ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes),
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, datant du 08/04/2022, et portant la référence CP.2022.0288/1 ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble d'angle occupant toute la parcelle, avec un rez-de-chaussée sur caves, 2 étages, un niveau sous corniche, et un niveau dans le volume de la toiture à versants ;
- considérant que la régularité des 5 logements a été confirmée par la Ville de Bruxelles en date du 31/08/2020 sur base des données cadastrales et de l'attestation sibelga ;
- considérant, par conséquent, que le nombre de logements ne peut être contesté ;
- considérant que dans la situation de fait les versants de toiture arrières ont été supprimés afin de créer un volume à toiture plate alignés sur la façade, en rehaussant les murs mitoyens, et ce sans qu'un permis ne soit délivré ;
- considérant que dans la situation projetée, le projet prévoit de réaménager les sous-sols pour 5 caves, un local vélo, une chaufferie et un local compteurs ; de réaménager le rez-de-chaussée pour un logement 1 chambre de 68m² dont l'entrée peut se faire indépendamment de l'entrée commune à l'immeuble, laquelle comporte un local poussettes ;
- considérant cependant que le rez de chaussée est entièrement bâti, que le dressing existant est surdimensionné et qu'en remaniant l'aménagement de l'appartement du rez-de-chaussée il est possible d'aménager un local vélo facilement accessible depuis le hall d'entrée commun, ce qui est nécessaire au bon fonctionnement de cet immeuble de 5 logements ;
- considérant qu'au premier et deuxième étage, on retrouve un logement 2 chambres par niveau, qu'au niveau de la disposition spatiale, on retrouve une des chambres côté rue de la Verdure, et l'autre chambre se trouve côté arrière, éclairée et ventilée uniquement par un aéra ;
- considérant qu'au 3^e étage, le projet prévoit de rehausser la totalité de l'étage – et les linteaux des baies – afin d'y aménager plus confortablement un logement 2 chambres comme aux premier et deuxième étages ;
- considérant que le projet prévoit de modifier le volume en toiture en changeant l'inclinaison des versants et en y installant 2 grandes lucarnes afin d'y aménager un logement 1 chambre de 65m² avec un vaste séjour, dont la chambre se trouve du côté arrière de la parcelle ;
- considérant ainsi que la demande confirme la suppression du commerce établi à l'origine au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant que le projet prévoit de rehausser les baies en façade avant au niveau de l'étage en attique, afin d'augmenter la hauteur sous-plafond du 3^e étage et l'éclairage naturel dans ce logement ;
- considérant en effet, qu'en situation de droit les baies se présentent comme des fenêtres de grenier, avec les allèges à 60cm et les linteaux à 1m60 du niveau fini intérieur ;
- considérant que la rehausse est motivée par la hauteur des biens contigus dont les hauteurs sont plus hautes que le bien concerné par la demande de permis d'urbanisme ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2022

- considérant cependant, qu'il s'agit d'un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la région de Bruxelles-Capitale, que cette transformation tend à banaliser la façade, le dernier niveau n'ayant plus l'apparence d'un étage attique ;
- considérant dès lors, que cette rehausse n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet, afin d'aménager confortablement un logement au 4^e étage, prévoit de modifier complètement le volume en toiture, mais que le niveau le plus haut reste cependant au même niveau que l'ancien faîte ;
- considérant que les façades arrières, mitoyennes, en intérieur d'îlot, sont réhaussées de +/-2m90 ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du R.R.U. (toiture – hauteur) en ce que le volume à toiture plate située en place du versant arrière de toiture est plus haut que les voisins gauche et droit ;
- considérant qu'il s'agit d'un angle rentrant vers l'intérieur d'îlot, que cet angle a un impact sur les voisins immédiats ;
- considérant en effet que l'immeuble voisin au n°35 rue des Vautours a une parcelle peu profonde, déjà bordée d'immeubles hauts en intérieur d'îlot, et que cet angle réduit encore la luminosité de sa zone de cour et jardin ;
- considérant que pour le voisin au n°24 rue de la Verdure, cet angle réduit aussi la luminosité de leur cour intérieure ;
- considérant que cette surhausse du toit bénéficie au logement 1 chambre du 4^e étage, que ce logement est déjà de bonne dimension avec un living de 42m² ;
- considérant que le logement pourrait être remanié en réduisant le living, en déplaçant la chambre afin de ne pas devoir rehausser le mitoyen ;
- considérant de plus que sans modifier la partie arrière de la toiture, le projet pourrait bénéficier d'ouvertures soit dans un versant incliné soit via des parois verticales en retrait de la limite mitoyenne, afin de limiter les nuisances vers l'intérieur de l'îlot et en améliorer les qualités d'éclairage ;
- considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable en l'état ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du R.R.U. (lucarne), en ce que les lucarnes font plus de 2m de hauteur (soit plus ou moins 3m) et dépassent de plus de 2m le plan incliné de toiture ;
- considérant que sur la rue des Vautours, le bâtiment voisin a une corniche plus haute, et a lui aussi des lucarnes, que la nouvelle lucarne proposée ne dépasse pas le profil général du bâtiment voisin et de ses lucarnes ;
- considérant que pour l'autre lucarne donnant rue de la Verdure, la rue à cet endroit est plus étroite, or la lucarne rehausse la perception de la façade ;
- considérant de plus, que les immeubles voisins dans cette rue-là n'ont pas de lucarnes ;
- considérant encore que cette lucarne déroge aussi au même article du R.R.U. car sa largeur dépasse les 2/3 de la largeur de la façade rue de la Verdure ;
- considérant enfin qu'il n'y a pas de logique de cohésion ou d'harmonisation entre les lucarnes et les façades des niveaux inférieurs, que les lucarnes ne suivent pas les baies ni le rythme des façades ;
- considérant dès lors, que la dérogation n'est pas acceptable en l'état ;
- considérant dès lors, que l'aménagement des logements aux 3^e et 4^e étages niveau semble ne pas correspondre aux caractéristiques architecturale de l'immeuble avec son 3^e étage en attique et son volume sous combles ;
- considérant qu'il serait plus adéquat de conserver en l'état le 3^e étage, et de proposer un nouveau volume de toiture à versant en vue d'y aménager deux logements qui tendent au respect des normes du titre II du RRU ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2022

- considérant que sur les niveaux inférieurs, du 1^{er} au 3^e étage, le projet déroge à l'article 10 du Titre II du R.R.U. (éclairage naturel), en ce que les chambres secondaires de ces logements ont une surface d'éclairage nette insuffisante, que cet apport varie de 0,81 à 1,79m² pour des chambres de 13,12m² ;
- considérant de plus que l'apport se fait via une ancienne cour de ventilation de 3m de long sur 1m30, qu'il n'y aura dès lors aucun apport de lumière directe du soleil mais seulement une lumière réfléchi sur les murs de ce « puits de lumière » ;
- considérant que pour éclairer et ventiler des locaux de sanitaires ce type d'apport est bien venu mais que pour des chambres ce n'est pas approprié, que ces chambres ne sont éclairées que par un second jour et ne seront que peu ventilables ;
- considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable en l'état, et que de plus ces chambres ne peuvent se trouver ainsi enclavées dans le projet, qu'il y a lieu soit de les considérer comme des espaces de rangement ou de bureau soit de réorganiser l'aménagement de ces appartements pour retrouver les chambres et le living avec chaque fois des fenêtres à rue ;
- considérant que pour les façades, il existe 3 paraboles entre les baies du 3^e niveau rue des Vautours ;
- considérant que ces paraboles sont supprimées en situation projetée ;
- considérant que le projet prévoit de repeindre dans un ton clair uniforme toutes les façades, avec seulement les sous-bassements, bandeaux intermédiaires, appuis et encadrements de baies en bleu-gris ;
- considérant que ces couleurs s'harmonisent avec le contexte environnant ;
- considérant cependant qu'il y a lieu de plutôt sabler et restaurer les éléments en pierre bleue plutôt que de les repeindre, et que pour la façade, il est souhaitable d'avoir une couleur blanche ;
- considérant que les rez-de-chaussée des façades ont été modifiés en situation de fait, que les deux devantures en bois ont disparus et que la porte d'entrée sur l'angle a été murée pour ne laisser qu'une fenêtre haute ;
- considérant que dans cette situation de fait, il existe 3 grilles décoratives devant 3 baies au rez-de-chaussée, qu'il est prévu de les maintenir ;
- considérant qu'une nouvelle baie de fenêtre est prévue sur l'angle au rez-de-chaussée, mais que cette baie ne reprend pas la largeur des niveaux supérieurs ;
- considérant qu'il y a lieu de modifier cette baie pour avoir la même largeur que les niveaux supérieurs (sur l'angle) ;
- considérant qu'il y a lieu de supprimer les grilles décoratives qui ne s'accordent pas avec le style néo-classique de l'immeuble ;
- considérant que pour les baies du rez-de-chaussée rue du Vautour et rue de la Verdure, il y a lieu de revoir les proportions des baies (hauteur largeur) afin qu'elles s'intègrent à la composition néoclassique des façades ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis en PVC de ton foncé, avec maintien de la division apparente des châssis originaux mais en supprimant l'arc surbaissé des baies aux rez-de-chaussée, premier et deuxième étages ;
- considérant que l'usage du pvc comme matériaux de châssis n'est pas encouragé par la ville de Bruxelles, en particulier pour des biens présentant un caractère patrimonial ;
- considérant qu'il est souhaitable de remplacer les châssis existants par des châssis en bois peints avec une division apparente et un dessin en adéquation avec les châssis originaux et à la typologie de l'immeuble ;
- considérant que la corniche actuelle est habillée de PVC de couleur blanche, que cette habillage ne reprend pas les moulures et le style de la corniche originelle ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

