



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

Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement**

Réf. / Ref.: M236/2022 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue du Marquis 1 - 3 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MARQUIS BUILDING BRUSSELS - S.A.

Objet / Betreft: Exploitation

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/04/2022 - 12/05/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

1

- considérant que la demande se situe en zone administrative au PRAS ;
- considérant qu'il s'agit d'un renouvellement pour l'exploitation d'un immeuble de bureau ;
- considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
- considérant que le site est soumis à la législation CoBrACE ce qui implique 79 emplacements excédentaires ;
- considérant que le site met à disposition 85 emplacements vélos ;

**Avis FAVORABLE.**



**VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement**

Réf. / Ref.: B260/2022 (IPE)

Adresse / Adres:  
Chaussée de Buda 83 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ELIA ASSET - S.A.

Objet / Betreft: Renouvellement

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/04/2022 - 12/05/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

2

- considérant que la demande se situe en zones d'activités portuaires et de transport au PRAS ;
- considérant qu'il s'agit d'un renouvellement d'une sous-station électrique ;
- considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
- vu l'avis du SIAMU Cl.1991.1430/3 du 26/04/2022 ;
- considérant le rapport basse tension du 28/08/2019 ;
- considérant le rapport haute tension du 16/08/52021 ;
- considérant la présence de bacs de rétention et des séparateur d'hydrocarbure de type siphon passif sous les transformateurs statiques ;

**Avis FAVORABLE**



**VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw  
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie  
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel  
T. 02 279 29 30  
[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)  
[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022

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

Réf. / Ref.: A1392/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Antoine Dansaert 190 - 192 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: apporter des transformations à 2 immeubles distincts mitoyens : aménager le 4<sup>ème</sup> étage et les combles en duplex, modifier le profil des toitures, rehausser les façades arrières d'un niveau, démonter la toiture pyramidale de l'annexe pour y aménager deux terrasses et créer une lucarne dans le pan arrière des toitures

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/04/2022 - 12/05/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7<sup>°</sup> 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.) ;
- considérant que le bien est situé en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 30/12/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 08/04/2022 ;
- considérant que la demande vise à apporter des transformations à 2 immeubles distincts mitoyens : aménager le 4<sup>ème</sup> étage et les combles en duplex, modifier le profil des toitures, rehausser les façades arrières d'un niveau, démonter la toiture pyramidale de l'annexe pour y aménager deux terrasses et créer une lucarne dans le pan arrière des toitures ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/04/2022 au 12/05/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande vise à apporter des transformations à deux appartements situés aux derniers étages de deux immeubles distincts mitoyens aux n°188-190 et 192-194 rue Antoine Dansaert ;
- considérant que les deux immeubles s'inscrivent au centre d'une série de six bâtiments mitoyens implantés par paire en miroir ;
- considérant en ce qui concerne la destination urbanistique, que la Ville de Bruxelles confirme en date du 05/08/2021 que les biens comprennent du commerce au rez-de-chaussée et du logement aux étages, sans pouvoir en déterminer le nombre exact ;
- considérant que les immeubles concernés par la présente demande ont un gabarit inférieur à celui des immeubles voisins ;
- considérant que dans la situation existante les duplex ont une configuration identique en miroir ;
- considérant qu'ils sont composés de deux niveaux dans le volume de la toiture : le premier niveau au quatrième étage reprend un espace séjour et une petite chambre attenante et le second niveau, sous combles, comprend une grande chambre et une salle de bain ;
- considérant que les appartements existants bénéficient d'une belle luminosité mais que leur aménagement intérieur est assez vétuste ;
- considérant que le projet prévoit d'aménager les 4<sup>èmes</sup> étages et les combles en un duplex 3 chambres pour l'immeuble de droite et un duplex 1 chambre pour l'immeuble de gauche ;

### En ce qui concerne la rehausse d'un niveau des façades arrières :

- considérant que les façades arrière sont rehaussées d'un étage sur toute la largeur du 4<sup>e</sup> étage ;
- considérant que le bien mitoyen droit présente également une rehausse néanmoins que ces travaux n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis ;
- considérant que ce nouveau volume s'inscrit dans le gabarit des bâtiments contigus ;
- considérant que cette rehausse vient s'aligner au profil voisin de droit le plus haut (en situation de droit) et ne dépasse pas de plus de 3m le profil voisin de gauche le moins haut ;
- considérant que cette rehausse est conforme et ne porte pas préjudices aux biens voisins ;

### En ce qui concerne les lucarnes :

- considérant que des lucarnes sont créées pour les étages sous-combles dans le pan arrière des toitures ;
- considérant que ces lucarnes permettent d'augmenter l'habitabilité et l'apport de lumière naturelle ;
- considérant que les lucarnes sont conformes au R.R.U., Titre I, en ce que leur largeur est inférieure au 2/3 de la largeur des bâtiments et ne dépassent pas de plus de 2m le gabarit de la toiture ;
- considérant que le projet prévoit de créer une terrasse circonscrite de garde-corps en ferronnerie laquée gris anthracite dans le prolongement des lucarnes ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture – éléments techniques) en ce que les garde-corps dépassent le gabarit de la toiture ;
- considérant qu'ils sont nécessaire à l'utilisation en toute sécurité des terrasses ;
- considérant que les terrasses sont conformes au Code civil et permettent d'améliorer le confort dans les nouveaux logements ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

### En ce qui concerne les modifications en volume/ modifier le profil de la toiture de l'annexe :

- considérant que le projet prévoit de supprimer la toiture pyramidale sur l'annexe centrale arrière ;
- considérant que cette toiture doit faire l'objet d'une rénovation afin d'en revoir l'étanchéité ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022

- considérant que la structure et la couverture de la toiture sont démontées pour revenir à une toiture plate aménagée en terrasse ;
- considérant que les terrasses sont prévues en bois et circonscrites de garde-corps en ferronnerie laquée gris anthracite ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture – éléments techniques) en ce que les garde-corps de la nouvelle terrasse dépassent le gabarit de la toiture ; en effet, le § 3 prévoit que seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;
- considérant qu'un mur maçonné de 0,29m de large est prévu sur l'axe mitoyen sur une hauteur de 190cm afin de différencier les espaces privatifs de chaque appartement ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art. 4 (profondeur) en ce que ce mur dépasse en profondeur les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur du terrain ;
- considérant qu'il conviendrait de limiter le mur mitoyen à la profondeur des terrasses ;
- considérant que les garde-corps sont placés en retrait de 0,35m du bord de la toiture ;
- considérant que les terrasses occupent partiellement la toiture plate et que la partie inaccessible de la toiture est aménagée en toiture végétalisée ;
- considérant que l'annexe sur laquelle est aménagée ces terrasses est située à 3,5m de la limite parcellaire avec le n° 196 et à 3m de la limite parcellaire avec le n°186 rue Antoine Dansaert ;
- considérant que la terrasse n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant dès lors, que les dérogations susmentionnées sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant que le volume projeté en toiture n'est pas visible depuis la rue ;
- considérant que les tuiles en terre cuite sont conservées et que les lucarnes sont traitées avec la même matérialité pour assurer une homogénéité et les intégrer dans la toiture ;

En ce qui concerne le 4<sup>ème</sup> étage et les combles aménagés en duplex ;

- considérant que les deux logements sont entièrement aménagés sous-combles ;
- considérant que le projet prévoit d'intégrer plusieurs fenêtres de toit dans le versant de toiture avant afin d'améliorer l'éclairage naturel dans les logements ;
- considérant que les volumes projetés en toiture permettent d'apporter un éclairage naturel supplémentaire et aussi une hauteur sous-plafond confortable pour les locaux aménagés sous-combles ;
- considérant que le projet permet ainsi d'aménager deux logements de qualité bénéficiant d'une superficie plancher de 90,5m<sup>2</sup> chacun ;
- considérant que les deux nouveaux logements sont conformes aux exigences de confort actuelles ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE sous réserve de :**

- limiter le mur mitoyen à la profondeur des terrasses ;

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

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture – éléments techniques) et art. 4 (profondeur) 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: 24/05/2022

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

Réf. / Ref.: F356/2022 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue de Flandre 122 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Mehmet ALIKOGLU

Objet / Betreft: Restaurer une maison et un commerce

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/04/2022 - 12/05/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

4

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le bien se situe dans le périmètre du territoire du canal – sites prioritaires de développement, dans le périmètre du Pentagone de Bruxelles, en noyaux d'identité locale existants, en zone de revitalisation urbaine, en zone prioritaire de verdoisement, le long d'une continuité verte du maillage vert, le long d'un RER vélo du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;
- attendu que le bien se situe en zone de revitalisation urbaine 2020 et arrêté par arrêté du Gouvernement du 14/11/2019 ;
- attendu que le bien se situe également en Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR) ;
- vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/06/2005 qui classe comme monument certaines parties de l'immeuble sis rue de Flandre n°122, à 1000 Bruxelles ;
- considérant que la protection légale vise les caves, les façades avant et arrière, les murs mitoyens, les toitures et la structure portante de la maison à rue ainsi que la totalité de l'aile de liaison et de la maison arrière ;
- considérant que le bien est également repris à l'inventaire Irismonument ;
- attendu que le projet vise à restaurer une maison et un commerce ;
- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes : le SIAMU et la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;
- attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022

