



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/11/2019

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P198/2019 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue de Pavie 22 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Carl-Albert Hjelmborn

Objet / Betreft: transformer une maison unifamiliale par la réorganisation des niveaux inférieurs (sous-sol au 1<sup>er</sup> étage inclus) impliquant des transformations structurelles (entre autre supprimer les entresols, remplacer un escalier par une rampe au sous-sol, agrandir la cour anglaise et placer un nouvel escalier et modifier la façade arrière (sous-sol au 1<sup>er</sup> étage) .

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 31/10/2019 - 14/11/2019

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que le bien est inscrit sur la liste de l'inventaire du patrimoine de la Région de Bruxelles Capitale ;
- considérant que la demande vise à transformer une maison unifamiliale par la réorganisation des niveaux inférieurs (sous-sol au 1<sup>er</sup> étage inclus) impliquant des transformations structurelles (entre autre supprimer les entresols, remplacer un escalier par une rampe au sous-sol, agrandir la cour anglaise et placer un nouvel escalier et modifier la façade arrière (sous-sol au 1<sup>er</sup> étage) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2019 et jusqu'au 14/11/2019 pour les motifs suivants :
- les dérogations au Règlement Général sur la Bâtisse des Quartiers entourant les squares, et plus spécifiquement l'art. 6 (limite de construction arrière), art. 13 (hauteur sous plafond) et art. 21 (menuiserie) et dérogation au RRU, Titre I, art.6&3 (toiture-éléments techniques) ;
- vu les deux réactions à l'enquête publique, émanant du voisinage immédiat, portant sur une demande de précision sur l'avenir de l'arbre situé en fond de parcelle et d'autre disposition à prendre entre tiers ne relevant pas de l'urbanisme ;





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

Réunion du / Vergadering van: 26/11/2019

- considérant que la description de la situation existante fait apparaître comme suit :
- considérant que l'artère dans laquelle se situe la demande est essentiellement résidentielle et caractérisée par un alignement de maisons présentant une cohérence sur le style architectural et le gabarit ;
- considérant que le bien de style éclectique à composition asymétrique, inscrit sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois, a été conçu en 1899 par et pour l'architecte E. Dewé et fait partie d'un ensemble avec les n°18, 20, 24,28 ;
- considérant que la maison unifamiliale construite entre mitoyens, d'un gabarit d'un rez surélevé + 2 étages et toiture à double versants, prolongé à l'arrière par une annexe s'élevant depuis la cour anglaise jusqu'au +2 et qu'elle présente un profil identique aux constructions mitoyennes, n°24 et 26;
- considérant que le plan de la maison présente la disposition caractéristique des 3 pièces en enfilade;
- considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :
  - des transformations intérieures avec modifications structurelles et réaménagements intérieurs ;
  - des modifications de la composition de la façade arrière ;
  - l'agrandissement de la cour anglaise prolongée d'un escalier la reliant au jardin et l'aménagement d'une terrasse arrière au rez ;
  - la modification du relief du sol du jardin ;
- considérant que l'objectif du projet vise à maintenir l'affectation d'une maison unifamiliale, en adéquation avec le caractère résidentiel du quartier et de préserver la structure et typologie du bâtiment en sollicitant des travaux destinés à améliorer le confort de vie et l'aménagement d'espace habitable à l'entresol pour le rendre accessible aux personnes plus âgées ;
- considérant que les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
  - à l'entresol, niveau semi enterré :
    - le remplacement de l'escalier entre le hall d'entrée et l'entresol par une rampe ;
    - le maintien de la buanderie centrale ;
    - la création d'une chambre et d'une salle de bain ;
    - l'agrandissement de la cour anglaise existante ;
  - rez-de-chaussée :
    - modification du relief du sol du jardin permettant la création d'une pente en gradins plantés et des escaliers menant de la cour anglaise vers le jardin ;
    - à l'arrière, dans le prolongement du niveau de la cuisine, la création d'une terrasse flanquée contre le mitoyen de gauche, bordé d'un garde-corps métallique latéral le long du mur de la cour anglaise ainsi que la construction de 3 marches menant vers le jardin ;
  - entre le rez et +1 :
    - suppression du niveau intermédiaire correspondant au palier de l'escalier ;
  - au +1 :
    - un nouvel agencement des pièces permettant un étage de plain-pied réservé à une chambre attenante à une salle de bain coté arrière et son dressing, son salon, supprimant de ce fait la chambre en façade avant ;
  - au +2 et +3 :
    - situation inchangée et maintien des deux chambres par niveaux ;
- considérant qu'au regard des différents motifs des MPP, le projet suscite les observations suivantes :
- considérant que demande vise la mise en conformité du remplacement des châssis en bois par l'installation d'un châssis en PVC au +2 arrière, et qu'il présente une dérogation à l'article 21 du RGBQ ;



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

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@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: 26/11/2019