- considérant que cette corniche ne s'accorde pas avec la façade de cet immeuble repris à l'inventaire, qu'il y a lieu de retirer l'habillage en pvc et de restaurer la corniche en bois d'origine ou d'en refaire une à l'identique comme dans les plans d'archives, et de la peindre en blanc ;
- considérant qu'il est prévu d'installer une fenêtre rampante dans le pan de toiture surplombant l'angle ;
- considérant que cette fenêtre est très visible depuis l'espace public, que ses proportions ne s'accordent pas avec les baies des étages inférieurs et qu'il y a lieu de la supprimer ;
- considérant que la demande a pour but d'améliorer la situation existante mais nécessite beaucoup d'adaptations ;
- 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 tel que présenté.

un avis favorable pourrait être émis à condition de :

- conserver la hauteur des façades actuelles, les baies du 3e étage et les éléments de décor encore présents sur la façade (bandeaux, cache-boulins) ;
- proposer éventuellement un nouveau volume de toiture à versants ;
- revoir les ouvertures en toiture et les lucarnes afin de trouver une cohérence avec les niveaux inférieurs ;
- proposer une modification des proportions des baies du rez-de-chaussée afin qu'elles s'intègrent à la composition des façades
- restaurer ou refaire une corniche en bois moulurée peinte en blanc ;
- proposer des châssis en bois peints en blanc respectant les modénatures et divisions d'origine et le cintrage des baies ;
- prévoir une couleur blanche pour l'ensemble de la façade au-dessus du soubassement ;
- aménager un local vélo accessible depuis le hall d'entrée commun en fond de parcelle ;
- proposer un aménagement des logements existants et du logement au dernier étage qui tende au respect des normes d'habitabilité du titre II du RRU



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T542/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Toulouse 23B 1040 Bruxelles

Rue de Toulouse 23A 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Simonetta Pavoni

Objet / Betreft: rehausser l'immeuble de 2 niveaux pour créer un logement 4 chambres, changer la circulation interne, changer les menuiseries extérieures

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) : « PPAS Belliard-Etterbeek », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Arrêté PM Part » en date du 18/02/2016 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée au P.P.A.S. ;
- considérant que le bien est répertorié comme immeuble à ériger dans un style contemporain (catégorie II) au PPAS ;
- considérant que le PPAS indique une profondeur de bâtisse de maximum de 15m par rapport à l'alignement au niveau du rez-de-chaussée et à l'arrière du bâtiment existant au niveau des étages ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 09/07/2020 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2022

- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 28/03/2022 ;
- considérant que la demande vise à rehausser l'immeuble de 2 niveaux pour créer un logement 4 chambres, changer la circulation interne, changer les menuiseries extérieures ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 07/02/1922 (réf. TP 32128) ayant pour objet "construction d'un garage" ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en 1936 (réf. TP 47823) ayant pour objet "construire un immeuble de 6 étages" ;
- considérant que ce projet n'a pas été réalisé ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 22/05/1951 (réf. TP 61811) ayant pour objet "transformations intérieures et façade" ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 27/08/1964 (réf. TP 79871) ayant pour objet « construction d'un local au 1^{er} étage au-dessus de l'atelier» ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants :
 - dérogations au PPAS Belliard-Etterbeek »
 - dérogation au règlement sur les bâtisses (RB),
 - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels),
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, datant du 20/04/2022, et portant la référence CP.2022.0273/1 ;
- considérant qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble avec un sous-sol occupant toute la parcelle, un rez-de-chaussée avec un cours résiduelle de 9m de profondeur, et un premier niveau avec toiture plate et lanterneaux ;
- considérant que dans cette situation, le sous-sol est destiné à des emplacements de stationnement auxquels on accède via une porte de garage au n°23B, que le rez-de-chaussée est utilisé par un atelier de voitures, avec porte de garage séparée, et que le premier étage est occupé par un espace bureau accessoire à l'atelier ;
- considérant que la façade est couverte par un enduit clair à relief, et des menuiseries en bois ;
- considérant que dans la situation de fait, l'extension du rez-de-chaussée a été rénovée, et la toiture plate du volume au premier étage refaite, si bien que les lanterneaux ont été supprimés ;
- considérant que dans la situation projetée, 2 étages sont ajoutés pour créer un logement 4 chambres ;
- considérant ainsi que le 2^e étage ajouté à une profondeur de 12,5m, étant ainsi moins profond de 2m60 par rapport au voisin le moins profond (à droite) ;
- considérant que le 3^e étage ajouté présente une loggia côté rue, que ce niveau ne fait que 11m de profondeur ;
- considérant que ce logement en duplex présente 3 chambres au niveau inférieur, au 2^e étage, et 1 chambre avec le séjour au niveau supérieur (3^e étage) ;
- considérant que le projet prévoit un accès en toiture afin de bénéficier d'une terrasse ;
- considérant que le commerce est maintenu ;
- considérant que la façade des étages ajoutés est couverte par un enduit blanc lisse, que les nouveaux châssis dans cette façade sont prévus en aluminium blanc ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I article 6 (éléments techniques en toiture) en ce que le projet prévoit une terrasse dépassant le gabarit du toit ;
- considérant que cette terrasse est bordée à gauche et à droite, par les pignons des immeubles voisins, dont les toitures sont plus hautes ;
- considérant que cette terrasse permet au logement 4 chambres d'avoir un espace extérieur ;
- considérant que côté rue un recul est prévu vis-à-vis de l'alignement ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2022

- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I article 10 (éléments en saillie sur la façade) en ce que le projet prévoit l'ajout d'un balcon en façade à rue allant de mitoyen à mitoyen ;
- considérant en effet que le balcon occupe plus de 2/3 du développement de la façade, et qu'il ne démarre pas à une distance des mitoyens déterminée par deux plans verticaux tracés avec un angle de 45° depuis lesdites limites mitoyennes ;
- considérant que ce balcon déroge aussi au RB article 73 (balcons), en ce que le balcon présente un dépassement de 1 mètre au lieu des 90cm maximums ;
- considérant que ce balcon marque la distinction entre la partie existante et les nouveaux étages, qu'il est prévu en ferronnerie de couleur verte afin de rappeler les châssis en bois verts du premier niveau ;
- considérant cependant que le logement prévoit également 3 autres espaces extérieurs dont notamment une grande terrasse en façade arrière et une très grande terrasse sur le toit ;
- considérant que, vu la largeur et la profondeur des balcons et terrasses prévus en façade à rue, ceux-ci sont susceptibles de créer des conflits de voisinage vu la relative étroitesse de la rue de Toulouse (11m de façade à façade) ;
- considérant que les terrasses et balcons en façade avant sont orientés plein nord et ne bénéficient pas d'un bon ensoleillement ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire fortement (voir de supprimer) l'emprise du balcon du 1^{er} étage en façade avant ;
- considérant dès lors que les dérogations à l'article 73 du RB (balcons) et à l'article 10 du titre I du R.R.U. ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet déroge à l'article 3.2.3.1 du PPAS en ce que l'implantation de la rehausse envisagée ne s'inspire pas de la trame urbaine de la rue (enfilade de maisons néoclassiques établies à l'alignement) et en ce que le rapport des vides et des pleins en façade avant ne s'inspire pas de ceux des biens voisins, le nouveau volume étant créé en retrait de l'alignement afin de créer une terrasse au niveau du 3^{ème} étage ;
- considérant que le PPAS indique en effet que les façades visibles depuis tout espace accessible au public doivent présenter entre elles une cohérence, que les gabarits et caractéristiques architecturales s'intègrent au bâti historique faisant partie de la catégorie I, et que la nouvelle conception doit s'en inspirer dans ses rapports de vides et de pleins, sa verticalité, ses hauteurs et ses volumes tout en affirmant les caractéristiques d'une architecture contemporaine ;
- considérant que le rapport plein vide envisagé semble être étroitement liée à la volonté de réaliser des terrasses en façade avant ;
- considérant que la jonction entre l'ancienne construction et la nouvelle extension est peu harmonieuse et peu intégrée à son contexte ;
- considérant que la forme des baies diffère à chacun des niveaux ;
- considérant que la façade du bâtiment actuel présente des caractéristiques et des détails intéressants qu'il y a lieu de préserver et mettre en valeur : l'enduit avec appareillage, la porte d'entrée piétonne, les éléments en pierre de taille (encadrant les baies mais aussi les casses gouttes et couvre-murs au sommet de la façade) ;
- considérant que le projet gagnerait, soit à présenter plus de cohérence dans le rythme des baies en façade avant en s'inspirant des baies du premier niveau, soit gagnerait au contraire à proposer une intervention contemporaine au 2^e et 3^e étage avec peut-être aussi un autre matériau ;
- considérant également que, bien qu'une extension contemporaine semble envisageable, il convient de l'intégrer harmonieusement à son contexte et de soigner la façade avant afin d'assurer une certaine continuité du tissu urbain ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 3.2.3.1 du PPAS (en ce qui concerne les rapports plein-vides ne s'inspirant pas de l'enfilade de maisons néoclassiques dans lequel se situe le projet) est refusée tel que proposé mais pourrait être accordée moyennant les adaptations évoquées ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

- considérant que le projet déroge également à l'article 3.1.5 du PPAS en ce que 4 niveaux sous corniche sont prévus à la place des 3 niveaux maximum sous corniche autorisés ;
- considérant néanmoins que l'extension prévue ne dépasse pas des profils voisins ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 3.1.5 du PPAS en ce qui concerne le nombre de niveaux est acceptable ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant que le logement projeté réponde aux normes actuelles de confort ;
- considérant que la construction de ces étages n'implique pas de modification des murs mitoyens existants ;
- considérant qu'un accès distinct est prévu pour le logement ce qui permet une autonomie résidentielle de l'immeuble ;
- considérant que pour les châssis et portes en façade à rue, il y a la porte d'entrée existante avec ferronneries, de couleur noire, les portes de garage en aluminium blanc, les châssis du premier étage en bois vert, et les châssis des 2 nouveaux étages en aluminium blanc ;
- considérant que ces portes de garages en aluminium blanc sont très présentes dans la rue, qu'elles ne correspondent pas au style de l'immeuble, et qu'il y aurait lieu de prévoir de retourner vers un dessin s'inspirant des portes comme dans le permis de 1951 ;
- considérant qu'il y a lieu d'uniformiser les couleurs – voire aussi les matériaux – pour les châssis et portes, par exemple en prévoyant toutes les menuiseries en couleurs verte
- 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 :

- revoir le traitement architectural des 2 nouveaux étages ;
- réduire fortement voire de supprimer le balcon du 1^{er} étage ;
- proposer des portes de garage s'inspirant du dessin d'origine selon le permis de 1951 ;
- proposer une uniformité pour les menuiseries en façade à rue, par exemple en vert foncé, tout en conservant la porte d'entrée existante.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations aux articles 6 et 10 du Titre I du R.R.U., en ce qui concerne les éléments techniques en toiture et les éléments en saillie sur la façade, la dérogation à l'article 3.1.5 du PPAS en ce qui concerne le nombre de niveaux ; sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les dérogations à l'article 73 du RB (balcons), à l'article 10 du titre I du R.R.U. (éléments en saillie sur la façade), et à l'article 3.2.3.1 du PPAS (rapports plein-vides), sont refusées.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S269/2022 (PFD)

Adresse / Adres:
Avenue de Stalingrad 73 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: STIB - Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (Philippe YENNY)

Objet / Betreft: Transformer un commerce (poissonnerie) en Horeca (snack).