- vu que l'avis du SIAMU n'a pas encore été transmis, qu'il faudra néanmoins se conformer à celui-ci ;  
- attendu que la demande est soumise à l'avis conforme de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) en application de l'article 177, § 2 du CoBAT : travaux sur parties protégées ;  
- vu l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) formulé en sa séance du 20/04/2022, réf AA/AH/BXL21783\_689\_PUN\_Flandre\_122, libellé comme suit :

« AVIS

*La CRMS approuve l'option d'affecter le bien en logements et commerce conformément à l'occupation ancienne, mais elle estime que l'organisation spatiale actuellement proposée est inadaptée à la typologie du bien et entraînerait une modification profonde et irréversible du bâti, inadéquate sur le plan patrimonial. La Commission rend donc un avis conforme défavorable sur la demande. Elle demande d'adopter un parti d'intervention plus respectueux du bâti existant, de mettre en œuvre des techniques de restauration traditionnelles effectuées selon les règles de l'art et de revoir profondément le projet fondé pour qu'il puisse également être acceptable sur le plan du patrimoine classé. Elle recommande de le baser sur les principes suivants :*

- aménager un logement par « maison » (1 dans la maison avant et 1 à l'arrière);
- dégager au maximum la cour intérieure ;
- conserver le profil de la toiture et du pignon arrière du bâtiment à rue ;
- conserver les murs porteurs anciens et éviter la création de larges baies ;
- reconstruire les parties basses des façades modifiées par le passé dans le respect de la composition traditionnelle.

### L'aile de liaison

*Au regard de la configuration particulière de l'aile de liaison et de son faible intérêt patrimonial attesté par les études préliminaires, le projet gagnerait à améliorer les désordres constructifs qui se présentent : raccord de toiture médiocre des deux côtes et maçonnerie buttant sur une baie de l'achterhuis. La CRMS suggère dès lors de démonter cette aile pour la remplacer par un volume qui se raccorde de manière plus harmonieuse aux constructions avant et arrière et de considérer cette intervention comme une « restitution » en récupérant les matériaux démontés.*

### Enveloppe extérieure, devanture et menuiseries extérieures

*Selon la CRMS, la devanture proposée avec menuiseries à imposte et petit-bois est inadaptée à la composition de la façade ancienne. Elle demande de revoir le projet de devanture en faveur d'un dispositif sobre et neutre composé de menuiseries à profils fins. En ce qui concerne la façade des étages, elle encourage le demandeur à restituer son aspect ancien et à recouvrir les maçonneries de briques d'un enduit traditionnel à la chaux après avoir enlevé les joints récents (de ciment ?). Le traitement des encadrements moulurés, des boiseries de la lucarne et de la corniche devront se fonder sur les résultats des sondages stratigraphiques qui ont été prévus afin d'en restituer la finition historique.*

*En intérieur d'îlot, les façades devront conserver leur profil et leur composition anciens : toiture et pignon arrière du bâtiment à rue, baies traditionnelles y compris au rez-de-chaussée (garder les proportions de pleins et de vides), chien assis en bois avec volets de l'achterhuis. L'enduit de ciment existant en façade arrière du bâtiment à rue devrait être remplacé par une couche de finition appropriée (renoncer à l'enduit sur isolant). La façade arrière de l'achterhuis ainsi que les mitoyens de la cour devraient être chaulés (après les avoir débarrassés de leur rejointoiement au ciment). Le cas échéant, ces options devront être affinées en fonction des mesures qui seront retenues en termes de performances énergétiques de l'enveloppe extérieure. Comme le bien est malheureusement aujourd'hui dépareillé de ses finitions intérieures, qu'il possède une volumétrie assez simple et qu'il sera occupé par du logement, la CRMS estime envisageable d'assortir les travaux de restauration d'une amélioration significative des performances énergétiques. Cette démarche devra se fonder sur une étude hygrothermique globale du bâti afin de définir la nature et le degré d'intervention à prévoir, y compris la faisabilité d'isoler certaines façades par l'intérieur*



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022

(par exemple au moyen de blocs de chanvre).

La CRMS ne s'oppose pas au renouvellement des menuiseries extérieures, ce qui permet de revaloriser la composition des façades tout en améliorant leurs performances énergétiques et acoustiques. Elle demande cependant d'opter pour des menuiseries en bois (noble) de facture traditionnelle aux profilés fins et munies d'un vitrage performant. Les divisions seront inspirées des modèles traditionnels du XIXe siècle conformément aux autres maisons du front bâti. Dans ce cas, les divisions à petits bois ne s'imposent donc pas, sauf si leur pertinence historique était attestée par des documents d'archives. Les fenêtres de toitures devront adopter des proportions verticales, similaires aux tabatières anciennes. Les menuiseries devront être renseignées par des plans de détails, manquants dans la demande.

Pour l'isolation de toiture de la maison à rue, vu la présence de lucarnes et l'absence d'intérêt des finitions intérieures, il est recommandé de poser l'isolation entre chevrons, éventuellement complétée d'une couche supplémentaire du côté intérieur. L'isolation en mode « sarking » proposée pour la maison arrière n'appelle pas de remarques pour autant qu'elle ne soit pas appliquée au chien assis qui devra être isolé sans sensiblement modifier l'épaisseur de ses joues.

### Interventions de restauration

Pour le traitement des éléments intérieurs, la CRMS invite à appliquer les méthodes d'intervention suivantes et le cas échéant, d'adapter le cahier des charges en ce sens :

- traiter les maçonneries au moyen d'enduits traditionnels vu leur caractère ancien et peu perturbé, (sable, chaux aérienne/hydraulique et poils, finition par une couche mince de plâtre / chaux). Sur les parois à pan de bois (cage d'escalier) l'enduit sera posé sur un treillis métallique ;
- conserver in situ les planchers de valeur ou les démonter et reconditionner avant de les reposer par ensembles cohérents ;
- restaurer les escaliers à vis et empire en se limitant à des retouches au niveau de la finition ;
- restaurer les charpentes et les structures selon les règles de l'art. Pour greffes éventuelles, utiliser un bois similaire à l'existant.

De manière générale, la Commission insiste sur une intégration fine au bâti classé des techniques spéciales ainsi que des mesures RF et elle demande de fournir des plans de détail à ce sujet.

### Suivi archéologique

Enfin, le cahier des charges devra inclure une clause permettant un suivi par la cellule Archéologie de la DPC avant et pendant le chantier. Dans ce cadre, une datation de la charpente par dendrochronologie serait intéressante pour fixer la chronologie des maisons avant et arrière. »

- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation.

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

- Application de l'art. 207 §1.4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235).

- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 28/04/2022 au 12/05/2022 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;

- considérant que le projet porte sur :

- le réaménagement de l'espace commercial au rez-de-chaussée : remplacement de la devanture, cour entièrement couverte, ouverture de la baie entre cet espace et la maison arrière ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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





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

Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022

- l'aménagement de deux logements aux étages, à savoir un appartement 3 chambres occupant le premier étage des 3 corps de bâti et les combles de la maison arrière ainsi qu'un appartement 1 chambre implanté au second étage et sous combles de la maison à rue : cloisonnement RF, agrandissement des baies intérieures, modification du profil de toiture et de la façade arrière de la maison à rue, ajout contre cette dernière d'une terrasse et d'un volume de liaison, nouvelles circulations verticales.
- considérant que le bien a fait l'objet de deux phases d'études préalables :
  - Une étude historique et architecturale (Lori Mahmoudian, mai 2021) ;
  - Une évaluation patrimoniale par la cellule archéologie de la DPC (Sylvianne Modrie, juillet 2021) ;
- considérant que la maison avant était à l'origine un volume de deux niveaux avec toit en bâtière, mais l'extension en pignon vers l'arrière est tout de même très ancienne, avant 1821, probablement contemporaine de l'escalier de 1804 ;
- considérant que la dernière situation documentée en plan correspondrait à celle de 1953 ;
- considérant les interventions suivantes pour lesquelles aucun permis n'a été retrouvé :
  - couverture presque totale de la cour : une annexe avec toit plat et « bulles » en polycarbonate ;
  - remplacement de la vitrine ;
  - la baie entre le commerce et la pièce jouxtant l'escalier a été élargie en une grande baie
  - la façade enduite, d'aspect néoclassique, a été dérochée dans les années 70 ;
  - remplacement de certains châssis : au 1<sup>e</sup> étage en façade avant, quelques châssis de l'arrière-maison semblent également récents, vu leur quincaillerie ;
  - la dalle du rez-de-chaussée de la maison avant est en béton ;
- considérant que selon l'évaluation patrimoniale, il semble que l'aile de liaison, spécifiquement mentionnée dans l'arrêté de classement, n'ait pas un intérêt patrimonial exceptionnel, que celle-ci aurait été agrandie après la pose de l'escalier qui date de 1804 et profondément remaniée au cours du temps ;
- considérant que le dossier a fait l'objet de visite préalable en présence du propriétaire et de l'architecte ;
- considérant que le propriétaire actuel a acheté le bien en 2018, que les précédents propriétaires étaient les gérants de l'animalerie ;
- considérant qu'en dehors d'infractions supposées, assez anciennes, d'importants travaux – pour un bien classé – ont été réalisés sans permis entre le rachat et fin 2019, ce qui a été constaté par l'ISA :
  - Dérochage de toutes les maçonneries, suppression des finitions des plafonds, des enduits sur lattis ;
  - Suppression de certains corps de cheminée subsistants ;
  - Abaissement du sol des caves d'une cinquantaine de centimètres ;
  - Des travaux d'égouttage impliquant le démontage des sols et la pose de canalisations ;
- considérant que le projet prévoit d'installer un commerce de 141,88m<sup>2</sup> et 2 logements aux étages ;
- considérant que les logements totalisent 272,81m<sup>2</sup> hors-sol et 78,38m<sup>2</sup> en sous-sol ;
- considérant que le commerce s'étend sur l'ensemble du rez-de-chaussée (hors hall d'entrée des appartements, cage d'escalier et local vélo) ;
- considérant qu'en fond de parcelle (dans l'arrière-maison), au rez-de-chaussée, est installée une partie sanitaire avec toilettes et cuisine ;
- considérant que ce commerce entraîne les modifications du bâti suivantes :
  - L'annexe actuelle est remplacée par une verrière qui recouvre entièrement la cour ;
  - La baie du rez-de-chaussée de l'arrière-maison, donnant sur la courette actuelle, équipée d'un châssis à guillotine, est agrandie jusqu'au sol, le châssis étant donc supprimé ;
  - Un remplacement de la devanture actuelle, qui semble être récente, en aluminium thermolaqué ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022