- considérant que le châssis en PVC lisse de ton blanc respecte le dessin d'origine mais présente des sections plus larges ;
- considérant qu'il y a lieu de privilégier lors du prochain remplacement un châssis qui présente les mêmes caractéristiques que celui d'origine et qui s'harmonise aux autres châssis en bois au +1 et +2 de la façade ;
- considérant que la hauteur sous plafond de la chambre projetée à l'entresol est inférieure aux 2.80m tel que prescrit par le RGBQ art.13 ;
- considérant qu'il s'agit d'adapter la maison unifamiliale en réaménageant un espace habitable dans l'entre-sol de plain-pied avec la cour anglaise existante et, que la hauteur projetée est de 2.50m ;
- considérant que la disposition spatiale à l'entre-sol s'adapte à la structure existante et que les normes d'habitabilité sont conforme au titre II du RRU que par conséquent cette dérogation est acceptable ;
- considérant que la création d'une terrasse et de l'agrandissement de la cour anglaise sur une profondeur totale de +-18.83m n'est pas conforme à la limite maximale prescrite par l'article 6 du RGBQ en ce qu'elles dépassent la profondeur de construction des 15 mètres autorisés ;
- considérant que la situation existante de droit est dérogatoire en ce que la profondeur de la maison cumulée à la cour anglaise est de +-17.52m ;
- considérant que la photo aérienne permet de constater que les parcelles voisines ont des terrasses et annexes dérogatoires sur la même profondeur que le projet ;
- considérant que la création de la terrasse et des quelques marches d'accès au jardin reste accessoire à la fonction de logement et qu'elles s'inscrivent entre les murs de clôture mitoyennes dans le respect des vues prescrites par le Code Civil et que par conséquent la dérogation est envisageable ;
- considérant que les garde-corps proposés en bordure de la terrasse arrière aménagée dans la prolongation du rez-de-chaussée, partiellement sur le toit plat de l'abri de jardin, sont en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU, en ce que ces dispositions ne sont pas prévues comme aménagement de toiture plates ;
- considérant que ces gardes corps d'une hauteur de +-1.10m, bordent la cour anglaise de l'entresol et qu'ils ne constituent aucune nuisance à l'habitabilité des pièces prévues à l'entresol et qu'ils sont en acier ajouré ;
- que par conséquent la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est envisageable ;
- considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :
  - en matière de programme :
  - que l'aménagement d'une rampe entre le hall d'entrée à rue et l'entresol, permet de faciliter la manipulation des vélos et de rendre un accès plus aisée pour des personnes plus âgées, que la création d'une salle de bain attenante à une chambre ouverte sur une cour anglaise dans le respect des normes d'habitabilité, permet d'adapter un étage de plain-pied ouvert sur une cour anglaise aménagée avec des échappées visuelles importantes vers le jardin ;
  - considérant que les interventions proposées pour la circulation et distribution des espaces au rez et au +1 étage correspond à une distribution rationnelle des espaces et conviennent à un mode d'habitat actuel sans modifier la typologie des lieux ;
    - en matière d'implantation et de gabarit :
    - que la profondeur de la terrasse à l'arrière du rez (3.50m) et des quelques marches (0.75m) et de l'agrandissement de la cour anglaise sur une profondeur de 1.40m dégageant une perspective paysagère vers le jardin par la création d'une pente plantée, que ces interventions proposées s'effectuent entre les murs mitoyens existants, sans prévoir de rehausse et respectent les dispositions du code civil en matière de vues et que par conséquent n'est pas de nature à provoquer de nuisances pour les voisins et que les normes de gabarit et d'implantation respectent le titre I du RRU ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@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: 26/11/2019

- en matière d'intervention architecturale :
- que la façade arrière propose une modification de baies en raison des réaménagements intérieurs projetés :
  - en sous-sol, création d'une large baie à l'entresol vers la cour anglaise,
  - au rez-de-chaussée, élargissement de la baie de la cuisine ouverte sur la largeur de la façade vers la terrasse et de installation de garde-corps ;
  - au +1, l'agrandissement de la baie de salle de bain ;
- considérant que la demande telle que présentée ne concerne ni la façade à rue, ni le gabarit de la maison, ni l'aménagement des étages +2 et +3 et que les travaux envisagés ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant que la modification des baies en façade arrière exprime les modifications structurelles et réaménagements intérieurs ;
- considérant que la demande vise la façade arrière, par l'installation de châssis en aluminium thermo laqué pour les baies modifiées de l'entresol au rez, par la pose de nouvelles ferronneries en acier ajouré peint en gris clair, le maintien des châssis en bois peint au +1 et au +2, le maintien de l'enduit blanc comme revêtement de façade, que les matériaux et couleur mis en œuvre s'intègrent avec sobriété aux caractères architecturaux de la façade arrière ;
- considérant que l'aménagement d'un espace habitable à l'entresol est envisageable vu qu'elle reste accessoire à une maison unifamiliale, que les normes d'habitabilité sont respectées et que l'agrandissement de la cour anglaise et l'aménagement paysager proposé par la pente végétalisée vers le niveau du jardin lui assure des qualités de vie requises entre autre par le titre II du RRU, sans porter préjudice aux parcelles mitoyennes ;
- considérant qu'il a été répondu à la demande de précision quant à l'avenir de l'arbre en fond de parcelle, en ce qu'il est maintenu ;
- considérant, au vu des travaux projetés en intérieur d'îlot et de la politique environnementale ; qu'il y a lieu de compléter l'aménagement du jardin en prévoyant une citerne d'eau pluviale ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les adaptations 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 prévoir une citerne d'eau pluviale.**

**Les dérogations au RGBQ, art.6, (limite de construction) 13 (hauteur sous plafond), et 21 menuiseries) et au RRU Titre I article 6 (éléments de toitures) 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

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@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: 26/11/2019

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C779/2019 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue des Confédérés 62 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Emmanuel Sévin

Objet / Betreft: régulariser l'annexe construite au fond de la parcelle.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 31/10/2019 - 14/11/2019

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que la demande vise à régulariser une annexe construite au fond de la parcelle;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2019 au 14/11/2019 pour les motifs suivants :
  - dérogation au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 (toiture - hauteur) ;
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.4 en ce que l'annexe située en fond de parcelle dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur du terrain ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.6 en ce que l'annexe dépasse la hauteur de la construction voisine la plus basse ;
- considérant que l'annexe est déjà clairement visible sur les photos aérienne de 1996 ;
- considérant que le demandeur explique que l'annexe existe depuis au moins 1953 ;
- considérant que l'annexe est composée de 3 murs mitoyens au fond de la parcelle, un mur vers la cour et une toiture en versant ;
- considérant qu'en 2019, le maître d'ouvrage a exécuté des modifications afin de pallier à des problèmes d'étanchéité et d'isolation ;
- considérant que le mur mitoyen, côté droit, n°64, a été modifié afin de permettre le débordement de la toiture ;
- considérant que la porte d'entrée et les fenêtres ont été modifiées pour des raisons de confort ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/11/2019