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

REPORTÉ

7



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: milieuvergunning

Réf. / Ref.: R103/2022 (IPE)

Adresse / Adres:
Renaissancelaan 27 - 33 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: MINISTERIE VAN LANDSVERDEDIGING - ANDERE

Objet / Betreft: Uitbating van de koninklijke militaire school

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/03/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

8

- overwegende dat de aanvraag zich situeert in een gebied van collectief belang op het gewestelijk bestemmingsplan;
- overwegende dat het om een vernieuwing van milieuvergunning voor de Koninklijke Militaire School gaat;
- overwegende dat er geen opmerkingen geweest tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat een milieueffectenstudie werd uitgevoerd en dat verschillende aanbevelingen werden uitgebracht;
- overwegende dat het beheer van de site goed wordt opgevolgd door een interne milieu- en technische dienst;
- overwegende dat het raadzaam is om de overschakeling van het transport met de wagen naar alternatieve transportmiddelen (fiets, trein, tram, bus, ...) aan te moedigen; dat dit wenselijk is om de gewestelijke objectieven betreffende de mobiliteit en broeikasgassen te kunnen bereiken;
- overwegende dat de fiets een van die alternatieve vervoersmiddelen is en het gebruik ervan moet aangemoedigd worden door een voldoende aantal goed ingerichte en toegankelijke fietsenstallingen te voorzien;
- overwegende dat de effectenstudie heeft aangetoond dat er tijdens de gewone werking van de site doorheen het jaar er een te veel aan parkeerplaatsen is op de site;
- overwegende dat er geen coherent beleid is om voertuigen gegroepeerd te parkeren (bijvoorbeeld ofwel in de parkeergarage ofwel bovengronds)
- overwegende dat er slechts 5 parkeerplaatsen voor carpooling gereserveerd zijn en de effectenstudie aanbeveelt om dit aantal uit te breiden;
- overwegende dat de effectenstudie een aanbeveling bevat om de gebruikte hoeveelheden chloor te beperken in het zwembad;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

- overwegende dat de effectenstudie meerdere aanbevelingen bevat in het kader van de vergroening van de site.
- overwegende dat de effectenstudie meerdere aanbevelingen bevat in het kader van het spaarzaam omspringen met leidingwater, meer bepaald door meer hergebruik van regenwater te voorzien;

GUNSTIG Advies op voorwaarde:

- dat de aanbevelingen van de milieueffectenstudie met betrekking tot de verbetering van de fietsparkeerplaatsen nageleefd worden;
- dat er geen privé voertuigen meer bovengronds mogen geparkeerd worden tijdens de normale werking van de site doorheen het jaar. Al deze voertuigen moeten in de ondergrondse parkeergarage geparkeerd worden, met uitzondering van de bezoekersparking voor het NGI.
- de bovengrondse ruimte zodanig in te richten dat ze niet meer dagdagelijks als parkeerplaatsen kan gebruikt worden, maar wel de mogelijkheid laat om ze tijdens grote evenementen of militaire operaties als parkeerterrein te gebruiken.
- het aantal parkeerplaatsen voor carpooling in de parkeergarage uit te breiden tot 10 parkeerplaatsen.
- de aanbeveling uit de effectenstudie betreffende het beperken van de gebruikte hoeveelheden chloor in het zwembad na te leven.
- de aanbevelingen uit de effectenstudie betreffende de vergroening van de site, die geen impact hebben op de geklasseerde delen van de site, na te leven.
- de aanbevelingen uit de effectenstudie betreffende het spaarzaam omspringen met leidingwater uit te voeren.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E386/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de l'Empereur 44 - 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:

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

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

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

REPORTÉ



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1129/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Maurice Lemonnier 119 1000 Bruxelles

Rue de la Caserne 32 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Euro-Homes - S.A.

Objet / Betreft: d'une part, transformer deux immeubles en un logement collectif de 23 chambres d'étudiants, impliquant le changement de destination des 2 immeubles de commerce/stockage en un logement collectif, la rehausse du volume de liaison, la modification du pan arrière de la toiture rue de la Caserne, la modification des circulations intérieures (ascenseur et cage d'escalier) et le placement d'un escalier de secours en intérieur d'îlot ; et d'autre part, modifier les baies en façade arrière, poser de nouveaux châssis en PVC bleu cobalt sur l'ensemble des façades et isoler la façade avant rue de la Caserne et isoler la façade avant rue de la Caserne ;

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

Réactions / Reacties: 0

10 Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

REPORTÉ



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: H1389/2016 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue des Horticulteurs

Demandeur / Aanvrager: RÉGIE FONCIÈRE DE LA VILLE DE BRUXELLES (LIBENS)

Objet / Betreft: Construction d'une école fondamentale de 672 élèves comprenant un logement pour le concierge, une salle de sport, un local de quartier; des abords paysagers, un immeuble de 8 logements comprenant une profession libérale au rdc et un parking souterrain de 17 places.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/02/2022 - 10/03/2022

Réactions / Reacties: 437

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 23/03/2022

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

ABSTENTION :

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

AVIS MAJORITAIRE :

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

- attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que la présente demande vise à construire un immeuble de 8 logements avec un local pour profession libérale au RDC et parking souterrain de 17 places, une école fondamentale pour 672 élèves avec un logement pour le concierge, une salle de sport, un local de quartier, des voiries privées, et aménager la voirie publique (connexion cyclopiétonne, Kiss & Ride et changement du sens unique en double sens sur une partie de la rue) ;
- attendu qu'il s'agit d'une demande modifiée en application de l'article 177/1 du CoBAT, suite à l'avis favorable sous conditions émis par la commission de concertation en date du 07/04/2021 ;
- considérant que la demande modifiée a été soumise à l'avis des instances ou administrations suivantes :

- BE
- Access&Go
- Astrid
- Vivaqua



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

- vu l'avis de BE du 17 décembre 2021, favorable aux conditions suivantes :
- solliciter formellement l'avis de BE au sujet de la parcelle(241H) ;
- appliquer la GIEP au projet, à savoir la rétention et le stockage des eaux de pluie au droit ou au plus proche de chaque surface imperméable, puis son infiltration ou son évapotranspiration, associée à du végétal etc ;
- vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 10/12/2021 estimant qu'une couverture radioélectrique indoor Astrid est obligatoire dans les bâtiments G, H I et J ainsi que dans l'ensemble du parking ;
- vu l'avis de Vivaqua du 01/12/2021 et ses recommandations ;
- considérant qu'Access&Go n'a pas émis d'avis sur la demande modifiée (à vérifier) ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
- application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) ;
- prescription générale 0.5.: construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3000m²;
- prescription générale 0.6.: actes qui travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- prescription particulière 8.2 : logement en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public;
- prescription particulière 8.4 : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement;
- prescription particulière 25.1: actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en communs ;
- Application du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT)
- article 153, §2 :dérogação au règlement régional d'urbanisme : Titre I : articles 3 (implantation) et 4 (profondeur) ;
- article 175/20 : dossier soumis à rapport d'incidences ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
- application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) ;
- prescription 21 : zone d'intérêt culturel, historique et esthétique ou d'embellissement.
- considérant que la demande modifiée a été soumise à enquête publique du 09/02/2022 au 10/03/2022 , enquête pendant laquelle 437 réactions écrites ont été formulées, dont 2 pétitions (une de 8002 signataires dont 366 pendant l'enquête publique et une de 38 signataires) ;
- considérant que les réclamations portent principalement sur :
 - le fait que c'est la 5^{ème} version du projet et toujours autant d'opposition des riverains, que cela ressemble de plus en plus à du harcèlement ;
 - la nécessité de construire une nouvelle école primaire à cet endroit qui n'a pas été démontrée et que cela ne s'aligne pas aux tendances démographiques actuelles, qu'il y a déjà plusieurs établissements scolaires dans le quartier, que cela représente environ 4000 élèves et que les rues sont déjà surchargées, que ce projet va encore augmenter les problèmes de mobilité dans le quartier et va priver les riverains de places de parking en voirie ;
 - le fait qu'il est préférable de rénover des écoles existantes, non d'en construire des nouvelles ;
 - la création de l'accès via le haut de la rue Mont-Saint Alban qui va générer encore plus de parking sauvage dans le bout de l'impasse qui longe le n°55 de la rue du Mont-Saint Alban , que ce morceau de l'impasse est une servitude à charge d'entretien du n°55 ;
 - le projet est interdit par la Loi selon les termes de la Donation Royale ;
 - il y a lieu de justifier en quoi ce projet ne contrevient pas au principe de réduction intégrée de la pollution de la Loi climat du 19/05/2021 ;
 - destruction d'une zone naturelle à Haute Valeur Biologique et Valeur Biologique Importante selon la carte d'évaluation biologique de Bruxelles Environnement ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2022