- considérant qu'une nouvelle devanture est proposée, celle-ci est constituée d'une grande vitrine et de deux portes d'entrée, symétriques, les châssis ont des impostes décorées de croisillons, qui rappellent ceux des châssis des étages ;
- considérant que le projet prévoit s'aménager 2 appartements aux étages des bâtiments avant et arrière ;
- considérant qu'un appartement de 3 chambres, 2 salles de bains et 2 toilettes s'étend sur :
  - le premier étage de la maison avant (cuisine et living) ;
  - l'étage de l'aile de liaison (couloir, rangements) ;
  - le premier étage et les combles de l'arrière-maison (chambres et salles d'eau) ;
- considérant qu'un deuxième appartement d'une chambre est implanté au deuxième étage et dans les combles de la maison avant ;
- considérant que la réalisation de ces appartements entraînent les modifications du bâti suivantes :
  - Un grand percement dans le mur de refend (entre pièces 1.1 et 1.4), pour faire communiquer cuisine et living ;
  - Le même percement est réalisé également au deuxième étage, pour les mêmes raisons ;
  - Profil de toiture : relevé du côté mitoyen avec le 124 ;
  - Agrandissement des baies en façade arrière de l'avant-maison, actuellement seul le châssis de la baie du 1er étage est ancien, à petits-bois ;
  - Un petit volume est accolé à la façade arrière, il permet de faire une liaison entre les pièces de vie et les pièces de nuit, via l'aile de liaison ;
  - Dans l'aile de liaison, les baies du rez-de-chaussée sont bouchées, ainsi qu'une baie de l'étage ;
  - Percement d'un escalier entre le 2e étage de la maison avant et les combles ;
  - Agrandissement de la baie de l'arrière-maison, à l'étage ;
  - Pose de fenêtres de toiture ;
- considérant que la totalité de la cours est couverte par une verrière, que selon la prescription particulière 2.5. 1° du PRAS, seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêts collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- considérant que la verrière concerne un commerce en dehors d'un liseré de noyau commercial, que celle-ci n'est donc pas permise selon le PRAS ;
- considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 13 en ce que l'entièreté de la parcelle est bâtie, que la zone de cours et jardin doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface, que tel n'est pas le cas ;
- considérant dès lors que la dérogation au Titre I article 13 du RRU n'est pas acceptable, qu'il y a donc lieu de retrouver la configuration traditionnelle de l'intérieur d'îlot ;
- considérant qu'il y a lieu de poser un revêtement semi-perméable dans la cour intérieure afin de favoriser l'écoulement des eaux de pluies ;
- considérant qu'il y a lieu de suivre les recommandations de l'avis de la CRMS concernant la restauration des façades ;
- considérant que l'aménagement du duplex sous-combles dans le bâtiment à rue implique de remanier la toiture en façade arrière, que cette intervention est peu qualitative et ne s'inscrit pas dans la typologie du bâti ancien ;
- considérant qu'il y a lieu de ne pas modifier le profil de toiture et la façade arrière de la maison avant et de revoir le fonctionnement des combles dans cet objectif ;
- considérant que des fenêtres de toit sont placées sur la toiture du bâtiment arrière, que celles-ci sont de format rectangulaire et horizontal, que dans un souci d'intégration dans son contexte bâti ancien il serait préférable de modifier le format des fenêtres de toitures proposées pour qu'elles aient un format vertical similaire à celui des tabatières anciennes en zinc ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022

- considérant au regard des plans, que les aménagements projetés visent à respecter la volumétrie des pièces ; et que la disposition spatiale des pièces, telle que projetée, permet d'aménager deux logements confortables ;
- considérant néanmoins que l'accès au logement en intérieur d'îlot se fait via une extension qui a un impact volumétrique négatif sur le bâti existant, qu'il y a lieu de préserver les caractéristique principale de la façade arrière du bâtiment à rue ;
- considérant dès lors que la configuration actuelle des deux logement devra être revue et qu'il serait plus opportun d'implanter un logement dans chaque « maison » (avant et arrière) ;
- considérant que les plans ne précisent pas comment les exigences du SIAMU seront adaptées au maintien des éléments patrimoniaux de valeur : plancher et éventuellement portes anciennes, qu'il y a donc lieu de préciser celles-ci ;
- considérant de ce qui précède que le projet ne s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

### AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Supprimer l'annexe et ne pas recouvrir la cour, pour rétablir la configuration traditionnelle de l'intérieur d'îlot ;**
- **Implanter un logement sur deux étages dans chaque maison, l'ajout d'un escalier intérieur entre le 1er étage et le 2e étage de la maison avant est possible ;**
- **Réaliser une devanture d'aspect et de construction contemporaines, s'inspirant d'une situation historique possible, des châssis en bois minces, sans imposte, avec un porche d'entrée sur le côté gauche, éventuellement un bandeau sans chercher à réaliser un pastiche. Le soubassement peut être en pierre bleue, taillée de manière traditionnelle (par exemple ciselé) ;**
- **Rendre une cohérence à la façade avant, inspiré de la situation néoclassique avant dérochage, la réenduire au moyen d'un enduit traditionnel à la chaux et placer des châssis à profil historique simple, sans petits-bois ;**
- **Améliorer le raccord entre l'aile de liaison et la façade de l'arrière-maison, cela peut entraîner un modification profonde de l'aile de liaison, voire une diminution de son emprise ;**
- **Ne pas modifier le profil de toiture et la façade arrière de la maison avant, revoir le fonctionnement des combles dans cet objectif ;**
- **Ne pas poser d'enduit sur isolant sur la façade arrière de la maison avant ;**
- **Conserver les ouvertures en façade arrière dans leur format actuel, préférer un ou l'autre nouveau percement à un agrandissement de celles-ci ;**
- **Reconstruire les maçonneries du rez-de-chaussée donnant sur cour en définissant plus de pleins que de vides, en évitant donc les grandes baies vitrées ;**
- **Conserver la lucarne de la maison arrière et ses volets, éviter de grossir les joues en les isolant ;**
- **Préciser comment les exigences du SIAMU seront adaptées au maintien des éléments patrimoniaux de valeur : plancher et éventuellement portes anciennes ;**
- **Poser un revêtement semi-perméable dans la cour intérieure, par exemple des pavés de porphyre posés sur sable ;**
- **Supprimer les interventions au mortier de ciment dans les murs mitoyens, ragréer au mortier de chaux, finir par un chaulage traditionnel ne masquent pas l'appareillage ;**
- **Modifier le format des fenêtres de toitures proposées pour qu'elles aient un format vertical similaire à celui des tabatières anciennes en zinc.**



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022

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

Réf. / Ref.: S355/2022 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue Sainte-Catherine 34 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CHARLES PRODUCTION - S.P.R.L.