- considérant que l'annexe a une superficie de 15,9m<sup>2</sup> avec une hauteur sous plafond entre 2m15 et 2m70 ;
- considérant que l'annexe est accessoire au logement et est utilisé comme atelier;
- considérant, de ce qui précède, moyennant le respect des conditions émises ci-après, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE.**

**Les dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) 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

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@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: 26/11/2019

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: T1067/2019 (PFU)

Adresse / Adres:  
Guldenhoofdstraat 1 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Hatty Belgium - V.Z.W. (Pelicaen)

Objet / Betreft: Wijzigen van de functie op de gelijkvloerse en 1e verdieping van handelsruimte van het type horeca naar handelsruimte van het type detailhandel (regularisatie).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 31/10/2019 - 14/11/2019

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

3

- overwegende dat het goed zich bevindt in woongebied, gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfaaiing, langs een lint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte gelegen is, volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door Regeringsbesluit van 03/05/2001;
- overwegende dat de aanvraag het regulariseren van de reeds uitgevoerde werken betreft voor het omvormen van een horecazaak naar een detailhandel;
- overwegende dat deze aanvraag, in toepassing van artikel 177, §2 van het BWRO, aan het eensluidend advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) onderworpen werd;
- gezien het eensluidend gunstig advies onder voorbehoud van de KCML uitgebracht tijdens haar vergadering van 6/11/2019;
- overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan het advies van de overlegcommissie omwille van het volgende motief:
  - Toepassing van Art. 207 §1.a14 van Titel V (Erfgoed) van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) : Beschermd goed of waarvoor de procedure geopend is sinds max 2 jaar (art. 235);
- overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van de volgende motieven :
  - Toepassing van het bijzondere voorschrift 22.1. van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP): Handel op de 1ste verdieping in lint voor handelskern ;
  - Toepassing van Art. 149 a1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) : afwijking van artikel 10 (gescheiden toegang tot de bovenverdiepingen) van de zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening "Grote Markt, UNESCO erfgoed Commerciële uitdrukking" (ZGSV Unesco) ;



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

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

*Réunion du / Vergadering van: 26/11/2019*

- overwegende dat er geen bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 31/10/2019 en 14/11/2019;
- gezien het advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 14/08/2018;
- gezien het advies van de regionale consultant inzake toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit, ontvangen op 25/11/2019, waarin gesteld wordt dat het project gedeeltelijk tegemoetkomt aan de eisen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV);
- overwegende dat de aanvraag de bestemmingswijziging van horeca tot winkel betreft; dat zich op de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping een eenkamerappartement voor de beheerder van de zaak bevindt;
- overwegende dat het desbetreffende gebouw dateert van het einde van de 17<sup>e</sup> - begin 18<sup>e</sup> eeuw; dat enkele gebouwelementen zelfs nog ouder zijn, zoals de mandelige linkermuur met gotische nissen, en dateren van voor 1410;
- overwegende dat het gebouw in 1938 grondig werd verbouwd door architect F. Malfait; dat de vloeren van de gelijkvloerse, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping volledig of gedeeltelijk vervangen werden door ter plaatse gegoten betontegels;
- overwegende dat het pand oorspronkelijk was samengesteld uit een hoofdgebouw aan de straatzijde met achteraan een achterhuis; dat in 1938 de beneden- en 1<sup>e</sup> verdieping verbonden werden met behulp van een lichtschacht (bestaand uit een glaskoepel met glastegels op de vloer van de 1<sup>e</sup> verdieping);
- overwegende dat het goed eigendom is van de stad Brussel en wordt beheerd door de Regie der Gebouwen;
- overwegende dat de stad Brussel gestart is met een renovatieproject van de gebouwschil (dossierreferentie: 04 PFU 649150);
- overwegende dat de huurder van het pand zonder stedenbouwkundige vergunning reeds werken heeft laten uitvoeren; dat de cel IAS deze inbreuken heeft vastgesteld; dat hieromtrent een PV werd opgemaakt (IAS/2017-10);
- overwegende dat, gezien de vergevorderde staat van de werken, de Directie voor Monumenten en Landschappen (DML) heeft geoordeeld dat het stilleggen van de werf op de beneden- en 1<sup>e</sup> verdieping niet pertinent was;
- overwegende dat de aanvraag die het voorwerp van het eerder vermeld rapport uitmaakt, uitgaand van de huurder, de interieurinrichting en de bestemmingen betreft en dat deze werken al uitgevoerd waren op de benedenverdieping en op de 1<sup>e</sup> verdieping, maar nog niet op de 2<sup>e</sup> en de 3<sup>e</sup> verdieping;
- overwegende dat het goed volledig gebruikt zal worden als merkwinkel (verkoop handtassen); dat het goed wordt ingedeeld als volgt:
  - Niveau -1: opslagruimte, stookruimte, sanitair;
  - Niveau 0: verkoopruimte;
  - Niveau 1: verkoopruimte;
  - Niveau 2: eetkamer, keuken en salon van de beheerderswoning;
  - Niveau 3 (onder het dak): kamers en de badkamer van de beheerderswoning;
- overwegende dat het project geen enkele structurele wijziging inhoudt, maar louter de afbraak en de plaatsing van wanden; dat de vernielde wanden, alsook de verwijderde afwerking, niet oorspronkelijk waren; dat deze dus geen enkele erfgoedwaarde bezaten;
- overwegende dat de algemene inrichting een goede lezing van het gebouw biedt, met name dankzij de lichtschacht op de plaats van de vroegere koer;
- overwegende dat een scheiding tussen de handelszaak en het appartement van de beheerder gemaakt moet worden, wat betekent dat brandwerkende wanden rond de traphal en een brandwerend plafond op de 1<sup>e</sup> verdieping geplaatst moeten worden; dat tevens de vensters rondom de glaskoepel van de vroegere binnenkoer zich op minder dan 1 meter van de glaskoepel bevinden, zodat het glas vervangen moet worden door brandwerend glas;