- les services écosystémiques (biodiversité, purification de l'air, îlot de fraîcheur, lutte contre des inondations, etc.) rendus par les espaces verts, les biotopes naturels et les arbres sont trop précieux à l'heure actuelle pour supprimer ces rares espaces encore existants comme le Donderberg ;
- quartier situé en zone inondable qui a déjà connu de graves inondations et l'artificialisation, même partielle, de cette parcelle perméable de 2,5 Ha aura de graves répercussions sur sa capacité à capter les eaux pluviales et va aggraver de facto le risque, déjà grand, d'inondation dans le quartier ;
- perte d'un îlot de fraîcheur précieux vu l'augmentation des vagues de chaleur en milieu urbain ;
- le changement climatique implique qu'il faut au contraire multiplier les espaces verts de pleine terre en zone urbaine et non les détruire ;
- manque de clarté quant à la gestion du site en dehors des horaires d'exploitations et manque de sécurisation des parcelles jouxtant le projet. Ce projet va impliquer des problèmes de sécurité dans cet espace situé en intérieur d'îlot bénéficiant de plusieurs accès ;
- les riverains seront pris en sandwich par les nuisances sonores de la future école en façade arrière et l'école néerlandophone en façade avant de la rue des Horticulteurs ;
- en plus des nuisances sonores de jour, il y aura en plus des nuisances sonores en soirée, les weekends et jours fériés générés par la salle sportive et le local de quartier. Ces nuisances sonores vont s'ajouter aux bruits du survol des avions ;
- double discours de la Ville : dans le Brussels on y fait la promotion des jardins potagers et du compostage, on y vente la plantation d'arbres fruitiers par la Ville mais ensuite la Ville détruit un site naturel. De plus, le projet est en opposition avec le plan canopée de la Ville.
- projet en total désaccord avec la campagne de Bruxelles Environnement de découverte de la « Ville-Nature » ;
- revoir la faisabilité de prévoir une plus petite école construite dans l'îlot rue des Artistes – Rue de Vrière en lieu et place du projet HOP.

- considérant que des alternatives sont proposées dans les réclamations :
- lieu pour une connexion avec les Jardins du Fleuriste, ce site doit être ouvert au public.
- potentiel prolongement de la promenade verte en ayant un but pédagogique si exploitation agricole.
- considérant que le projet modifié apporte les réponses et les considérations suivantes par rapport aux conditions émises par la commission de concertation dans son avis du 07/04/2021 :

Aménagements extérieurs, espaces verts et gestion de l'eau

Obtenir un engagement de passage public sur sol privé pour les cheminements prévus sur le site:

- considérant que cet engagement doit encore être fourni ;

Analyser la possibilité de prévoir une traversée du site par un cheminement à droite de l'école, (depuis le début du chemin vicinal n°14 rue des Horticulteurs) jusqu'à l'arrière de l'école ou jusqu'au nouveau cheminement cyclopiéton prévu par le permis des serres (PU 04/PFD/689804) parallèlement à la voirie de desserte actuelle vers le site des serres, situé dans la bande à droite du site :

- considérant que le projet modifié prévoit un accès depuis le début du chemin vicinal n°14 vers la voie de desserte actuelle et le nouveau cheminement cyclo-piéton parallèle à celui-ci, prévu dans le permis des serres (PU 04/PFD/689804) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

- que cet accès se compose d'une rampe et d'un escalier dont l'implantation tient compte des arbres existants ainsi que du dénivelé à cet endroit ;
- qu'au pied de la rampe d'accès est prévu un mur de soutènement et une haie ainsi qu'un parking vélo ;
- que ce parking vélo, situé près de l'entrée de la salle de sports, facilite l'accès à celle-ci ;

Analyser la possibilité d'améliorer le traitement paysager ainsi que la perméabilité des cheminements tout en tenant compte des exigences des services de secours :

- considérant que les cheminements, initialement prévus en parcmix sur toute leur largeur (4m), sont proposés dans la demande modifiée en deux parties, soit une partie en parcmix de 2 m de large et l'autre partie en gazon armé sur une largeur de 2m, que de cette manière les cheminements conservent leur fonction carrossable tout en réduisant leur surface perméable de moitié, l'autre partie devenant semi-perméable ;
- que cette proposition tient compte également du fort dénivelé du terrain, le parcmix étant un revêtement pérenne et antidérapant pour éviter les risques de glissade et garantir la sécurité des usagers ;
- considérant que les eaux de ruissellement des chemins sont collectées dans les noues filtrantes ou stockantes les bordant ;
- considérant qu'il est ainsi également répondu à la condition relative à l'emploi de revêtements semi-perméables pour les cheminements, voiries, places etc ;

Revoir le tracé du chemin d'accès au site au droit des parcelles sises rue du Mont Saint Alban, 13 à 19 de manière à ce qu'il s'en écarte davantage :

- considérant que la réduction de la largeur du cheminement en parcmix permet de décaler le chemin cyclo-piéton de 2 m par rapport à la configuration précédente, que le dessin du tracé s'entrelace avec son complément en gazon armé pour créer un aménagement paysager en concordance avec les espaces paysagers laissés naturels ;

Articuler la voirie à l'intérieur du site avec le projet de cheminement prolongeant/connectant les Jardins du Fleuriste à la rue du Mont Saint Alban (nord-ouest du site) et clarifier le tracé du chemin depuis la rue du Mont Saint Alban afin qu'il n'empiète pas sur la parcelle 241H du parc des jardins du fleuriste :

- considérant que le projet modifié prévoit un raccordement entre le cheminement repris dans le permis des serres et celui d'accès au site HOP avec une placette de connexion ;
- considérant que cette placette se situe en dehors du site objet de la demande, et que le cheminement empiète toujours sur la parcelle des Jardins du Fleuriste (241H) qu'il y a lieu dès lors de solliciter l'accord de BE, qui est superficière de la parcelle ;

Analyser la possibilité de raccorder directement le cheminement modes actifs situé au nord de l'école à celui longeant la voirie d'accès aux serres car actuellement la connexion entre les deux ne se fait pas à la même hauteur :

- considérant que d'après la note explicative, la déclivité du terrain et la présence d'arbres à conserver, ainsi que la nécessité de permettre l'accès des véhicules de secours aux abords de l'école ne permettent pas de déplacer ce chemin sur le site,
- considérant qu'il est dès lors proposé que le projet de BE soit adapté afin de répondre à cette demande, moyennant un accord foncier entre BE et la Régie foncière de la Ville de Bruxelles ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2022

Réaliser un relevé très précis de l'implantation de l'ensemble des arbres et préciser la position du cèdre du Liban mentionné lors de l'enquête publique ainsi que son maintien ou non :

- considérant qu'un relevé précis a été effectué par un géomètre une seconde fois en 2018, en présence d'un agent de BE, que le cèdre du Liban n'était pas considéré comme arbre à haute tige à la date du relevé ; que son maintien est prévu dans le projet adapté, se situant dans la zone verte qui sera conservée dans son intégralité ;

Prendre toutes les mesures possibles et nécessaires de protection durant le chantier pour garantir la survie des arbres à maintenir :

- considérant que la note explicative reprend les éléments à prendre en compte pour protéger les arbres durant le chantier ;

Interdire l'extension du chantier sur les zones maintenues à l'état naturel :

- considérant que le plan d'installation de chantier a été modifié afin de répondre à cette condition, que les grues et les zones de stockage sont implantées au droit des zones bâties ;

Prévoir un traitement paysager à la limite public/privé le long du nouvel immeuble de logements via des plantations le long de la voirie d'accès au site, de manière à préserver l'intimité des habitants :

- considérant que le projet modifié prévoit une zone de plantations entre le bâtiment et la voirie d'accès, que cette bande de végétation basse, d'une hauteur maximale de 1,5 m permet une privacité accrue du bâtiment de logements par rapport au chemin cyclo-piéton, considérant que le rdc de l'immeuble est occupé par une profession libérale et un local vélos, que cette voirie sera utilisée de manière très restreinte par les véhicules à moteurs (livraisons et véhicules de secours), que dès lors cet aménagement répond à la condition ;

Privilégier les toitures vertes intensives plutôt qu'extensives :

- considérant que toutes les toitures plates ont été adaptées et aménagées en toitures vertes intensives ; que le niveau d'acrotère prévu initialement est maintenu avec un recul d'1 m pour les toitures vertes ;

Tamponner un maximum des eaux pluviales à ciel ouvert via des dispositifs de tamponnage apportant une plus-value tant paysagère qu'environnementale :

- considérant que la note explicative indique que cette mesure est déjà appliquée, qu'en effet seul le bâtiment à rue dispose d'un bassin d'orage en ouvrage enterré car la topographie ne permet pas d'écoulement vers une noue à cet endroit, que toutes les eaux sont collectées par un réseau de noues drainantes et que seul le trop-plein de celles-ci est raccordé à l'égout ;
- considérant cependant que le complément au rapport d'incidences indique que les noues 3 et 4 sont non infiltrantes, ce qui n'est pas repris sur les plans ; qu'il y a lieu de s'assurer que ces fossés soient prévus en pleine terre et ce même si la nappe phréatique est haute à leur droit, qu'en effet ces fossés serviront essentiellement au tamponnage mais une infiltration et une évapotranspiration seraient aussi possibles tout en apportant une plus-value paysagère et un support au développement de la biodiversité ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

Transformer les bassins d'orage en une citerne de récupération afin que toutes les eaux pluviales recueillies soient réutilisées, destinées par exemple au département des Travaux de voirie de la Ville :