Objet / Betreft: Régulariser la devanture et placer deux grilles de ventilation en façade latérale.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/04/2022 - 12/05/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

5

- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/07/2001 classant comme ensemble certaines parties des biens sis rue Sainte-Catherine n°26, 28, 30, 32, 34, 36/38, 40/42 ainsi que l'Impasse de la Mâchoire à 1000 Bruxelles ;

- considérant que le bien concerné se trouve 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 plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

- considérant la demande portant sur la mise en conformité de plusieurs transformations de la devanture de la façade avant (mise en peinture, renouvellement des menuiseries);

- considérant que la dernière situation autorisée par le permis du 19/12/2002 (TP 111492) présentait une mise en peinture dans des teintes claires ainsi que des châssis en bois munis d'un vitrage simple ; considérant que depuis lors, la devanture a été couverte d'une peinture colorée représentant un plan historique de Bruxelles (carte de Bruxelles de Jacowiz -1612), que les menuiseries ont été remplacées par des modèles en aluminium avec double vitrage et grilles d'aération intégrées dans les allèges et deux enseignes autocollantes ont été placées sur les vitrines de part et d'autre de la porte d'entrée ;

- considérant que la demande vise également la régularisation des installations techniques placées sur la façade latérale de l'immeuble, donnant sur l'Impasse de la Mâchoire ;

- considérant que le bien en question appartient à un ensemble classé constitué d'une remarquable enfilade de maisons traditionnelles remontant pour la plupart au début du 17<sup>e</sup> siècle;

- considérant que font également l'objet du classement, tant l'Impasse de la Mâchoire que la façade latérale de l'immeuble ; que bien qu'elle soit moins visible dans le paysage urbain , cette dernière présente un réel intérêt sur le plan patrimonial; qu'il y a donc lieu de préserver au maximum ses caractéristiques d'origine et de ne pas entraver sa lisibilité par des dispositifs étrangers à sa typologie ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022

qu'il y a dès lors lieu de déplacer les dispositifs techniques à un endroit moins visible et moins perturbant que sur cette façade latérale ; qu'il y a lieu de réévaluer le système de ventilation de manière à pouvoir les installer en façade arrière ; qu'une nouvelle proposition devra être introduite à cette fin ;

- considérant qu'il y a lieu d'intégrer à la modification du projet, le système de ventilation prévu en façade avant ; que l'article 10 §1, Titre I, RRU interdit en effet le placement de grilles de ventilation à cet endroit ;

- considérant que les nouvelles allèges devront être en harmonie avec la devanture et faire référence à la situation historique de l'immeuble (Cf AVB TP 21844 - 1890) ; que la peinture la devanture devra également être en harmonie avec le reste de la façade, en adoptant une teinte sobre et neutre ; que le projet d'enseignes devra être intégré à la devanture ainsi revue ;

### FAVORABLE à condition de :

- **réévaluer le dimensionnement des dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité (ventilation, conditionnement d'air, etc.) ;**
- **déplacer les dispositifs techniques placés sur les façades avant et latérale de manière moins impactante, de préférence en façade arrière ;**
- **rétablir la cohérence de la devanture par le placement notamment de nouvelles allèges faisant référence à la situation historique de l'immeuble (Cf AVB TP 21844 - 1890) et par la remise en peinture de celle-ci dans une teinte sobre et neutre en harmonie avec le reste de la façade (échantillon de la teinte et le type de la nouvelle peinture à soumettre à l'approbation préalable de la DPC) ; intégrer le projet d'enseignes à cette devanture.**



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022

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

Réf. / Ref.: H748/2021 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue Haute 115 - 117 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Bassam Onaissi

Objet / Betreft: transformer et réunir 2 logements existants (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/04/2022 - 12/05/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 07/12/2021

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

#### ABSTENTION :

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

6

#### AVIS MAJORITAIRE :

Ville de Bruxelles:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu les Recommandations du Collège relatives au coliving approuvées le 17/06/2021 ;
- 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 que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (Ensemble de maisons traditionnelles, Ancienne Pâtisserie de la Chapelle) ;
- vu la demande initiale, introduite le 19/07/2021 et visant transformer et réunir 2 logements existants (mise en conformité) ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 13/10/2021 ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/11/2021 au 18/11/2021 pour les motifs suivants: dérogation à l'art. 6 du titre I du R.R.U. (toiture - éléments techniques) ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022

- vu l'unique réaction à cette enquête publique, portant principalement sur: la superficie du logement par rapport aux nombres d'habitants, les nuisances (sonores) du projet à l'égard de la copropriété et du voisinage, les problèmes de parking du projet situé dans une zone dense, la réalisation des travaux et que aucun accord n'a été donné par la copropriété ;
- vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 07/12/2021 émis sur la demande initiale ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 04/11/2021 sur la demande initiale ;
- considérant que les interventions prévues ne portent pas préjudice aux différents biens classés proches et ne modifient pas les vues depuis et vers ces biens, qu'elles ne mettent pas en danger de potentiels vestiges archéologiques, que concernant le bien en lui-même, les interventions ne modifient pas la structure existante, et que, en conséquence, la C.R.M.S. n'émet pas de remarques sur la demande initiale ;
- vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 25/10/2021 sur la demande initiale, portant les références T.1987.1180/6/BM/dd ;
- considérant que le SIAMU émet un avis défavorable à cause du manque d'une 2<sup>ème</sup> voie d'évacuation pour les chambres 3 et 4 ;
- considérant que le demandeur nous a averti en date du 23/12/2021 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 16/03/2022 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du CoBAT ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du 08/04/2022 ;
- considérant que la demande modifiée vise à transformer et réunir 2 logements existants (mise en conformité) ;
- considérant que les plans modificatifs visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial, mais qu'ils comportent de nouvelles dérogations ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumises a un nouvel avis du SIAMU ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle enquête publique ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;
- vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/04/2022 au 12/05/2022 pour les motifs suivants: dérogation à l'art. 6 du titre I du R.R.U. (toiture - lucarnes - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;
- considérant que le projet prévoit de réunir les 2 logements existants (2 app. 2 ch. en triplex) aux 2<sup>ème</sup> étage, 3<sup>ème</sup> étage et combles et d'aménager des chambres pour colocation ;
- considérant que le rez-de-chaussée commercial et le logement (app. 2 ch.) au 1<sup>er</sup> étage sont hors demande ;
- considérant que l'accès au logement est situé au 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que le projet initial prévoyait d'aménager 6 chambres ;
- considérant que le logement était réparti comme suit :
  - au 2<sup>ème</sup> étage: 4 chambres ;
  - au 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages (combles): 2 chambres, un séjour - cuisine, 2 terrasses ;
- considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U. Titre II art. 4 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur sous plafond du séjour - cuisine au 3<sup>ème</sup> étage était insuffisante (2,28m au lieu de 2,30m) ;
- considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairage naturel) en ce que la surface éclairante de la chambre 4 au 2<sup>ème</sup> étage était insuffisante (1,90m<sup>2</sup> au lieu de 2,93m<sup>2</sup>) ;
- considérant que le projet initial était non-conforme aux recommandations du Collège en ce que la superficie de l'espace commun était insuffisante (51,81m<sup>2</sup> au lieu de 60m<sup>2</sup>) ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022

- considérant que cette superficie d'espaces communs était insuffisante au regard du nombre de chambres ;
- considérant que beaucoup d'escaliers étaient créés, 3 escaliers étant aménagés entre le niveau (sous combles) et le dernier niveau (sous combles également) ;
- considérant qu'un local vélo et un local poubelles étaient aménagés au rez-de-chaussée ;
- considérant que le local vélo au rez-de-chaussée était ouvert sur le couloir d'accès et partagé avec un local poubelles ;
- considérant que cette configuration n'était pas idéale en ce qu'elle était susceptible d'induire des problèmes de circulation dans l'immeuble dans le cas où certains vélos dépasseraient dans le couloir ;
- considérant de plus que l'accès au local vélos (et inversement au local poubelles) était susceptible d'être mis à mal par la trop grande promiscuité de ces 2 fonctions ;
- considérant que le projet modifié prévoit d'aménager 5 chambres (-1 unité par rapport au projet initial) ;
- considérant que le logement est réparti comme suit :
  - au 2<sup>ème</sup> étage: un espace séjour/salle-à-manger/coworking, une cuisine, 1 chambre,
  - au 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages (combles): 4 chambres, 2 terrasses;
- considérant que par rapport au projet initial, une des chambres a été supprimée, et la superficie de l'espace commun a été augmentée ;
- considérant que l'espace commun est suffisamment spacieux et équilibré par rapport au nombre de chambres ;
- considérant que le projet modifié déroge au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairage naturel) en ce que la surface éclairante de l'espace séjour/salle-à-manger/coworking aménagé au 2<sup>ème</sup> étage est insuffisante (8,35m<sup>2</sup> au lieu de 9,32m<sup>2</sup>) ;
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant, que les façades ne sont pas modifiées, que la dérogation est petite et que dès lors, cette dérogation est acceptable ;
- considérant que la dérogation au R.R.U. Titre II art. 4 (hauteur sous plafond) est supprimée dans le projet modifié ;
- considérant que le projet modifié est conforme aux recommandations du Collège, la superficie cumulée des espaces communs est de 70,05m<sup>2</sup> (pour 5 chambres) ;
- considérant qu'un local vélo (pour 7 vélos) est aménagé au rez-de-chaussée et que le local poubelles, prévu dans le projet initial, est supprimé ;
- considérant qu'un local poubelles n'est pas indispensable pour un immeuble de cette taille ;
- considérant que le local vélos-poussettes est suffisamment spacieux et indépendant du couloir d'accès aux étages ;
- considérant que le projet initial prévoyait de maintenir le pan avant de la toiture avec les 4 lucarnes et de déplacer les 2 fenêtres de toiture (type vélux) et prévoyait, dans le pan arrière de la toiture, de maintenir les 2 lucarnes et les 4 fenêtres de toiture (type vélux), et d'y intégrer 2 nouvelles lucarnes avec terrasses ;
- considérant que les terrasses étaient pourvues de garde-corps en métal de ton noir ;
- considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) en ce que les garde-corps dépassaient le profil de la toiture ;
- considérant que le projet modifié prévoit de maintenir le pan avant de la toiture avec les 4 lucarnes et les 2 fenêtres de toiture (type vélux) et d'y ajouter 4 nouvelles fenêtres de toiture (type vélux) ;
- considérant que le projet modifié prévoit, dans le pan arrière de la toiture, de maintenir les 2 lucarnes et les 2 fenêtres de toiture (type vélux) en bas, de supprimer les 2 fenêtres de toiture (type vélux) en haut et d'y intégrer une nouvelle lucarne avec terrasse ;
- considérant que la nouvelle lucarne a un revêtement en ardoises de ton anthracite ;
- considérant que le projet modifié déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - lucarnes) en ce que la largeur de la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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