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*

*commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be*

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/11/2019

- overwegende dat voor de afwerking van de muren een bepleistering wordt voorzien; dat de DML geen opmerkingen heeft over de muren die van 1938 dateren; dat de DML tijdens het onderzoek van het goed bepaald heeft welke muren een archeologische waarde hebben en dat tegen deze muren een niet-bepleisterde gipswand werd geplaatst, of dat ze een specifieke behandeling kregen;
- overwegende dat de DML heeft gevraagd de lichtstraat te behouden en op te waarderen (en dus niet dicht te maken met Quick-Stepparket, zoals de handelaar aanvankelijk van plan was);
- overwegende dat de cementen chapevloer op de benedenverdieping reeds werd betegeld; dat deze chapevloer geen archeologische waarde had;
- overwegende dat voor de 2<sup>e</sup> en de 3<sup>e</sup> verdieping Quick-Steplaminaat wordt voorzien; dat er op de 2<sup>e</sup> verdieping echter parket op een betonplaat ligt; dat deze in de mate van het mogelijke kan worden gerestaureerd; dat de 3<sup>e</sup> bouwlaag nog een houten vloer betreft; dat deze maximaal gerestaureerd dient te worden;
- overwegende dat de nissen en de muur in breuksteen, die tijdens de werken ontdekt werden en dateren van de 14<sup>e</sup> - 15<sup>e</sup> eeuw, niet hebben geleden van de inrichtingswerken van de handelszaak; dat de stad Brussel de kosten voor de vrijwaring van de nissen voor haar rekening heeft genomen; dat de beschrijving van deze werken deel uit maakt van het DML-rapport met betrekking tot de SF-aanvraag door de stad (04/PFU/649150);
- overwegende dat het project gedeeltelijk tegemoet komt aan de eisen van de GSV inzake toegankelijkheid; dat de handelsruimte een oppervlakte van meer dan 200m<sup>2</sup> betreft; dat de doorgang van de inkomstdeur 2 treden betreft, wat een afwijking genereert op artikel 6 van Titel IV van de GSV; dat de eerste verdieping enkel toegankelijk is via een trap, wat een afwijking genereert op artikel 11 van Titel IV van de GSV;
- overwegende dat idealiter de inkomstdeur geen niveauverschil vertoont en dat een lift wordt geïnstalleerd om de eerste verdieping toegankelijk te maken;
- overwegende dat het een geklasseerd goed betreft die in de UNESCO-zone gelegen is; dat, om zich te conformeren aan Titel IV van de GSV, ingrijpende werken op de beschermde delen van het goed nodig zijn;
- overwegende dat het wenselijk is de beschermde delen van het gebouw te bewaren; dat de afwijkingen op Titel IV van de GSV verklaarbaar en toelaatbaar zijn;
- overwegende dat, uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de gevraagde voorwaarden, het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

**GUNSTIG advies op voorwaarde dat :**

- **het eensluidend advies van de KCML scrupuleus op te volgen;**
- **het parket van de 2<sup>e</sup> verdieping en de plankenvloer van de 3<sup>e</sup> verdieping, voor zover mogelijk, gerestaureerd worden.**



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

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@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: 26/11/2019

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R996/2019 (PFD)

Adresse / Adres:  
Chaussée Romaine 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Bureau d'Etudes en Architectures Urbaines (BEAU / ex : BANETON-GARRINO Architectes) (Nicolas)

Objet / Betreft: Construire 3 blocs d'appartements (20 logements)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/10/2019 - 31/10/2019

Réactions / Reacties: 12

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 12/11/2019

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

**ABSTENTION :**  
**Bruxelles Environnement**

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

- 4
- considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
  - considérant que la demande vise à construire 3 blocs d'appartements (20 logements) sur le site de la Cité Modèle de Laeken ;
  - considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants ;
  - Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
    - prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
    - prescription particulière 1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
  - considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants ;
  - Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
    - prescription générale 21 : modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;
  - vu l'avis de l'ANLH du 06/11/2019 pointant une conformité partielle au titre IV du RRU : « pour les 2 portes d'entrée qui donnent directement côté intérieur de site sur les rampes, un palier de repos sur surface plane doit être prévu entre le début de rampe et le débattement de la porte. Si techniquement cela n'est pas possible, les 2 portes doivent être automatisées. Le bouton poussoir doit se trouver à une hauteur comprise entre 80 et 90 cm et être desservi par une aire de rotation de 150 cm de diamètre » ;
  - vu l'avis Siamu du 18/02/2019 (réf. C.1988.0359/57/APH) : favorable, moyennant respect des remarques;
  - vu l'avis d'alignement de la Ville de Bruxelles du 24/10/2019 pointant une dérogation quant au respect du front de bâtisse ;



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  
commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be  
www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 26/11/2019

- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/10/2019 au 31/10/2019, enquête pendant laquelle 12 réclamations ont été émises portant principalement sur :
  - la suppression d'un espace verdurisé utilisé par les riverains comme parc et l'abattage de plusieurs arbres participant à l'embellissement du quartier ;
  - les nuisances sonores, l'absence de parking au sein du projet, les problèmes de mobilité et de stationnement qui s'ensuivront et la perte de qualité pour le quartier ;
  - le manque de considération environnementales et le caractère démesuré du projet ;
  - la pertinence de réaliser davantage de logement sociaux à cet endroit, les problèmes d'insécurité récurrents du quartier qui risquent d'être amplifiés ;
- considérant que la parcelle est située à la lisière de la région, sur un site formant la transition entre un urbanisme traditionnel de tissu urbain en ordre fermé (fin de l'avenue Houba De Strooper) et une implantation de type grand ensemble pavillonnaire moderniste (cité modèle) caractéristique de la fin des années 60 ;
- considérant qu'il s'agit d'une parcelle n'ayant jamais été urbanisée et présentant un caractère résiduel par rapport aux structures environnantes ;
- considérant que le projet nécessite l'abattage de 51 arbres à hautes tiges parmi lesquels ne figure aucun arbre remarquable, que si cet espace est perçu à l'usage par les riverains comme étant un espace vert, il s'agit d'une parcelle cadastrée privative située en zone constructible sur laquelle a poussé une végétation spontanée et qui n'a jamais fait l'objet d'un aménagement planifié ;
- considérant le besoin en logement à l'échelle de la région, à fortiori en matière de logements sociaux accessibles ;
- considérant que l'affectation proposée (logement) est compatible avec les prescriptions de la zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- considérant que le projet comporte trois bâtiments d'un gabarit de R+2+ 1 étage partiel en retrait, implanté selon un axe nord-sud, correspondant aux lignes de composition de la cité modèle ;
- considérant que cette implantation déroge à l'alignement décrété par arrêté Royal du 14/07/1928, en ce que les façades avant sont situées devant le front de bâtisse ;
- considérant toutefois que la pertinence urbanistique du strict respect de ce front de bâtisse est questionnable au regard des développements urbanistiques ayant été réalisés entretemps, où dominent les implantations de type pavillonnaires ;
- considérant que la demande mentionne des containers enterrés et le déplacement d'un poteau d'éclairage situés dans le domaine public sans que la note explicative ni les plans ne détaillent précisément les interventions prévues, que le cas échéant, ces travaux doivent être soumis à l'avis du département travaux de voirie et du service propreté de la Ville préalablement à l'obtention du permis d'urbanisme ;
- considérant qu'il résulte de l'implantation projetée trois zones qui constituent des extensions du domaine public (en vis-à-vis des bâtiments A et B) ou de passage public sur sol privé (accès du bâtiment C), dont il y a lieu de définir les modalités d'aménagement et de gestion avec la Ville ;
- considérant que les plans sont lacunaires quant aux dispositifs de clôture prévus en dehors des claustras en bardage bois (haie de charme représentée en élévation mais pas en plan) ainsi que sur la replantation d'arbres dans les jardinets, qu'il y a lieu de préciser ces aspects et de prévoir la replantation d'arbres en quantité suffisante pour préserver les qualités paysagères et végétales de la parcelle ;
- considérant que les toitures sont verdurisées, ce qui améliore globalement les qualités biologiques de la parcelle ;
- considérant que les espaces libres entre les bâtiments au rez-de-chaussée sont aménagés partiellement en jardinets en pleine terre et partiellement dédiés aux accès (habitants et services de secours), qu'ils comportent par ailleurs certains locaux accessoires communs destinés à abriter le matériel d'entretien ;
- considérant toutefois que bien que la note explicative mentionne le caractère privatif des jardinets, les plans sont également lacunaires quant aux dispositifs mis en œuvre pour éviter la libre déambulation le long des locaux privatifs du rez-de-chaussée (en particulier des chambres, dont les fenêtres se prolongent jusqu'au niveau du sol), et qu'il y a lieu de préserver l'intimité de ces locaux par le biais de d'aménagements appropriés ;



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

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@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: 26/11/2019

- considérant que cette implantation représente un taux d'emprise de 0.35, un taux d'imperméabilisation de 0.55 et une densité (P/S) de 1,03, ce qui ne constitue pas une densification excessive de la zone et garantit une bonne perméabilité des sols conformément à l'art. 13 du Titre I du RRU ;
- considérant que cette implantation libre et ces gabarits modérés assurent également une bonne transition entre les immeubles-tours de la chaussée Romaine et les plus petits gabarits présents sur l'aboutissement de l'avenue Houba De Strooper et la Rampe Romaine, tout en permettant de conserver une perméabilité visuelle vers les espaces ouverts de la cité modèle ;
- considérant toutefois que l'implantation du bâtiment B dont un angle touche l'alignement à l'avant est incompatible avec les principes d'implantation d'un bâtiment isolé, devant respecter des distances appropriées par rapport aux limites parcellaires selon l'art 7 du Titre I du RRU ;
- considérant qu'un recul plus important de ce bâtiment permettrait également la création d'une liaison piétonne intérieure directe entre le bâtiment A et C, ce qui améliorerait le fonctionnement interne du site (en lien avec l'accessibilité problématique des locaux vélos-poussettes ci-dessous) ;
- considérant également que le bâtiment A est très proche du bâtiment de la chaufferie de la cité modèle, mais que la forme atypique de ce dernier, dont la toiture en pente est affleurante avec le niveau du terrain à son extrémité ouest rend autorisable cette proximité, d'autant que le logements directement concernés sont principalement orientés est-ouest, parallèlement au volume de la chaufferie ;
- considérant que l'architecture proposée est sobre et d'expression contemporaine, propose des finitions qualitatives (revêtement en briquettes sur panneaux isolants et bardage métallique de teinte rouge-brun pour les étages en retrait) ;
- considérant que le rez du bâtiment central (B) est partiellement occupé par des locaux techniques, un local vélo d'une capacité de 29 places, et un local poussettes ;
- considérant cependant que ces locaux, à fortiori le local poussette, sont sous-dimensionnés par rapport au nombre de logements et surtout relativement éloignés des accès des 3 bâtiments, et en particulier de l'accès au bloc C par rapport auquel il n'y a aucune connexion directe, alors que ce bâtiment comporte l'essentiel des logements familiaux, qu'il s'agit par conséquent d'une configuration inadaptée, qu'il y a lieu de revoir ;
- considérant que les circulations verticales sont assurées par des escaliers et coursives extérieures localement surdimensionnées, permettant aux occupants de s'appropriier ces espaces en tant que terrasses supplémentaires, favorisant de la sorte les interactions sociales entre habitants tout en augmentant le confort des logements, sans toutefois en perturber l'intimité ;
- considérant que le projet comporte en totalité 20 logements répartis comme suit :
  - logements dans l'immeuble A (5 une chambre et 1 trois chambres) ;
  - logements dans l'immeuble B (6 une chambre) ;
  - logements dans l'immeuble C (2 une chambre et 6 trois chambres) ;
- considérant par conséquent que la répartition typologique des logements sur l'ensemble du projet est de 13 logements une chambre (65%) dont 1 PMR au rez du bâtiment B et de 7 logements trois chambres (35%) dont un PMR au rez du bâtiment A, que le projet ne comporte toutefois aucun studio, ni logement 2 chambres, ce qui pose question en matière de variété typologique ;
- considérant que les logements disposent tous au minimum trois orientations et globalement, de bonnes qualités d'habitabilité, à l'exception toutefois de certaines cuisines (B 0.1, C 0.1, C 0.2, C 1.1, C 1.2, C 2.1, C2.2) dont la superficie est inférieure aux minimas requis par l'art. 3 du Titre II du RRU ;
- considérant toutefois que les cuisines concernées disposent de locaux de buanderie directement attenants qui en augmentent indirectement la superficie et rendent cette dérogation autorisable ;
- considérant que la superficie des séjours est modulée en fonction du nombre de chambres, que chaque logement dispose d'un petit espace extérieur privatif et d'espaces de rangement intégrés ;
- considérant que la construction est de type modulaire à structure en bois, ce qui permettra de réduire la durée et les inconvénients du chantier ;
- considérant que les logements visent à atteindre un objectif basse énergie en matière de performances énergétiques (besoin net en chauffage inférieur à 15 kWh/m<sup>2</sup> et ventilation double flux) ;
- considérant qu'aucun emplacement de parking n'est prévu au sein du projet, en dérogation à l'art. 6 du Titre VIII du RRU, mais que s'agissant d'un immeuble de logement social, une dispense d'en aménager peut être accordée en vertu de l'art. 7 du Titre VIII du RRU ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@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: 26/11/2019