- considérant que cette condition n'est pas suivie dans le projet modifié, que le demandeur explique que cela induirait inévitablement une absence de tamponnement qui serait dommageable vis-à-vis de la surcharge du réseau d'égouttage en voirie, le projet visant justement à retarder l'arrivée à l'égout et éviter sa saturation, que, toujours d'après le demandeur, selon la nature du sol, certaines noues sont infiltrantes quand le sol le permet, et dans le cas contraire, les noues servent de volume de tamponnage et permettent une évaporation avant rejet à l'égout en dernier lieu ;
- considérant en outre que la note explicative indique que les eaux de ruissellement ne peuvent être récupérées car elles sont potentiellement sales (chargées en hydrocarbures etc) ;
- considérant que ces eaux serviraient à l'arrosage, que seuls les véhicules de secours et pour les livraisons sont admis sur le site, que par conséquent le risque de pollution de ces eaux est très faible;
- considérant par ailleurs que l'exutoire du drainage passif prévu au niveau du parking souterrain et de la salle de sport enterrée est prévu vers l'égout public, que ces eaux de récupération pourraient trouver une utilisation potentielle pour limiter les rejets dans le réseau d'égouttage, et qu'une citerne de récupération pourrait être créée à destination des services communaux qui utiliseraient ainsi moins d'eau de distribution pour notamment nettoyer les voiries ;
- qu'il y a lieu par conséquent de placer une citerne de récupération à destination des services communaux (propreté et espaces verts) pour exploiter les eaux pluviales et/ou de nappe, que le dimensionnement de cette citerne (minimum 10m³) serait à évaluer avec les services concernés et le bureau d'étude et sera muni d'un capteur mesurant en continu le taux de remplissage ;

Rendre tous les fossés perméables :

- considérant que la note explicative indique que cette condition est déjà remplie, qu'en effet tous les fossés sont perméables, et que, selon leur emplacement, leur capacité d'infiltration diffère ;
- Considérant par contre que le complément au RI indique que les noues 3 et 4 sont non infiltrantes, qu'il y a lieu de s'assurer qu'elles soient infiltrantes et perméables ;

Planter les fossés avec une végétation adaptée et variée :

Considérant que la note explicative détaille les plantations qui sont prévues dans les fossés, que six variétés sont proposées, qu'elles sont indigènes et que la plupart présentent un intérêt pour les insectes et amphibiens ;

Augmenter la capacité des noues pour gérer plus d'eaux pluviales :

- considérant que la note explicative indique que les capacités des noues, citernes et bassins d'orage sont largement surdimensionnées pour pouvoir tamponner le plus d'eau possible en cas de fortes précipitations, que pour la totalité de la parcelle, on compte 169m³ pour les bassins d'orage, et 49m³ pour les citernes de récupération d'eau de pluie destinées à être revalorisées ;
- qu'à cela s'ajoute la capacité de tamponnage et d'infiltration des noues paysagères, le taux d'infiltration du terrain étant différent selon les points de la parcelle ;
- considérant *cependant* qu'après récupération, les eaux pluviales des toitures sont renvoyées vers des citernes de tamponnage enterrées (7 bassins d'orage (BO) de 20m³ à 140m³), que leur rôle est de renvoyer les eaux pluviales dans la partie basse du fossé 3 et ce, avec un débit de fuite très limité c-à-d après retardement ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

- que, sachant que toutes les eaux pluviales des bâtiments et extérieurs de l'école sont renvoyées dans la partie basse de ce fossé non infiltrant, celui-ci s'avère probablement inadapté (sous-dimensionné et non perméable) ;
- considérant de plus que les autres noues/fossés se limitent à gérer les eaux pluviales tombées sur l'espace public avoisinant, qu'il existe un potentiel de renvoyer des eaux pluviales des bâtiments scolaires et de leurs abords vers les noues 2 et 4 ; qu'ainsi leur capacité pourrait être augmentée pour tamponner d'autres eaux telles que celles de toiture ;
- qu'enfin, la meilleure zone où infiltrer en surface se situerait entre l'école et les habitations de la rue des Horticulteurs, que le fossé qui y est prévu serait non infiltrant selon le complément au RI et le plan impetrants_gestion_pluies, que même si la nappe y est à 2 m, il serait peut-être bien d'y prévoir de l'infiltration mais aussi d'augmenter la capacité de cet ouvrage et d'investiguer la zone arborée dans le coin sud-est du projet ;
- considérant en conséquence qu'il y a lieu de limiter au maximum le recours à des bassins de tamponnage enterrés en gérant un maximum les eaux pluviales au plus près d'où elles tombent, à l'aide de dispositifs de tamponnage à ciel ouvert apportant une plus-value tant paysagère qu'environnementale, par exemple en connectant les fossés 2 et 4 au réseau de récolte des EP des toitures et des abords de l'école, en prévoyant éventuellement une zone supplémentaire dans la partie sud-est du site ou encore en augmentant les volumes gérables dans les fossés d'infiltration ;

Gérer des eaux pluviales dans le coin sud-est du projet :

- considérant que la note explicative renvoie au plan paysager 104C, mais que rien n'apparaît comme disposition pour gérer les eaux dans cette partie du terrain, qu'il y aura lieu de proposer des solutions, pour les raisons invoquées plus haut ;

Employer des revêtements semi-perméables pour les cheminements, voiries, places, etc. :

- considérant que cette condition est liée à la troisième, qu'il y a lieu de se référer à la réponse donnée plus haut ;

Prévoir un drainage passif au niveau du parking souterrain et de la salle de sport enterrée :

- considérant qu'un drain passif est prévu, que la faisabilité de la connexion avec le réseau public dépendra du niveau existant du réseau public, que cette donnée devra donc être vérifiée ; que l'hypothèse de départ est que la partie basse du drain passif se situe à 60 cm sous le niveau fini (+2.20m) que ce drain ait une pente de 2% et qu'il se connecte à la rue des Horticulteurs, situé environ 73 m plus loin ;
- considérant par ailleurs que pour le bâtiment de logements un drainage gravitaire est prévu sur tout le pourtour du parking souterrain pour se rejeter à l'égout rue des Horticulteurs ;
- considérant qu'il serait préférable de trouver une utilisation potentielle de cette eau pour limiter les rejets dans le réseau d'égouttage ;

Préciser le document « Plan de gestion - Réflexion sur la gestion de la faune et de la flore », avec un plan zoné du site, concernant :

- *l'accessibilité au public, les types de circulation (y compris cyclistes), horaires d'ouverture, la surveillance, notamment en lien avec l'école, etc.*

- considérant que le plan de gestion précise certains éléments en son point 5, à l'exception des horaires d'ouverture de l'école qui sont précisés par le propriétaire dans la note explicative, que la



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

note indique également que les enfants seront encadrés sur tout le trajet aux heures d'arrivée et de sortie de l'école, et que seuls les piétons et les cyclistes auront accès au site pendant ces heures ;
- considérant qu'afin d'assurer la sécurité du public, un éclairage adapté est prévu;

- *la biodiversité et la gestion végétale du site : par qui, à quelle fréquence dans quelle zone du site, avec quelles collaborations éventuelles ?*

- considérant que le plan de gestion répond à ces questions, que pour organiser la gestion du site, celui-ci est divisé en secteurs d'intervention déterminés sur base d'une gestion différenciée, que l'intensité de l'entretien variera d'un secteur à l'autre, sans hiérarchie d'importance entre ces secteurs ;

- *le développement éventuel de davantage de potagers (en lien avec l'histoire du site élargi) ;*

- considérant que cette demande n'a pas été retenue, que malgré le lien avec l'histoire du site, l'implantation de potagers réduirait les surfaces des zones maintenues à l'état naturel ;

Intégrer au plan d'implantation et de gestion, l'approche du plan d'aménagement des serres du Stuyvenberg ayant reçu le PU n°04/PFD/689804, en particulier en ce qui concerne la connexion future vers les Jardins du Fleuriste par le nord-ouest du site du Donderberg (rue Mont Saint Alban) :

- considérant que le plan a été intégré, que le projet prévoit un raccordement entre le cheminement repris dans le permis des serres et celui d'accès au site HOP avec une placette de connexion ;
- considérant que cette placette se situe en dehors du site objet de la demande, et que le cheminement empiète toujours sur la parcelle des Jardins du Fleuriste (241H) qu'il y a lieu dès lors de solliciter l'accord de BE qui est superficière de la parcelle ;

Anticiper les connexions de mobilité active vers les serres du Stuyvenberg (qui seront en grande partie ouvertes au public après rénovation) et les Jardins du Fleuriste ainsi que vers la voirie d'accès au site technique de BE : en laissant le site ouvert à tout public (au moins en journée) et pas uniquement aux habitants et usagers des équipements, et en précisant les choses dans le plan de gestion :

- considérant que le plan de gestion ne précise pas la manière dont sera géré l'accès au public, que cette décision appartient au futur gestionnaire du site, mais qu'il indique que l'objectif est que l'ensemble du site devienne un parc de liaison vers les Jardins du Fleuriste via les serres du Stuyvenberg ;

Préciser certains aménagements favorables à la biodiversité intégrés ou à intégrer au projet ainsi que les modalités de gestion du chantier et de gestion future par rapport aux espèces animales protégées (renard, rousserole verderolle, espèces cavernicoles...) et aux espèces exotiques invasives (les meilleures techniques pour gérer les unes n'étant pas forcément les mêmes pour gérer les autres) :

- considérant que des propositions concrètes favorisant la biodiversité sont faites dans le plan de gestion ;
- considérant cependant que le plan de gestion est lacunaire en ce qui concerne les modalités de gestion du chantier et de gestion future par rapport aux espèces animales protégées et aux espèces exotiques invasives ; qu'il y a lieu de compléter le plan de gestion sur ce point ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

Mobilité

Devant l'école prévoir des emplacements pour les nouveaux types de vélos (cargo, longtail, etc.) :

- considérant que le projet prévoit 7 emplacements pour ce nouveau type de vélos à l'entrée de l'école ;
- considérant que ce parking vélo, situé à l'avant de l'école, est couvert afin de faire face aux conditions météorologiques en Belgique, et, qu'afin d'être encore plus confortable pour ses utilisateurs, pourrait être complété de pompe à vélo, éclairage et borne de réparation ;

Renforcer les mesures d'encouragement via le plan de déplacement scolaires pour favoriser un maximum les déplacements piéton/cycliste/Transport en commun et compléter le plan de déplacements scolaire par la mise en place d'une gestion de la zone Kiss&Ride ainsi que d'un système d'accompagnement des élèves depuis les lieux de dépose jusqu'à l'entrée de l'école (rang scolaire, prise en charge directe des enfants lorsque ceux-ci sont déposés par leurs parents,...) :