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

*Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022*

- considérant que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que la terrasse est pourvue de garde-corps en métal de ton noir ;
- considérant que le projet modifié déroge toujours au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) en ce que le garde-corps dépasse le profil de la toiture ;
- considérant que ce garde-corps est nécessaire pour sécuriser la terrasse et que dès lors cette dérogation est acceptable ;
- 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.**

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques et toiture - lucarnes) et Titre II art. 10 (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**



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

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

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

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

*T. 02 279 29 30*

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

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



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

*Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022*

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

Réf. / Ref.: C28/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Handelskaai 26 - 30 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mevrouw Katelyne Van den Bossche

Objet / Betreft: verbouwen en samenvoegen van 2 aanpalende gebouwen, toevoegen van 2 bouwlagen op het dak, inrichten van 10 wooneenheden en een kantoor

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/04/2022 - 12/05/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

**VERDAAGD.**

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

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



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

*Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022*

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

Réf. / Ref.: P1308/2021 (PU)

Adresse / Adres:  
Pagodenlaan 1 - 3 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: kbc verzekeringen - N.V. (Croes)

Objet / Betreft: aanpassen van het aantal parkeerplaatsen (37 ondergrondse parkings en 16 openluchtparkings) (in overeenstemming brengen) ; het voorzien van 10 plaatsen voor het stallen van fietsen

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/04/2022 - 12/05/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8 **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: 24/05/2022

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

Réf. / Ref.: L354/2022 (PFU)

Adresse / Adres:  
Rue du Lac 52 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Copropriété de la résidence "rue du lac" (INGEVELD)

Objet / Betreft: Régulariser la division d'une maison en un immeuble de 4 logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/04/2022 - 12/05/2022

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:**

9

- attendu que le bien se situe en ZIR au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que la demande vise à régulariser la division d'une maison en un immeuble de 4 logements ;
- vu l'arrêté de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/12/1990 qui classe comme monument les façades à rue et les toitures des immeubles sis rue du Lac, n°52-54 à Bruxelles ;
- considérant que la division de l'immeuble porte sur les parties non protégées et n'a pas d'impact sur les parties classées ;
- vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 21/04/2022, ref. T.2022.0295/1 ;
- attendu que la demande est soumise à une enquête publique et une commission de concertation pour le motif suivant :
  - Application de la prescription particulière 18.a13 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : actes et travaux dans une zone d'intérêt régional (Louise) en l'absence de plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
  - Application de l'art. 207 §1.a14 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien classé (art 235).
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 28/04/2022 au 12/05/2022 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- considérant que l'immeuble est affecté à un logement unifamilial de 391 m<sup>2</sup> en situation de droit (maison datant de 1897) ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw  
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie  
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel  
T. 02 279 29 30  
[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)  
[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022

- considérant que la demande porte sur la régularisation d'une division de cet immeuble en 4 unités de logements réparties comme suit :

- appartement n°1 : un logement en duplex au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage comprenant 2 chambres (10 m<sup>2</sup> et 13,6m<sup>2</sup>), 2 salles-de-bain, 1 salon/cuisine (24 m<sup>2</sup>), un wc séparé et une terrasse ;
  - appartement n°2 : un logement en duplex au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage comprenant 1 chambre (10 m<sup>2</sup>), 1 salle-de-bain, 1 bureau (5,5 m<sup>2</sup>), un salon (23,44 m<sup>2</sup>) ouvert sur une cuisine (5.41 m<sup>2</sup>), un wc séparé et une terrasse ;
  - appartement n°3 : un logement au 2<sup>ème</sup> étage comprenant 1 chambre (10,7m<sup>2</sup>), 1 salle-de-bain, 1 bureau (6 m<sup>2</sup>), un wc séparé et un salon (26 m<sup>2</sup>) ouvert sur une cuisine (6,5 m<sup>2</sup>) ;
  - appartement n°4 : un logement sous comble comprenant 1 chambre (8,6 m<sup>2</sup>), 1 salle-de-bain, 1 bureau (7 m<sup>2</sup>), un wc séparé et un salon (27 m<sup>2</sup>) ouvert sur une cuisine (6 m<sup>2</sup>) ;
- considérant que l'immeuble présente 4 compteurs gaz et 5 compteurs électriques datant de 1996 ;
- considérant que les châssis en bois du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage datent de 1995 ;
- considérant que le projet déroge au titre II du RRU, article 3 (normes minimales de superficie) pour les points suivants :
- appartement n°1 : superficie salon/cuisine ;
  - appartement n°2, 3 et 4 : chambre principale ;
- considérant que le salon/cuisine de l'appartement n°1 présente un déficit de 4 m<sup>2</sup>, que l'appartement est par ailleurs bien agencé et propose des espace de circulation généreux ;
- considérant que les appartements n°2,3 et 4 bénéficient tous d'un bureau pouvant compenser la dimension réduite des chambres ;
- considérant que les dérogations sont dès lors acceptables ;
- considérant que la hauteur sous-plafond du rez-de-chaussée est de 2,74 m<sup>2</sup>, du 1<sup>er</sup> étage de 3,30 m, du 2<sup>ème</sup> étage de 3,40m et que la pente de toiture débute à 1,30 du niveau du plancher et atteint maximum 2,53 m de hauteur sous-plafond ;
- considérant que le projet déroge au titre II du RRU, article 10 (éclairage naturel) pour les points suivants :
- appartement n°2 : chambre ;
  - appartement n°4 : salon/cuisine ;
- considérant que les façades à rue et les toitures de l'immeuble sont classées, qu'il n'est pas opportun de créer des baies supplémentaires dans ce cadre ;
- considérant que les logements ont tous des vues directes et horizontales vers l'extérieur, libres de tout obstacle sur au moins 3m ;
- considérant que les dérogations sont dès lors acceptable ;
- considérant que chaque logement dispose d'une cave en sous-sol ;
- considérant que le sous-sol permet également le stockage de vélos ;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE.**



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022

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

Réf. / Ref.: B680/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Nom de Jésus 13 1000 Bruxelles

Quai aux Briques 56 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Jennifer Segers

Objet / Betreft: démolir un ancien atelier avec un hangar et construire un immeuble à 3 appartements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/04/2022 - 12/05/2022

Réactions / Reacties: 2

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):**

10 **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 Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le plan d'alignement visant la rue du Nom de Jésus, où se situe la demande, approuvé par Arrêté Royal du 29/09/1961 ;
- 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 que la parcelle est reprise partiellement dans la zone de protection autour d'un bien classé « Hôtel Cardon » sis n°63 Quai aux Briques et qu'elle concerne uniquement une partie non concernée par la demande ( front bâti Quai aux Briques) ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 30/06/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 12/04/2022 ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022