- considérant que l'extrémité nord-est du terrain est située en zone d'accessibilité linéaire de type B ;
- considérant que la capacité indiquée pour le local vélo (29 emplacements) ne semble pas réaliste au regard des recommandations de Bruxelles environnement en la matière, qui préconise 2 m<sup>2</sup> par vélo (1.44 m<sup>2</sup> dans la proposition), un espacement minimum de 50 cm entre rateliers orthogonaux (40 cm dans la proposition), qu'une attention plus particulière doit dès lors être accordée au stationnement vélo en matière de dimensionnement et d'accessibilité du local, tout en respectant un minimum de un emplacement par chambre ;
- vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;
- considérant la situation des parcelles concernées le long d'un axe de communication remontant à l'époque Romaine (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 24 – Laeken : site 21 ; [www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;
- considérant pour les raisons invoquées ci-dessus que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet s'accordent, moyennant modifications, avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux ;

### **Avis FAVORABLE, à condition de :**

- revoir l'aménagement en termes d'accessibilité de manière à respecter intégralement le Titre IV du RRU ;
- obtenir un avis du département Travaux de Voirie et du service propreté de la Ville et de la Région concernant la pose de containers enterrés en espace public et le déplacement d'un lampadaire ;
- régler les modalités d'aménagement et de gestion des trois zones triangulaires situées à l'alignement avec la Ville ;
- préciser les dispositifs de clôture prévus et replanter des arbres sur la parcelle ;
- préciser l'aménagement prévu au niveau des jardinets privatifs du rez-de-chaussée afin de garantir l'intimité des locaux de vies situés de plain-pied avec le jardin et les zones d'accès ;
- revoir l'implantation du bâtiment B de manière à garantir un recul plus important par rapport à l'alignement ;
- déplacer les locaux de stockage et d'entrepôt vers l'arrière afin de préserver le caractère paysager de la zone de recul ;
- revoir la disposition, l'implantation, la configuration et la superficie des locaux communs de manière à en garantir une accessibilité aisée depuis tous les logements ;
- privilégier une implantation du local poussette à proximité immédiate de l'entrée des logements familiaux ;
- revoir le dimensionnement du local vélo de manière à permettre le stationnement aisé (selon les recommandations de Bruxelles environnement) d'un nombre de vélos équivalent au nombre de chambres au minimum ;
- justifier l'absence de logements 2 chambres ;
- permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, [archeologie@urban.brussels](mailto:archeologie@urban.brussels)).

**Le permis ne pourra être délivré qu'après modification du front de bâtisse par la Ville de Bruxelles et obtention des différents avis susmentionnés.**



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

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@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: 26/11/2019

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D829/2018 (PU)

Adresse / Adres:  
Boulevard de Smet de Naeyer 596 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: GFIMMO - S.A. (Golisano)

Objet / Betreft: démolir un garage et à reconstruire un immeuble de 5 logements (R+4+toiture plate)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 12/03/2019 – 29/10/2019 – 12/11/2019

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

**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

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@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: 26/11/2019

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: R837/2019 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue du Commerce 54 1000 Bruxelles  
Rue Belliard 5 - 7 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Michael Ostlund Property

Objet / Betreft: Démolir et reconstruire un immeuble de bureaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/10/2019 - 17/10/2019

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 29/10/2019 - 12/11/2019

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:**

6 **Pour le permis d'urbanisme :**

- attendu que le bien se situe en zone administrative, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le projet se situe en zone de protection de deux biens classés : « Maison éclectique » situé rue Belliard, 3 et « Atelier Marcel Hastir » situé rue du Commerce 51 ;
- attendu que le projet vise à démolir et reconstruire un immeuble de bureaux ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 01/07/2018, ref : C.1980.4411/23/BUH/dd ;
- attendu que les instances suivantes ont été consultées dans le cadre de la procédure de demande de permis d'urbanisme : la Commission de Sécurité ASTRID, Bruxelles Mobilité (BM) et la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;
- vu la décision favorable de la Commission de Sécurité ASTRID du 20/08/2019, ref : 3164 en ce qu'il n'est pas obligatoire de prévoir une couverture radioélectrique indoor ASTRID pour ce bâtiment ;
- vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité (BM) du 23/08/2019, ref. 15546-2019-4 ;
- vu l'avis non conforme favorable conditionnel de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 30/08/2019, ref : AA/JMB/BXL22708\_642\_Belliard\_5\_7 ;
- vu l'avis AccessAndGo pointant une non-conformité au Titre IV du RRU en ce qui concerne l'aménagement des sanitaires PMR au rez-de-chaussée et aux étages, et l'absence d'un guichet adapté ;
- considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet suivant les articles 143 et 145 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), en date du 05/09/2019 ;
- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants:
  - Application du PRAS :
    - prescription générale 0.6. : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
    - prescription particulière 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;