- considérant que l'Instruction Publique s'engage à organiser des rangs piétons et vélos, à développer un plan de déplacement scolaire (PDS) qui encouragera encore davantage la mobilité douce tant pour le personnel que pour les élèves ;
- que ces rangs pourraient être organisés depuis Bockstael, Sobieski et Prince Léopold, que les emplacements seront choisis selon les adresses des élèves ;
- que 100 emplacements vélos sont prévus dans l'école ;
- que la Ville veillera dans le cadre du plan Focus école (sécurité aux abords des écoles) à développer le dispositif adéquat ;
- qu'enfin, le PDS est différent pour chaque école et dépend du lieu de résidence de chaque enfant et de son mode de déplacement, qu'il se fait sur base d'un diagnostic ;

Préciser la gestion des bornes amovibles prévues à l'entrée de la voie carrossable du site :

- considérant des bornes amovibles sont prévues limitant l'accès au-delà de l'entrée de l'école aux cyclistes, piétons et véhicules de secours, qu'en cas de livraison ou d'arrivée d'un véhicule d'urgence, une personne abaissera ces bornes et les relèvera ensuite directement après le passage du véhicule ;

Etudier l'aménagement d'une aire de livraison plus proche de l'entrée du site, par exemple à l'arrière de l'immeuble de logements :

- considérant que d'après la note explicative cette étude a été faite, et qu'il en ressort que la zone de livraison doit rester à proximité de l'école et des cuisines pour des raisons d'organisation, que le bâtiment de logement est situé trop loin des cuisines, que la zone, carrossable, sert également à l'accessibilité du site aux véhicules de secours, que la configuration proposée permet des manœuvres aisées ;
- considérant pour ces raisons que la zone de livraisons n'a pas été déplacée ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

L'école :

Indiquer l'emplacement des clôtures prévues pour l'école et détailler leur aspect (nature, teinte des matériaux, dimensions) :

- considérant que les clôtures sont ajoutées aux plans d'implantation de l'école, qu'elles seront de type treillis soudé et de teinte gris anthracite, que toutes les clôtures auront un espace libre de 10cm (15cm selon le plan de gestion) en partie inférieure pour le passage d'animaux ;
- considérant que ces clôtures permettent de définir clairement la zone de l'école et la partie du site qui sera accessible au public ;

Analyser la possibilité d'améliorer l'implantation de l'école par rapport au dénivelé du terrain de manière à limiter autant que possible les remblais :

- considérant que l'école a été déplacée dans la demande précédente afin d'obtenir une position optimale sur le terrain, et située au mieux par rapport aux limites de propriété (environ 26m par rapport à la limite sud, environ 30m par rapport à la limite ouest et environ 61 m par rapport à la limite nord) ;
- Que cette position permet de se trouver au bon niveau de manière à limiter l'impact visuel de l'ensemble , tant depuis les habitations que depuis les serres ;
- Qu'enfin cette implantation assure également un équilibre entre les déblais et les remblais sur le site; Qu'au vu de ces éléments, l'implantation n'a pas été modifiée ;

Améliorer l'accès vers la salle de sports et vers le local d'activités pour le quartier :

- considérant que cette condition n'est pas rencontrée, que le demandeur motive ce choix dans la note explicative, qu'au vu de ces arguments, il peut être conclu que l'accès sera suffisamment confortable et aisé ;
- Qu'en effet, la présence des rampes (répondant aux exigences PMR) permet une ouverture visuelle et un espace dégagé, tout en assurant un apport de lumière naturelle dans le local de quartier et les espaces attenants ;
- Que le niveau d'accès de la salle de sport et du local de quartier constitue un équilibre entre les divers niveaux du terrain, le niveau de la nappe phréatique, l'impact visuel des bâtiments hors-sol réduit au minimum, les réglementations PMR et l'intégration au paysage ;

L'immeuble à front de la rue des Horticulteurs

Revoir la volumétrie du bâtiment prévu à front de rue, de manière à améliorer son intégration au cadre bâti et à améliorer les conditions d'habitabilité des logements :

- considérant que la volumétrie est entièrement revue, que les toitures à versants sont supprimées en grande partie et qu'un jeu de toitures plates et de volumes allant du R+1 à R+4 vient assurer l'articulation entre les bâtiments existants de typologies différentes, à savoir les maisons de la rue des Horticulteurs (R+1 + toitures à versants) et le bâtiment d'angle avec la rue du Mont Saint Alban (R+6) ;
- que des terrasses plus généreuses sont prévues, que le dernier étage du bâtiment en retrait permet d'alléger sa volumétrie en façade ouest ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

- considérant que le projet offre 3 appartements 1 chambre, 4 appartements 2 chambres et un duplex trois chambres, que les conditions d'habitabilité sont améliorées par rapport à la demande précédente, plus particulièrement pour les logements prévus aux 3ème et 4ème étages qui étaient initialement situés dans la pente de la toiture ;

Prévoir des espaces extérieurs privatifs (terrasses) qualitatifs et de taille suffisante au regard de la taille des logements :

- considérant que les espaces extérieurs sont revus et agrandis afin de répondre au confort et à l'usage des occupants, qu'elles sont pour la plupart intégrées au volume afin de minimiser les vues obliques, que seul un balcon est prévu en saillie en façade arrière afin de dynamiser celle-ci, mais qu'un garde-corps adapté est prévu (barreaudage serré) pour respecter l'intimité des voisins ;

Supprimer le commerce prévu au rez-de-chaussée et prévoir le parking vélo au rez-de-chaussée de l'immeuble :

- considérant que ces deux conditions sont rencontrées, qu'en effet le local vélo est intégré au rdc, en lien avec la terrasse arrière, destinée à l'usage des habitants de l'immeuble, que le commerce est remplacé par un espace dédié à une profession libérale avec un accès rue des Horticulteurs et marquant l'angle de l'entrée du site ;

- considérant que le rez-de-chaussée est aménagé en conséquence, mais que l'aménagement proposé engendre des espaces peu pratiques, comme le local poussettes de forme triangulaire et les connexions entre les différentes fonctions qui ne sont pas optimales, notamment l'absence de connexion intérieure entre le parking souterrain et les appartements, et entre le local vélo et les appartements ; Qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du rdc de manière à améliorer les connexions;

Revoir l'aménagement de la zone arrière et permettre son accès aux habitants de l'immeuble :

- considérant que l'accès de la zone arrière est rendu possible par les habitants de l'immeuble, tant depuis le hall d'entrée qui est traversant que depuis le local vélos ;

- considérant cependant que l'accès au local vélos ne se fait que par la terrasse arrière, elle-même accessible par des escaliers, ce qui ne facilite pas l'accessibilité par des vélos ;

- qu'il y a lieu de rendre l'accès à ce local vélo plus confortable depuis la voirie d'accès intérieure au site ;

Intégrer l'accès piéton du parking au bâtiment ou améliorer son intégration aux aménagements de surface :

- considérant que la sortie piétonne du parking a été intégrée à la volumétrie des abords du bâtiment de logements, le long du mur mitoyen, qu'en cela le projet est amélioré ;

Prévoir, pour les vélos, un emplacement de vélo par oreiller :

- considérant que le nombre de vélos a été augmenté et correspond au nombre d'oreillers, c'est-à-dire 22 vélos dont 2 vélos cargo (21 pour les habitants de l'immeuble et 1 pour la profession libérale);

XXX

- considérant que le projet modifié a été amélioré par rapport à la demande précédente, mais qu'il subsiste encore certaines adaptations à apporter ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

- qu'en effet en matière de gestion des eaux, le site n'émet actuellement aucun, voire très peu de rejets à l'égout, que le projet induira donc des rejets supplémentaires au sein d'un réseau d'égouttage déjà saturé ; qu'il convient donc que ce projet soit exemplaire, surtout pour un opérateur public tel que la Ville ;
- que l'immeuble de logements est également mieux intégré au cadre urbain environnant tout en présentant de bonnes conditions d'habitabilité et de confort pour les nouveaux logements, que cependant certaines améliorations fonctionnelles sont nécessaires ;
- qu'en ce qui concerne l'école, l'implantation n'a pas changé, mais des toitures vertes intensives sont prévues, contribuant ainsi à la gestion intégrée des eaux de pluie ;
- qu'il y a lieu de renforcer les mesures d'encouragement via le plan de déplacement scolaire pour favoriser un maximum les déplacements piéton/cycliste/transport en commun et ainsi limiter l'impact sur la mobilité dans le quartier ;
- que la gestion des espaces extérieurs, notamment ceux maintenus à l'état naturel se précise par le plan de gestion notamment, mais qu'il reste certains points à compléter ;
- que la délimitation des espaces accessibles au public ainsi qu'aux véhicules de livraisons et de secours est clarifiée, par la présence de clôtures et de bornes amovibles et par une proposition de gestion de celles-ci ;

Avis FAVORABLE sous conditions :

- de respecter les avis d'instances suivants :
- l'avis de la Commission de Sécurité Astrid du 18/01/2021 et du 10/12/2021, estimant qu'une couverture radioélectrique indoor Astrid est obligatoire dans les bâtiments G, H I et J ainsi que dans l'ensemble du parking ;
- les avis de Vivaqua du 13/09/2019 et du 18/12/2020 et du 01/12/2021 ;
- l'avis d'Access&Go du 25/01/2021 ;
- l'avis de BE du 17/12/2021, à savoir :
- solliciter formellement l'avis de BE au sujet de la parcelle (241H) ;
- appliquer la GIEP au projet, à savoir la rétention et le stockage des eaux de pluie au droit ou au plus proche de chaque surface imperméable, puis son infiltration ou son évapotranspiration, associée à du végétal etc ;
- d'aménagements extérieurs, espaces verts et gestion de l'eau ;
- d'obtenir un engagement de passage public sur sol privé pour les cheminements prévus sur le site ;
- de limiter au maximum le recours à des bassins de tamponnage enterrés en gérant un maximum les eaux pluviales au plus près d'où elles tombent, à l'aide de dispositifs de tamponnage à ciel ouvert apportant une plus-value tant paysagère qu'environnementale, par exemple en connectant les fossés 2 et 4 au réseau de récolte des EP des toitures et des abords de l'école, en prévoyant éventuellement une zone supplémentaire dans la partie sud-est du site ou encore en augmentant les volumes gérables dans les fossés d'infiltration ;
- de s'assurer que l'ensemble des noues, y compris les noues 3 et 4, soient infiltrantes ;
- de placer une citerne de récupération à destination des services communaux (propreté et espaces verts) pour exploiter les eaux pluviales récupérées par le drainage passif au niveau du parking souterrain et de la salle de sport enterrée, dont le dimensionnement (minimum 10m³) sera à évaluer avec les services concernés et le bureau d'étude et qui sera munie d'un capteur mesurant en continu le taux de remplissage ;
- de compléter le plan de gestion en ce qui concerne les modalités de gestion du chantier et de gestion future par rapport aux espèces animales protégées et aux espèces exotiques invasives ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