- considérant que la demande vise à démolir un ancien atelier avec un hangar et construire un immeuble à 3 appartements ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/04/2022 au 12/05/2022 pour les motifs principaux suivants : 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), application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant),
- vu les 3 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains portant sur des erreurs relevées sur les constructions des maisons voisines, des contradictions entre la note explicative et les plans graphiques, l'absence de précisions quant au traitement du toit plat, des façades en intérieurs d'îlot, une volumétrie trop importante, une réhausse en intérieur d'îlot trop volumineuse et impactant sur les parcelles voisines, l'imperméabilisation de la zone de cour et jardin par une terrasse projetée de + de 60m<sup>2</sup>, placement de deux citernes en pleine terre à l'arrière du bâtiment sis quai aux Briques, la parcelle sera-t-elle partagée en 2 ?, une architecture décontextualisée ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 28/09/2021 portant les références T.2006.0710/5/APM/dd ;
- vu que la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'a pas jugé opportun de se prononcer sur le projet vu qu'il n'impacte pas les zones protégées situées Quai aux Briques
- considérant que la description du bien et de la demande fait apparaître les caractéristiques suivantes :
  - l'îlot où se situe la demande est répertorié au PRDD comme un noyau à identité locale forte
  - la parcelle visée par la demande est comprise entre le Quai aux Briques (n°56) et la rue du Nom de Jésus (n°13) ;
  - la parcelle comporte un immeuble de logements à rez commercial au n°56 Quai aux Briques ainsi qu'un atelier à front de la rue du Nom de Jésus au n°13, prolongé d'un hangar ;
  - la parcelle présente un taux d'emprise de construction au sol de 39% ; et comporte un espace de jardin en pleine terre au centre de la parcelle d'une surface de 138m<sup>2</sup>, entre la façade arrière de l'immeuble situé Quai aux Briques et le hangar ;
  - le gabarit de l'immeuble sis Quai aux Briques se compose d'un rez+4 étages + toiture à versants ;
  - le gabarit de la construction sise rue du Nom de Jésus se compose d'un rez + 3 étages à toiture plate prolongé d'une annexe limitée à un rez couvert d'une toiture à double pan inversé ;
  - l'historique des permis d'urbanisme permet de valider la situation existante de droit pour l'immeuble situé quai aux Briques construit vers 1959 (réf. PU. TP71241) ainsi que l'édification du volume arrière du côté Quai aux Briques ainsi que la transformation de l'atelier côté rue du Nom de Jésus (réf. PU B878/2016) ;
  - la rue du Nom de Jésus s'apparente à la typologie d'une ruelle bordée de constructions hétérogènes, et témoigne de noyaux anciens, surtout du côté des numéros impairs ; étroite, elle ne se prête pas aisément à l'accès des véhicules ;
  - la parcelle du côté de la rue du Nom de Jésus est fort étroite, une largeur à front de voirie de 3.70m sur une profondeur moyenne de +/-30m ;
  - sa façade à rue présente un léger décrochement par rapport à la façade mitoyenne du n°15 (façade classée) ;
  - la hauteur de la façade à rue du n°13 est plus haute que le profil des constructions mitoyennes et en profondeur gabarit des profils mitoyens au n°13 présente une construction ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022

- la largeur de la parcelle est de +/- 3.80m sur une profondeur de +/-30mètres (côté rue du Nom de Jésus) ;
- considérant que la demande vise exclusivement une partie de la parcelle côté rue du Nom de Jésus excluant la construction et son jardin coté Quai aux Briques ;
- considérant que le programme du projet concerné par la demande vise la démolition de l'atelier et du hangar en vue d'y construire un immeuble de 3 logements (2 appartements à 1 chambre et un appartement à 3 chambres) ;
- considérant que les actes et travaux visent la démolition et reconstruction, l'immeuble et le jardin central ne sont pas concerné par la demande ;
- considérant que l'objet de la demande vise à renforcer l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier et s'inscrit dans l'affectation d'habitation du PRAS ;

### En matière de démolition (atelier et hangar côté rue du Nom de Jésus) :

- la parcelle se présente comme un chancre urbain ;
- l'état de vétusté avancée de l'immeuble (vitres brisées, ...) entraîne des problèmes d'infiltrations créant des dommages sur l'état des poutres en bois supportant les planchers ainsi que sur les constructions mitoyennes;
- la façade à rue est composée d'une brique d'épaisseur, comportant une porte au rez, deux petites baies au 1<sup>er</sup> et la rehausse en briques rouge est composée de deux petites baies au 1<sup>er</sup> et deux baies aveugles au 2<sup>ème</sup> ;
- la façade telle que décrite en sa situation existante est hétéroclite et ne témoigne pas d'une valeur patrimoniale méritant son maintien ;
- la façade arrière et mur latéral droit présentent une détérioration provoquée par des racines et végétation sauvage qui rend les briques fragiles, poreuses et friables ;
- le hangar arrière présente les mêmes signes de vétusté, la charpente en bois supporte des tôles ondulées brisées par endroit et les vitres brisées qui ne permettent pas une reconversion des lieux ;
- considérant que la demande s'accompagne d'une étude en stabilité sur l'état du bâti existant qui démontre que les planchers en bois existants ne permettent pas la mise en conformité aux normes exigées aujourd'hui (acoustique, énergétiques, exigences du SIAMU...) sans réduire les hauteurs sous plafond qui les rendent inexploitable pour des logements ;
- l'étude précise que les poutres des planchers et charpentes existantes feront partie d'un recyclage prévu ;
- considérant que la démolition peut être envisagée vu les motivations exposées ;

### Description de la situation projetée, gabarit et plans (reconstruction du côté rue du Nom de Jésus) :

- considérant que la demande prévoit la reconstruction d'un immeuble de même emprise au sol et d'un gabarit plus haut que celui de la situation existante, soit un rez+3 étages pour l'immeuble à front rue et un rez à toiture plate pour le volume arrière adjacent ;
- considérant que les nouvelles constructions sont prévues avec des toitures plates sans autre précisions ;
- considérant que l'élévation de la nouvelle façade à rue se compose d'un revêtement prévu en briquettes de ton gris foncé collées sur isolant, et des panneaux collés sur isolant venant souligner la structure des petites terrasse proposées ;
- considérant que l'étroite façade se compose d'un rez-de-chaussée muni d'une porte d'entrée flanquée à droite, et à chaque étage une large baie abritant une fenêtre en biais bordant une petite terrasse dont les garde-corps vitrés sont prévus à l'alignement ;
- les façades arrière sont prévues en crépi de ton blanc sur isolant et percées de fenêtres assurant l'éclairages des logements ;
- considérant cependant que les façades arrières ne sont pas détaillées et qu'il convient de proposer le détail de ces façades intérieures ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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





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

Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022

- considérant que l'aménagement du rez-de-chaussée se compose d'un hall d'entrée avec à sa gauche un local de 3.15m<sup>2</sup> pour le stationnement de vélos et poussettes, suivi d'un local poubelles, de 3 caves privatives, d'un escalier commun menant aux étages et un accès au volume arrière accueillant le duplex ;
- considérant que le plan du duplex à 3 chambres (181m<sup>2</sup>) s'organise entre la partie arrière du rez et la totalité du 1<sup>er</sup> étage et prévoit l'aménagement d'une terrasse au rez et un balcon à rue au 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que le plan du 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage prévoit un appartement de 55 m<sup>2</sup> à chaque étage disposant d'une terrasse privative côté rue et côté jardin ;

### Application de la prescription 0.12 du PRAS (atteinte en intérieur d'îlot) :

- considérant que la demande propose des actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot en ce que l'ensemble des dépassement en profondeur et en hauteur est susceptible de créer des préjudices en terme de perte d'ensoleillement et d'impact visuel sur les propriétés voisines
- considérant que l'emprise de construction proposée par la demande ne modifie pas la situation existante, alors que la terrasse telle que proposée au rez-de-chaussée réduit la surface perméable existante ;
- considérant de manière générale que le projet tel que proposé n'améliore pas les qualités végétales et perméables au sein de la parcelle en ce qu'elle empiète sur le jardin en pleine terre existant d'une surface de 138m<sup>2</sup> ;

### Déroptions :

- considérant que plusieurs dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ; art. 5 : hauteur de la façade avant ; art. 6 : hauteur de la toiture sont sollicitées ; art.12 ; art.13 ainsi qu'au R.B, art. 40 (fondation) ;

### Profondeur de construction et profil : (déroge à l'art.4 et 6 du Titre I du RRU) :

- considérant que le projet déroge à l'article 4 du Titre I, en ce que la construction du volume arrière (volume et terrasses) dépasse de 9.95m en profondeur le mitoyen voisin le plus profond ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) en ce que la hauteur de construction de l'immeuble à rue se prolonge sur toute la profondeur de la parcelle et qu'il dépasse en hauteur les constructions voisines ;
- considérant que l'emprise au sol de la construction proposée est identique à la situation existante ;
- considérant que la particularité de la forme de la parcelle et l'exiguïté à front de la rue du Nom de Jésus peut justifier le développement du bâti sur le fond de la parcelle ;
- considérant que le projet prévoit d'améliorer le caractère paysager de l'intérieur d'îlot en proposant le remplacement de la toiture à double pan inversé composé de tôle ondulée par une toiture verte ;
- considérant que ce volume proposé au rez-de-chaussée n'occasionne que peu de perte d'ensoleillement sur les parcelles voisines vu l'orientation nord-est de la parcelle côté jardin sur les parcelles voisines ; à contrario du volume principal qui présente un impact volumétrique important par rapport aux constructions voisines, tant par son gabarit que par l'absence de raccords harmonieux vis-à-vis des propriétés voisines ;
- considérant à la lecture des plans, que le projet s'apparente à une démolition / reconstruction avec une rehausse d'environ 0.75m et que dès lors, l'impact de la reconstruction de tenir compte du contexte urbain et des biens qui l'entourent ;
- considérant ainsi que la volumétrie devrait être revue en tenant compte du gabarit du n°7-11 rue du Nom de Jésus en proposant une profondeur qui inclus les terrasses en façade arrière et en proposant également un gabarit dégressif à partir du 2<sup>ème</sup> étage et en limitant la profondeur du 3<sup>ème</sup> étage au n°11 (volume principal le moins profond) ; permettant ainsi de créer des raccords harmonieux en intérieur d'îlot et de préserver l'ensoleillement sur les parcelles voisines ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022