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

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@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: 26/11/2019

- Application du CoBAT :
  - art. 124 : projet mixte (permis d'urbanisme et permis d'environnement) ;
  - art. 147, §1er : demande soumise à rapport d'incidences (annexe B, rubriques 4, 21 et 25) ;
  - art. 153 §2.al2 : dérogation aux art. 4, 5, 6 et 13 du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :
  - Application du PRAS :
    - prescription particulière 21 du PRAS : modifications visibles depuis les espaces publics en ZICHEE ;
  - Application du CoBAT :
    - art. 237, §1 : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 03/10/2019 au 17/10/2019 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- considérant que le projet est situé au croisement entre la rue Belliard et la rue du Commerce ;
- considérant que l'entière de la parcelle est construite et imperméabilisée en situation existante ; que les gabarits du bâtiment existant sont de R+7+3 étages en recul +1 étage technique à front de rue et de R+2 en intérieur d'ilot ; que le bâtiment comprend 3 niveaux en sous-sol ;
- considérant que le bâtiment initial situé rue Belliard, 7 a été construit en 1960-1970 et qu'il a été rénové et agrandi en 1995 par l'acquisition du bâtiment situé rue Belliard, 5 et le remaniement des façades ;
- considérant que le projet prévoit la démolition de l'ensemble du bâti hors sol et la conservation et agrandissement partiel des étages en sous-sol ;
- considérant que le bâtiment existant présente des contraintes structurelles : nombreuses colonnes internes et en façade entraînant une modulation contraignante des plateaux de bureaux et charges d'exploitations inadéquates aux contraintes des futurs utilisateurs ;
- considérant que les façades existantes ne répondent pas aux exigences actuelles en matière de performance énergétique et acoustiques ;
- considérant que les apports de lumière naturelle au sein du bâtiment existant ne sont pas optimaux pour l'occupation des lieux en plateaux de bureaux au vu du gabarit de l'immeuble et de la hauteur des planchers ;
- considérant que l'intégration du bâtiment dans son contexte urbain n'est pas optimum en ce que l'intérieur d'ilot est totalement construit, que le bâtiment présente une haute façade aveugle en mitoyenneté avec un bâtiment classé, que le rez-de-chaussée est particulièrement opaque et ne présente pas de relations avec la rue et les piétons, que l'angle du bâtiment est marqué par une façade aveugle, que les saillies présentes sur une majorité des façades sont écrasantes pour le piéton et que les étages en recul ne présentent pas une architecture harmonieuse tandis qu'ils sont visibles depuis l'espace public et les rues adjacentes ;
- vu l'avis de la CRMS concernant la démolition de l'immeuble existant libellé comme suit : « [...] La CRMS se doit d'exprimer son étonnement quant à la démolition d'un immeuble visiblement encore en bon état et qui n'a pas 25 ans d'existence. Cela doit interroger quant aux conséquences écologiques importantes pour le quartier et la Région bruxelloise, à l'heure d'une prise en compte régionale importante de cette problématique. L'Assemblée encourage donc la récupération et le recyclage d'un maximum d'éléments afin de réduire l'impact environnemental du projet. [...] »
- considérant en effet que le bâtiment est relativement récent et qu'une opération de démolition/reconstruction n'est acceptable dans ce cas précis qu'avec un projet améliorant de façon significative son intégration dans le paysage urbain, présentant des caractéristiques environnementales exemplaires et une structure durable et résiliente afin d'éviter que ce type d'opération ne se répète à nouveau dans un avenir proche ;
- considérant que le projet prévoit la construction hors-sol de 13.796 m<sup>2</sup> de bureaux et un sous-sol comprenant 70 emplacements pour voitures répartis aux -1 et -2, 71 emplacements pour vélos au -1 et les installations techniques au -3 ;
- considérant que le gabarit du bâtiment projeté du côté de la rue Belliard est de R+7 à l'angle sur une largeur de 5m, R+12 sur une largeur de +/- 22m et de R+5 sur une largeur de +/- 11 m en mitoyenneté avec le bâtiment classé situé rue Belliard, 3 ;
- considérant que le gabarit du bâtiment projeté du côté de la rue du Commerce est de R+7 sur une longueur de +/- 7,30 m en mitoyenneté avec le bâtiment voisin et de R+7+5 étages en recul de 5m sur les 43,80 m restant ;
- considérant que la hauteur du bâtiment est dès lors de 20,00 m pour le « bâtiment bas », de 26,00 m pour le « bâtiment moyen » à l'alignement et de maximum 42,70 m pour le « bâtiment haut » partiellement en recul ;
- considérant que les 5 derniers niveaux présentent des pare-soleil saillants à chaque niveau ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@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: 26/11/2019