- de veiller à ce que les cheminements suivants soient garantis :
 - au nord-ouest du site, la connexion avec les Jardins du Fleuriste ;
 - à l'est du site, raccorder le cheminement modes actifs qui longe l'école sur sa partie nord à celui longeant la voirie d'accès aux serres ;
- d'ouvrir le site à tout public (au moins en journée) ;
- de prendre toutes les mesures possibles et nécessaires de protection durant le chantier pour garantir la survie des arbres à maintenir ;

Mobilité :

- de renforcer les mesures d'encouragement via le plan de déplacement scolaire pour favoriser un maximum les déplacements piéton/cycliste/transport en commun ;
- d'équiper le parking vélo prévu à l'avant de l'école de pompe à vélo, éclairage et borne de réparation ;

Logements :

- de rendre l'accès au local vélo plus confortable depuis la voirie d'accès intérieure au site ;
- de revoir l'aménagement du rdc de manière à améliorer les connexions entre les différentes fonctions/accès et à rendre les espaces plus pratiques (local poussette) ;

Clauses archéologiques :

Considérant la situation des parcelles concernées à proximité immédiate du noyau médiéval du village de Laeken remontant au 12^e siècle et vu l'ampleur des travaux projetés (www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@urban.brussels);

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;

Considérant la situation des parcelles concernées à proximité immédiate du noyau médiéval du village de Laeken remontant au 12^e siècle et vu l'ampleur des travaux projetés (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 24 – Laeken ; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels)



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1382/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 324 - 326 1050 Bruxelles

Rue Vilain XIII 40 1000 Bruxelles

Rue Vilain XIII 46 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: blue propco (Marchand)

Objet / Betreft: surélever la tour existante de 3 niveaux, dont 2 niveaux de bureau et 1 niveau Sky bar (accessoire aux bureaux) et aménager le bâtiment arrière en commerce et rehausser cette partie de 3 niveaux de bureaux

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

Réactions / Reacties: 175

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 27/04/2022

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

12

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

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

REPORTÉ



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: P1121/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Poelaertplein 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Roue de Paris on tour - B.V.

Objet / Betreft: plaatsen van een tijdelijke installatie (reuzenrad)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 03/05/2022

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

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

13

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 januari 2004 betreffende de stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- overwegende dat het goed gelegen is in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 25/10/2021;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 01/12/2021;
- overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een tijdelijke installatie (reuzenrad) betreft;
- overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed (Monument ter ere van de Belgische infanterie, Justitiepaleis, Huis de Merode-Westerloo);
- gelet op het gunstig advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) van 17/05/2022;
- gelet op het gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (D.B.D.M.H.) van 07/04/2022 met als referentie T.2003.2024/19;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

- overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een tijdelijke installatie met een cyclisch of seizoensgebonden karakter betreft voor een maximale periode van 6 jaar;
- overwegende dat het reuzenrad geplaatst wordt op het openbaar domein, met name het Poelaertplein, naast het Gedenkteken ter ere van de Belgische infanterie;
- overwegende dat het zich op 2,79m van dit beschermd monument bevindt;
- overwegende dat de fundamenteën van het reuzenrad een breedte van 19,41m en een lengte van 25,01m hebben;
- overwegende dat de diameter en de hoogte van het reuzenrad zo'n 50m bedraagt;
- overwegende dat het reuzenrad een toeristische en amusementsfunctie heeft, toegankelijk voor het publiek;
- overwegende dat de installatie nood heeft aan een externe energiebron;
- overwegende dat de aanvraag een impact heeft op het uitzicht van het Poelaertplein en zijn historisch karakter;
- overwegende dat dit type reuzenrad en geprefabriceerde en mobiele constructie omvat, en dat het uiterlijk ervan niet specifiek is aangepast aan de esthetiek en eigenschappen van het Poelaertplein;
- overwegende dat de inplanting ervan bijkomende technische aanpassingen nodig heeft om de stabiliteit en de goede werking te garanderen;
- overwegende dat er geen directe energievoorziening is ter plaatse, dat hoogspanningskabels moeten worden omgeleid naar het reuzenrad, en dat deze momenteel een rijweg overbruggen via een geïmproviseerde portiekconstructie;
- overwegende bovendien dat er op het reuzenrad verlichting aanwezig is welke lichtpollutie veroorzaakt;
- overwegende dat er bijkomende stabiliteitsvoorzieningen en ophopingen nodig zijn welke de constructie een zwaarder en geïmproviseerd uiterlijk geven;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- de bijkomende technische elementen (waaronder de energietoevoer en -kabels) moeten zo discreet mogelijk worden geïntegreerd;
- de technische elementen te verduidelijken en ze te integreren in de basiselementen, zonder toevoeging van bijkomende bovengrondse constructies (bijvoorbeeld portiekconstructie voor technische elementen) in de nabije omgeving;
- de verlichting in zijn geheel te doven tijdens de sluitingsuren van het reuzenrad om lichtpollutie te voorkomen;
- de onmiddellijke omgeving rond het reuzenrad moet vrij zijn van bijkomend straatmeubilair en/of voorzieningen die strikt genomen niet nodig zijn voor de uitbating van het reuzenrad;
- het cyclische en seizoensgebonden karakter van de demontage van de installatie te respecteren;

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S235/2018 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Sainte-Anne 20 - 24 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Bayard Invest - S.C.A. (Verhagen-Iturralde)

Objet / Betreft: transformer les devantures commerciales, étendre l'arrière des 2 bâtiments, supprimer l'escalier principal du n°24 et créer un seul accès aux étages des 2 immeubles via le n°20-22 (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

REPORTÉ



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H12/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Haute 96 - 98 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Red Invest - S.P.R.L.

Objet / Betreft: réunir 2 commerces en une seule entité et transformer les façades du rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 03/05/2022

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:**

15

- 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 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n° 42-30 - quartier Samaritaine-Chandeliers compris entre les rues Haute, du Temple, de la Samaritaine, des Minimes, des Pigeons et des Chandeliers remplacé par le n°60-33 Samaritaine-Chandelier ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant la situation des parcelles concernées (« axe ancien rue Haute ») et la nature du bâti ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu de faire application de l'art.245 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et de permettre préalablement à la mise en œuvre du permis, la réalisation de fouilles ou de sondages par la Région ;
- vu la demande initiale, introduite le 08/01/2020 et visant à réunir 2 commerces en une seule entité et transformer les façades du rez-de-chaussée ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 25/09/2020 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/05/2022

- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 05/10/2020, repris en annexe et portant les références T.2019.0234/2/DB/ac ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/10/2020 au 29/10/2020 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPA n° 60-33 (Samaritaine-Chandeliers, 01-07-93) ;
- vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la Commission de concertation s'est prononcée favorablement et unanimement sur la demande en date du 01/12/2020 pour les motifs reproduits en annexe ;
- considérant dès lors, qu'en application de l'art.126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le Collège des bourgmestre et échevins délivre le permis sur base de l'avis conforme de la commission de concertation ;
- considérant néanmoins que cet avis favorable est conditionné à certaines modifications du projet, à savoir :
 - conserver et de restaurer la devanture du 1922 ;si son état ne le permettrait pas, revoir le projet en tenant compte des remarques suivantes :
 - prévoir une composition qui tienne compte de l'historique du rez-de-chaussée ; la typologie des nouvelles baies devra être cohérente avec les baies des étages et les baies existantes au rez-de-chaussée, notamment dans leurs largeurs et leurs positions ; en effet, les largeurs des ouvertures actuelles de la façade rue du Temple sont identiques à celles des fausses baies des étages ; ainsi il existe une certaine cohérence et un rythme dans la façade actuelle qui devront être maintenus ;
 - prévoir des soubassements, ces éléments sont des éléments importants dans la composition des façades ; ils représentent un vestige de la typologie des maisons de la rue Haute ; il devrait être donc conservé et idéalement restauré au n°96 ;
 - prévoir des menuiseries en bois et restaurer les éléments qui peuvent être conservés ;
 - prévoir un enduit lisse ou la conservation des briques en façade avec enduit ou chaulage plutôt que la faïence projetée ;
- restaurer l'auvent existant ;
- matérialiser d'avantage la trace du mitoyen ;
- vu l'avis du Collège du 11/03/2022 à l'égard de la demande initiale ;
- considérant que le demandeur a été invité à mettre les plans en conformité avec la décision du Collège dû à savoir :
 - conserver et de restaurer la devanture du 1922 ;si son état ne le permettrait pas, revoir le projet en tenant compte des remarques suivantes :
 - prévoir une composition qui tienne compte de l'historique du rez-de-chaussée ; la typologie des nouvelles baies devra être cohérente avec les baies des étages et les baies existantes au rez-de-chaussée, notamment dans leurs largeurs et leurs positions ; en effet, les largeurs des ouvertures actuelles de la façade rue du Temple sont identiques à celles des fausses baies des étages ; ainsi il existe une certaine cohérence et un rythme dans la façade actuelle qui devront être maintenus ;
 - prévoir des soubassements, ces éléments sont des éléments importants dans la composition des façades ; ils représentent un vestige de la typologie des maisons de la rue Haute ; il devrait être donc conservé et idéalement restauré au n°96 ;
 - prévoir des menuiseries en bois et restaurer les éléments qui peuvent être conservés ;
 - prévoir un enduit lisse ou la conservation des briques en façade avec enduit ou chaulage plutôt que la faïence projetée ;
- restaurer l'auvent existant ;
- matérialiser d'avantage la trace du mitoyen ;
- considérant que des plans modifiés ont été introduits en date du 15/09/2021 et 06/04/2022, en application de l'art. 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que l'accusé de réception complet de ces plans adaptés porte la date du 20/04/2022 ;
- considérant que les nouveaux plans tendent à répondre aux conditions émises par la commission de concertation ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

- considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial et/ou qu'ils visent à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;
- considérant que le projet ne répond pas complètement aux conditions émises ; dès lors, le projet modifié doit être soumis à une nouvelle Commission de concertation ;
- considérant que les plans modificatifs ne doivent pas être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

En ce qui concerne le changement d'utilisation :

- considérant que la demande vise à réunir 2 commerces en une seule unité et à changer l'utilisation de commerce de détail en snack ;
- considérant que 2 larges baies sont percées afin d'ouvrir l'espace et de pouvoir aménager un espace commercial fonctionnel ;
- considérant que le commerce projeté se définit comme un café presse ; qu'un commerce similaire « le Rocket's café-presse » est exploité n°3 bd de la Deuxième Armée Britannique à Forest ; considérant que les horaires sont de 8h à 20h et du lundi au samedi ;
- considérant que le programme/objectif est d'accueillir les personnes désireuses de boire un café matinal ainsi que celles voulant s'asseoir autour d'un verre en début de soirée ;
- considérant que le type de restauration consiste en de la mise sur assiette (bagels, sandwich, brownies,) ; la cuisine n'a donc pas besoin d'une hotte ;
- considérant que la gestion des déchets est également étudiée en ce qu'il y a une zone de stockage accessible depuis la rue du Temple dont les dimensions sont suffisantes pour effectuer le tri sélectifs des déchets ;
- considérant de ce qui précède, que le changement d'utilisation est acceptable ;

En ce qui concerne la situation actuelle des façades et rez-de-chaussée :

- considérant que la façade du rez-de-chaussée rue Haute est composée de 2 vitrines commerciales de typologies très distinctes ; celle qui fait l'angle, en bois, date de 1922 et comporte un vitrage arrondi, alors que celle du n°96, en aluminium, est contemporaine ;
- considérant que bien qu'en partie cachée par un caisson noir, la devanture en bois laisse entrevoir des éléments décoratifs tels que des consoles à modillons ;
- considérant qu'aux étages, la façade est recouverte d'un enduit de ton blanc cassé et que l'on y retrouve 2 rangs de baies alignées ;
- considérant que la façade rue du Temple est de typologie quelque peu différente, la façade en brique est en escalier du fait de 3 hauteurs différentes des volumes et est surmontée de 2 toitures ; que la façade qui fait l'angle présente une typologie identique à la façade de la rue Haute ; que les 2 autres parties de la façades sont plus basses ; qu'elles comportent des châssis en bois dont un fermant une baie qui semble ancienne ;
- considérant que la partie la plus basse de la façade est couverte d'une toiture terrasse avec garde-corps métallique ; qu'une porte a été bouchée grossièrement en moellons, elle semblait permettre l'accès en intérieur d'îlot ;
- considérant que les rez-de-chaussée des n°96 et 98 sont séparés par un mur mitoyen ; qu'à l'intérieur, des travaux conservatoires pour garantir la stabilité ont été réalisés ; que les murs et faux-plafonds ont été dégagés ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

En ce qui concerne l'esthétique projetée de la façade au rez-de-chaussée :

- considérant que le projet vise à supprimer une devanture en bois, construite en 1922, qui est munie de décors (fausses consoles intégrant l'ancien store) ; elle est le témoin, presque rare, d'une composition de façade ancienne et à valoriser dans le quartier : soubassement, châssis en bois, composition et rythme des ouvertures en cohérence avec la façade des étages, stores cachés dans l'auvent ;
- considérant cependant, que cette devanture n'a pas été valorisée et restaurée ; et que son état actuel s'est fortement détérioré ces dernières années et ce principalement dû à des infiltrations d'eau ;
- considérant que sa restauration est rendue impossible et que dès lors, un projet contemporain est proposé ;

Projet initial :

- considérant que le projet initial prévoyait exclusivement la transformation des façades du rez-de-chaussée en vue de réunir les 2 espaces commerciaux ;
- considérant que ce projet prévoyait également des interventions lourdes, en ce qu'il supprimait totalement la devanture en bois qui fait l'angle ; tout comme la vitrine du n°96 ;
- considérant que ces devantures étaient remplacées par une unique devanture dont les baies sont simplifiées et d'autres sont percées du côté de la rue du Temple ; que les menuiseries étaient en aluminium de ton noir ; que la façade était recouverte d'un parement en faïence de teinte claire ;
- considérant que les transformations rue Haute visaient à aménager 2 grandes baies vitrées à la place des 2 devantures ;
- considérant que les modifications rue du Temple étaient plus importantes en ce qu'elles prévoyaient :
 - 2 grands châssis en aluminium remplaçant les 2 baies du commerce ; elles sont toute hauteur ne laissant que quelques centimètres de soubassement ;
 - une large baie de forme rectangulaire remplaçant la baie cintrée ;
 - le remplacement de la porte en bois à panneau par une porte en aluminium à hublots, l'abaissement du linteau et la suppression de l'imposte vitrée ;
 - le remplacement d'une fenêtre par une porte donnant accès au local poubelles (grille peinte en noir) ;
- considérant que le projet prévoyait également le remplacement de l'auvent par un nouveau de dimension plus restreinte et au profil plus contemporain ; situé au droit de l'entrée et présentant une saillie de 0.40m ;
- considérant que cette intervention n'induisait pas de dérogation au R.R.U., Titre I, ni au R.B. ;
- considérant outre les transformations susmentionnées, que le projet induit une dérogation au P.P.A.S., en ce que l'art.3.2. (zone de construction dont les façades sont à maintenir et à restaurer), prévoit que le traitement des rez-de-chaussée à usage commercial puisse être conçu de manière à permettre une bonne exploitation tout en respectant la nature des matériaux utilisés pour la restauration et le caractère général de la façade ;
- considérant aussi, que même si le projet vise à homogénéiser le rez-de-chaussée grâce à l'uniformisation des hauteurs des châssis rue Haute et à la reprise de l'auvent sur les 2 façades, cette homogénéité est cassée par la présence de gabarits et types de baies et portes trop variées rue du Temple (porte hublots métalliques, baie horizontale, grille...) ;
- considérant que, même si la composition contemporaine proposée par l'architecte peut être saluée, le projet ne tient pas compte du potentiel actuel du rez-de-chaussée et la composition retenue ne s'intègre pas à l'architecture du bien ; que par conséquent, la dérogation au P.P.A.S. n'a pas été accordée par la commission de concertation ;

Projet modifié :

- considérant que le projet modifié maintient un projet contemporain en ce que l'état actuel de la devanture ne permet pas une restauration ; ainsi la dérogation au PPAS est également maintenue ;
- considérant que par rapport au projet initial, la composition a été légèrement revue par l'introduction d'un soubassement (interrompu par les vitrines) et que les baies ont été simplifiées rue du Temple ; le projet modifié maintient un auvent ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission 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: 18/05/2022

- considérant que le projet prévoit également des menuiseries en bois dont les profils sont fins ;
- considérant cependant, à ce stade-ci, qu'il n'est pas possible d'apprécier l'auvent projeté en ce que les documents fournis sont insuffisants ; dès lors, il y a lieu de fournir des coupes supplémentaires ;
- considérant en ce qui concerne la gestion des baies, que du côté de la rue Haute, la rythmique s'intègre aux baies des étages supérieurs et permet de matérialiser une certaine verticalité ; cependant il y a lieu de rétablir la hauteur du soubassement actuelle de manière continue afin de respecter la typologie des maisons de la rue Haute ;
- considérant en ce qui concerne les interventions rue du Temple, qu'il y a lieu de préserver davantage ces façades et leur composition actuelle (baies et reliefs) ; ainsi l'intervention contemporaine doit se limiter à la première travée de la maison d'angle (ancienne vitrine tout comme l'auvent) ;
- considérant cependant que la baie du 1^{er} étage du n°6 rue du Temple peut être réouverte complètement afin de retrouver sa hauteur originelle ainsi que la dernière baie rue du Temple, où il est possible de retrouver l'ancienne porte ;
- considérant que la façade rue du Temple est une façade dérochée et qu'il est préférable de conserver les briques en façade avec un chaulage ; ce qui permettra de garantir leur conservation et leur relief (lecture de l'appareillage des briques, ancrs, bandeau en pierre bleu...) ;
- considérant dès lors, de ce qui précède, que moyennant adaptation, que la dérogation au P.P.A.S., en ce que l'art.3.2. (zone de construction dont les façades sont à maintenir et à restaurer) ;
- considérant par ailleurs, que le projet ne prévoit pas de volet ;
- considérant que l'absence de volet induit une dérogation au R.C.U., relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant au vu de l'analyse, que la devanture à l'angle des rues Haute et du Temple doit être maintenue et restaurée ou que si son état ne le permet pas, la composition doit tendre vers une composition tenant compte de la structure du bâti actuel ;
- considérant que dans cette perspective, l'intégration de volets n'est pas envisageable ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation susmentionnée a été accordée par la précédente commission de concertation pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- limiter l'intervention contemporaine à la première travée rue du Temple (baie et auvent) et conserver les baies existantes à partir de la seconde travée rue du Temple ;
- prévoir un soubassement continu au droit de la nouvelle intervention ;
- rouvrir la baie du 1^{er} étage au n°6 et rétablir la porte rue du Temple ;
- prévoir un chaulage de la façade rue du Temple afin d'en conserver son relief (lecture de l'appareillage des briques, ancrs, bandeau en pierre bleu...) ; et matérialiser l'axe mitoyen rue du Temple ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au P.P.A.S., en ce que l'art.3.2. (zone de construction dont les façades sont à maintenir et à restaurer) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be