- considérant que moyennant les adaptations sollicitées, les dérogations au RRU, Titre I, art.4 et 6 sont acceptables ;

### Façade à rue : (déroge à l'art.5 du Titre I du RRU) :

- considérant de plus, que le projet déroge à l'article 5 du Titre I du RRU, en ce que la façade avant dépasse la façade mitoyenne la plus haute (n°11) ;
- considérant que le bâtiment existant présente une façade avant de R+3 à toiture plate dont la hauteur dépasse de 1.98m la façade de la maison voisine la plus haute (n°11) ;
- considérant que le projet prévoit une façade avant dont la hauteur dépasse de 2.68m la façade de la maison voisine la plus haute (n°11), soit 0.70m plus haut que la situation existante ;
- considérant que la hauteur de la façade avant telle que prévue maintient la présence de l'héberge gauche sur une hauteur réhaussée à +/-3.25m ;
- considérant que la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU est motivée par l'installation de 3 nouvelles unités de logements qui répondent aux normes d'habitabilité requises par le Titre II du RRU, malgré l'exiguïté de la parcelle ;
- considérant que la façade projetée induit une rupture architecturale dans la rue du Nom de Jésus, cette rupture à un lien directe avec la programmation projetée qui est jugée trop importante sur cette parcelle atypique ;
- considérant la mixité de typologies et de gabarits présente dans la rue, un gabarit de R+3 est envisageable à cet endroit particulier ;
- considérant cependant que le gabarit projeté de R+3 en front continu sur la petite largeur de la parcelle crée une disproportion avec le caractère du bâti environnant et accentue la présence du pignon aveugle du côté mitoyen le plus bas ;
- considérant qu'au vu de l'étroitesse de la rue et de la parcelle, il s'agit de proposer un raccord harmonieux avec la construction voisine de gauche en limitant le 3<sup>ème</sup> étage avec un recul par rapport à la façade avant ;
- considérant que l'élévation à rue se présente sous forme d'un rez-de-chaussée avec uniquement une porte d'accès et des étages marqués par des gardes corps vitrés, de petites terrasses en recul et des baies diagonales ;
- considérant que l'expression architecturale de la façade avant marque une rupture dans la typologie environnante et présente une intégration peu satisfaisante (terrasses et garde-corps vitré, châssis implanté en retrait, des châssis en PVC, rez-de-chaussée partiellement aveugle, absence de soubassement, ...) ;
- considérant que le local vélos tel que prévu pourrait bénéficier d'un éclairage naturel par la création d'une baie ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de revoir la façade avant en prévoyant un recul au dernier étage et de revoir la composition et la hiérarchie des baies en tenant compte du contexte environnant ;
- considérant que le projet déroge au R.B. art.40 (profondeur des fondations) en ce que la hauteur des fondations de la construction est inférieure à 2,50m en dessous du niveau du trottoir ;
- considérant que cet article a pour but d'éviter des reprises en sous-œuvre lors de constructions mitoyennes ; - considérant que les bâtiments voisins sont construits ;
- considérant que la construction projetée repose sur des semelles de fondation à 0.65m de profondeur et que le sol du rez-de-chaussée repose sur une épaisse chape à même le sol ;
- considérant que l'art 40 du R.B prévoit que la face supérieure des plateaux des fondations, de même que la face supérieure des fondations des murs de la façade et des murs pignons dans les bâtiments principaux devront descendre à 2 m 50 en dessous du niveau du trottoir ;
- considérant que dans le cadre d'une nouvelle construction, cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir des fondations conformes au R.B. art 40 ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022

### Aménagement de la zone de cour et jardin et gestion des eaux pluviales :

- considérant que l'aménagement des zones de cours et jardins proposé par la demande présente une dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU en ce qu'il ne contribue pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant que la zone de cour et jardin telle que proposée par la demande comporte une surface imperméable de plus de 50% de sa surface et présente une dérogation à l'article 13 du titre I du RRU ;
- considérant que le projet prévoit d'aménager une terrasse privative dans la zone de cour et jardin d'une surface de 63m<sup>2</sup> intégrant une surface de pleine terre de +/-9m<sup>2</sup> ;
- considérant que la demande vise à réduire la surface en pleine terre de 138m<sup>2</sup> à 65m<sup>2</sup> ;
- considérant que la surface en pleine terre est encore réduite par l'installation de 2 citernes enterrées liées à la gestion des eaux pluviales ;
- considérant que la toiture plate du rez-de-chaussée dans le projet (80m<sup>2</sup>) est aménagée sous forme de toiture verte permettant de participer activement à la gestion de eaux pluviales ;
- considérant que la demande propose un schéma de gestion des eaux pluviales en prévoyant une citerne d'eau pluviale d'une capacité de 20m<sup>3</sup> et une citerne pour le trop plein ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations aux articles 12 et 13 du Titre I du RRU ne sont pas acceptables ; et qu'il y a lieu de réduire la surface de la terrasse afin d'augmenter la zone de jardin en pleine terre et de proposer pour la terrasse un revêtement perméable, de manière à privilégier la surface en pleine terre qui participe à l'amélioration de la perméabilité de la parcelle et de la qualité paysagère ;

### La répartition des logements proposés :

- considérant que la demande prévoit 3 logements, dont 1 duplex à 3 chambres et 2 appartements à 1 chambre ;
- considérant que l'aménagement du duplex à trois chambres (181m<sup>2</sup>) est projeté dans le bâtiment arrière limité au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble à rue ;
- considérant que le rez-de-chaussée duplex prévoit les espaces de vie ouverts sur une terrasse privative de plein pied de 63m<sup>2</sup> ainsi qu'une chambre équipée de sa salle de bain s'ouvrant également sur la terrasse ;
- considérant que le 1<sup>er</sup> étage duplex accueille deux grandes chambres, l'une avec vue sur la rue, l'autre vue sur le toit plat végétalisé de l'annexe arrière, une salle de bain et un local WC ;
- considérant que l'aménagement de ce duplex présente les qualités de confort requises pour un nouvel logement ;
- considérant que le projet prévoit des coupoles sur la toiture plate de l'annexe arrière et qu'il est impératif de préciser qu'elles soient translucides afin de garantir la privacité du logement ;
- considérant que la demande propose deux appartements (1ch) de 50m<sup>2</sup> aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages munis d'un balcon en façade arrière et d'une terrasse en façade avant ;
- considérant que les terrasses proposées en façade avant ne s'intègrent pas à la typologie du bâti bruxellois dans ce quartier ;
- considérant que les balcons arrière proposés aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages respectent les prescriptions du code Civil en matière de servitude de distance ; mais aggrave la dérogation au RRU, Titre I, art.4 (profondeur de construction) ;
- considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre II, en ce que la largeur des portes d'accès aux logements situés aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ne prévoient pas de passage libre de 0.95m ;
- considérant, cependant que l'accès au logement situé au rez-de-chaussée est bien prévu avec un passage libre de 0.95m ;
- considérant que l'accès aux étages est prévu depuis une cage d'escalier commune, sans ascenseurs et de fait l'accès aux PMR n'est pas possible aux étages ;
- considérant que cette dérogation à l'article 6 du Titre II pourrait être acceptée ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022

- considérant bien que, les 3 unités de logements soient conformes aux normes d'habitabilité, au vu des remarques susmentionnées relatives au volume projeté, qu'il y a lieu de revoir le programme en termes de logements, en le limitant à maximum 2 logements bénéficiant chacun de leur espace extérieur ;
- considérant que ces espaces extérieurs ne pourront induire des vues sur les biens contigus ;

### Aménagement des communs proposés :

- considérant que les communs proposés par la demande visent la création d'un local poubelles permettant le tri des déchets et un accès aisé vers la voirie ;
- considérant que la demande propose également un local vélos commun de permettant le stationnement de 2 vélos et la possibilité d'en accrocher d'autres à la verticale ;
- considérant que la possibilité d'accrocher des vélos à la verticale n'entre pas dans le calcul de la capacité du local pour le stationnement de vélos/poussettes ;
- considérant qu'au vu des caractéristiques géométrique de la parcelle et de sa faible accessibilité, que le quartier étant répertorié en zone A (bien desservi en transports en commun), l'absence de parking peut être toléré à la condition de prévoir un local d'une superficie permettant le stationnement d'au moins 1 vélos par chambre prévue ;
- considérant que la demande devra modifier les dimensions du local afin de permettre le stationnement de 1 vélo par chambre ;
- considérant que les adaptations demandées auront un impact sur le nombre logement proposé et qu'il conviendra dans ce cas de fusionner les étages 2 et 3 en 1 unité de logement ;
- 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 :**

- **revoir la volumétrie en tenant compte du gabarit du n°7-11 rue du Nom de Jésus en proposant une profondeur qui inclus les terrasses en façade arrière et qui propose également un gabarit dégressif à partir du 2<sup>ème</sup> étage et en limitant la profondeur du 3<sup>ème</sup> étage en s'alignant à la profondeur du volume principal du n°11 ; afin de créer des raccords harmonieux en intérieur d'îlot et de préserver l'ensoleillement des parcelles voisines ;**
- **limiter la hauteur de la façade avant à un R+2+1 étage en recul ; et en revoir sa composition en supprimant le principe des terrasses et en retravaillant son expression architecturale afin qu'elle tienne davantage compte du contexte ;**
- **prévoir des fondations conformes au R.B. art 40 (min. 2 m 50 sous le niveau du trottoir),**
- **prévoir des toitures végétales sur l'ensemble des toitures plates ;**
- **préciser que les coupoles prévues sur le toit plat de l'annexe arrière sont translucides ;**
- **limiter le programme à maximum 2 logements ;**
- **proposer un local vélos permettant un stationnement horizontal adapté au nombre de chambres prévu au sein de l'immeuble projeté ;**
- **réduire la surface de la terrasse au bénéfice d'une surface en pleine terre plus importante et prévoir un revêtement de terrasse perméable ;**

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU Titre I en ce qui concerne les articles 4, 5 et 6 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022

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

Réf. / Ref.: M308/2022 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue de Malines 25 1000 Bruxelles

Rue Saint-Pierre 43 - 45

Demandeur / Aanvrager: Etablissement d'assistance morale du Conseil central laïque de BRUXELLES CAPITALE (Fabrice VAN REYMENANT)

Objet / Betreft: Transformer, reconstruire partiellement et rehausser le bâtiment de l'Ancien Théâtre des Variétés, construire le terrain voisin non bâti annexé au projet, placer 3 enseignes et affecter les bâtiments comme suit : une grande salle de spectacle (999 personnes), une petite salle de spectacle (405 personnes), des bureaux et des locaux techniques pour les équipes, un grand forum public et un bar.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/04/2022 - 12/05/2022

Réactions / Reacties: 9

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

11

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

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022

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

Réf. / Ref.: A400/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Place Arthur Van Gehuchten 4 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ASSOCIATION HOSPITALIERE DE BRUXELLES ET DE SCHAERBEEK -  
CENTRE HOSPITALIER UNIVERSITAIRE BRUGMANN (Caroline FRANCKX)

Objet / Betreft: Réaménager en partie le rez-de-chaussée, le sous-sol et le jardin du bâtiment B du site Victor Horta :

- étendre le service des Soins Palliatifs dans les ailes nord-ouest et sud-ouest (ancien service de Stomatologie) après rénovation des espaces intérieurs ;
- démolir partiellement et rénover l'extension sud-est déjà occupée par le service des Soins Palliatifs ;
- aménager le jardin du service des Soins Palliatifs en le rendant plus accessible aux patients ;
- aménager en sous-sol un local de détente et un salon pour les réunions familiales à l'usage du personnel de l'unité des Soins Intensifs.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

12

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- attendu que le bien se situe en zone d'équipement et d'intérêt collectif et en Zone d'Intérêt Culturel Historique Esthétique et d'Embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le projet vise à réaménager en partie le rez-de-chaussée, le sous-sol et le jardin du bâtiment B du site Victor Horta, étendre le service des Soins Palliatifs dans les ailes nord-ouest et sud-ouest (ancien service de Stomatologie) après rénovation des espaces intérieurs, démolir partiellement et rénover l'extension sud-est déjà occupée par le service des Soins Palliatifs, aménager le jardin du service des Soins Palliatifs en le rendant plus accessible aux patients, aménager en sous-sol un local de détente et un salon pour les réunions familiales à l'usage du personnel de l'unité des Soins Intensifs.
- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :
  - Siamu
- attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022

- considérant que la demande d'avis préalable a été envoyée au SIAMU en date du 11/04/2022, mais que l'avis en question n'a pas encore été reçu à ce jour ;
- considérant que l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles a été sollicité en date du 11/04/2022 et que celui-ci n'a pas émis son avis dans le délai imparti ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
  - application de l'article 207 §3 : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- considérant que la présente demande de permis d'urbanisme concerne plus précisément les éléments suivants :
  - la démolition partielle de l'aile sud-est du bâtiment B actuellement aménagée en chambres inoccupées, en vue d'y implanter un local kiné/ergothérapie - salle de bain, des sanitaires, un bureau (économat) une buanderie une salle de réception des patients et familles, une véranda ;
  - le réaménagement des ailes nord-ouest et sud-ouest en vue d'y implanter des locaux d'accueil, des chambres, des locaux de soin, des locaux de service et bureau ;
  - changer l'utilisation de ces locaux à l'usage du service de soins palliatif ;
  - abattre une rangée de résineux côté sud-est en bas du talus et la plantation d'une rangée de charmes, l'abattage d'arbres dans le patio entre les ailes rénovées et la création d'une zone de déambulation et de petites zones de repos agrémentées d'ormes et d'un charme replanté à l'usage des patients ;
  - aménager en sous-sol un local de détente et un salon pour les réunions familiales à l'usage du personnel de l'unité des Soins Intensifs ;
- considérant que la démolition projetée concerne un bâtiment datant des années 60, que ce dernier ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier, que son emprise au sol est réduite au bénéfice du jardin (sans toutefois supprimer les caves sous le bâtiment actuel démolit), et que le traitement architectural de l'extension en crépi de ton clair, bardage en bois et toiture plate est intégré au complexe existant des bâtiments historiques de style art nouveau en brique et pierre de taille ;
- considérant toutefois que le remplacement des châssis d'origine sur les bâtiments historiques en châssis aluminium blanc n'est pas souhaitable, car dénaturant les qualités esthétiques et historique de cet ensemble, et qu'il serait préférable de prévoir leur remplacement en châssis bois identiques aux châssis d'origine ;
- considérant également qu'il n'est pas prévu de végétalisation sur la toiture plate rénovée et qu'il serait souhaitable de le prévoir dans le cadre de cet rénovation, en compensation notamment de la surface imperméable de cave qui subsiste sous le jardin ;
- considérant que les modifications intérieures projetées dans les locaux visent à aménager un service de soin palliatif fonctionnel, disposant des locaux de service adéquats, de locaux d'accueil pour les familles, de locaux à destination du personnel et de chambres spacieuses ;
- considérant que l'aménagement du jardin, et notamment l'abatage des arbres existants et la plantation de sujets à feuilles caduques, vise à aménager un lieu extérieur de qualité, aéré et lumineux, propice à améliorer les qualités d'habitabilité des locaux ;
- considérant que les locaux situés aux étages du bâtiment B ne sont plus occupés et qu'ils seront utilisés à l'usage de locaux techniques (notamment à la demande du SIAMU) ;

**Avis FAVORABLE à condition de :**

- prévoir une végétalisation sur la toiture plate de l'aile en partie démolie.



**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: 24/05/2022

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

Réf. / Ref.: R888/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Baron Horta 12 1000 Bruxelles  
Rue Royale 20 1000 Bruxelles  
Rue Royale 30 1000 Bruxelles  
Rue Royale 38 1000 Bruxelles  
Rue Royale 40 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BNP PARIBAS FORTIS - S.A.

Objet / Betreft: modifier les aménagements intérieurs des niveaux -3 et -4 d'un immeuble de bureaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

13

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 30/08/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 09/05/2022 ;
- considérant que la demande vise à modifier les aménagements intérieurs des niveaux -3 et -4 d'un immeuble de bureaux ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Hôtel Errera - façades, toitures, cour intérieure et mur de clôture", situé rue Royale n°14) ;
- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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





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

*Réunion du / Vergadering van: 24/05/2022*

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 26/11/2013 (réf. P.U.) ayant pour objet "créer un nouvel accès pour le parking côté rue Montagne du parc, placer 2 grilles sur la façade côté rue Baron Horta, installer un escalier de secours aux niveaux -5, -4, -3, +3 et +4 et créer des nouveaux locaux techniques au sous-sol" ;
- considérant que, dans le cadre de ce permis, la destination des locaux du niveau -4 et une partie du niveau -3 était imprécise, ceux-ci indiquant « locaux désaffectés », le reste du -3 étant utilisé comme parkings ;
- considérant que la présente demande vise à réaménager ces deux niveaux de sous-sol afin de leur donner des fonctions accessoires aux bureaux qui occupent les étages supérieurs ;
- considérant en effet qu'une salle de sport réservée au personnel est aménagée au niveau -4, et que les espaces restants sont utilisés comme locaux techniques ;
- considérant également que la partie droite du niveau -3, l'ancienne salle des coffres, est aménagée en espaces de réception pour les visiteurs externes et en espaces d'exposition ;
- considérant que la présente demande maintient les 86 emplacements de parking autorisés par la décision de prolongation du permis d'environnement du 11 octobre 2019 ;
- considérant que l'affectation de bureau (ou activités accessoires aux bureaux) des étages supérieurs reste inchangée;
- considérant que le niveau -5 comporte des locaux techniques et n'est accessible qu'aux techniciens ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant, de son esthétique ni de ses éléments structurels ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE**



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

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

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

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

*T. 02 279 29 30*

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

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