- considérant que le gabarit général est augmenté de +/- 10 m par l'ajout de deux niveaux et par une hauteur sous-plafond de chaque étage de 3,15 m au lieu de 2,90 m en situation existante ; que le bâtiment projeté présente dès lors un gabarit plus haut que les autres immeubles de l'îlot d'environ 3 niveaux, que ces derniers présentent en effet au maximum un gabarit de 10 niveaux (y compris les étages en recul) ;
- considérant que le projet vise à réorganiser les superficies de plancher actuelles en vue de privilégier une intégration urbaine plus harmonieuse tant vis-à-vis du bâtiment classé que pour l'intérieur de l'îlot via l'intégration d'un volume bas rue Belliard, le recul plus prononcé des 5 derniers étages en retrait sur la rue du Commerce et une profondeur de bâtisse plus importante du côté de la rue du Commerce ;
- considérant que le gabarit du bâtiment mitoyen avec le bâtiment classé situé rue Belliard crée une transition avec le volume haut adjacent et réduit ainsi amplement la proportion du mitoyen aveugle existant ; que cette nouvelle volumétrie apporte également davantage de lumière naturelle en intérieur d'îlot ;
- considérant que les étages supérieurs en retrait permettent de diminuer l'impact visuel depuis l'espace public et de retrouver une ligne de corniche pratiquement équivalente à celles des constructions voisines afin d'assurer son intégration du point de vue du piéton ;
- considérant que le gabarit projeté implique une modification de l'ombre portée par le bâtiment sur la rue Belliard : plus d'ombre pour le bâtiment d'angle en diagonale du projet mais moins pour le bâtiment en vis-à-vis ;
- considérant que le projet implique davantage de perte d'ensoleillement et de lumière du côté de la rue du Commerce notamment pour les 3 maisons néoclassiques situées en face ; que cet impact est limité ;
- considérant que les 2 niveaux en intérieur d'îlot sont supprimées au profit d'une végétation intensive sur la dalle de la rampe d'accès au parking, que ce jardin a une superficie d'environ 300 m<sup>2</sup> et est disposé en terrasse pour retrouver graduellement le niveau du rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet vise un lien visuel fort entre la rue Belliard et le jardin via une transparence du rez-de-chaussée du bâtiment bas présentant une double hauteur et dépourvu de cloisons intérieures ;
- considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment principal présente une belle hauteur sous-plafond et est également largement vitré à rue ;
- considérant que l'entrée piétonne est située à l'angle du bâtiment afin d'en garantir la visibilité et l'attractivité via les deux rues ;
- considérant que deux des trois toitures du bâtiment sont aménagées en terrasses verdurisées via des bacs à plantes et des arbres/arbustes en pot ; qu'elles sont accessibles au public ; tandis que la toiture supérieure non accessible est végétalisée de manière extensive et est également couverte de panneaux photovoltaïques ;
- considérant que l'étage technique généralement placé en toiture est dès lors placé avantageusement au sous-sol ;
- considérant qu'en situation existante les eaux pluviales sont toutes dirigées vers l'égout sans temporisation du projet ; qu'en situation projetée une temporisation des eaux pluviales est prévue via l'installation d'une citerne mixte de 83 m<sup>3</sup> (bassin d'orage 36 m<sup>3</sup> et citerne de récupération 47 m<sup>3</sup>) au niveau -1 (conforme au RRU) ; que l'eau récoltée dans la citerne de récupération est filtrée pour approvisionner les wc et l'arrosage extérieur ;
- considérant que les 3 niveaux de sous-sol sont conservés ;
- considérant que les accès au sous-sol sont modifiés, que l'accès situé rue Belliard est supprimé et qu'un accès unique est créé du côté sud de la rue du Commerce ;
- considérant la mise à 4 voies et 2 pistes cyclables de la rue Belliard actuellement en test par la Région et qui préfigure d'un futur aménagement ;
- considérant que le projet prévoit l'accès du parking du côté de la rue du Commerce et que cela se justifie puisque les véhicules qui accèderont à l'immeuble n'entreront dès lors pas en conflit avec les usagers de la rue Belliard qui est un axe régional structurant ;
- considérant que le parking répond aux exigences du RRU, que le flux de circulation sera diminué au vu du nombre de places de parking réduit pour une même superficie de bureaux ;
- considérant que le local vélo est situé au 1er sous-sol et que les cyclistes doivent emprunter un escalier muni d'une goulotte adjacent à la rampe de parking pour y accéder ; qu'une bande de 1,20 m est également prévue le long de l'accès voiture spécialement pour les vélos ;
- considérant que 6 douches sont prévues à côté du local vélo ;
- considérant que la différence de niveau entre l'avant et l'arrière du sous-sol impose aux cyclistes de faire tout le tour du 1er niveau pour accéder aux portes du local, ou d'emprunter l'escalier intermédiaire pourvu d'une goulotte, que cet escalier est facilement accessible depuis l'entrée ;
- considérant que le local vélo prévoit des emplacements pour les vélos cargos et des équipements de recharge pour les vélos électriques ;



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

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@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: 26/11/2019

- considérant qu'une zone de livraison est prévue au 1er sous-sol ; que les hauteurs sous-plafonds des parkings ne sont pas identiques partout puisqu'elles varient entre +/- 2,4 m et 3,5 m ;
- considérant que cette solution est conforme au RRU et à la politique régionale de mobilité ;
- considérant cependant les différences de niveaux entre la partie avant et arrière du parking ;
- considérant que le RIE mentionne une hauteur libre de 3,9 m qui ne se retrouve pas dans les plans; que la hauteur de l'accès au parking de l'immeuble est de 2,7 m (mesure sur plan en façade), que la hauteur du 1er niveau d'accès par lequel les camionnettes devront passer obligatoirement est partiellement de 2,4m et que la hauteur au niveau de la zone de livraison est quant à elle de 3,56 m;
- considérant qu'il y a lieu de clarifier la position de la zone de livraison afin de garantir une hauteur sous-plafond suffisante de minimum 2,60 m afin de permettre à des camionnettes d'y accéder ;
- considérant que le bâtiment est principalement constitué de parties vitrées avec du vitrage clair transparent, que les châssis et les matériaux de façades sont en acier de teinte claire ;
- considérant que les façades largement vitrées sont privilégiées pour un meilleur apport de lumière naturelle dans les bureaux et une meilleure relation avec la rue ;
- considérant que les lignes verticales sont plus marquées que les horizontales pour le volume bas et inversement pour le volume haut via l'ajout des pare-soleil ;
- considérant que le « bâtiment bas » est organisé au moyen de demi-niveaux en retrait et qu'il présente dès lors des proportions en façade en harmonie avec le bâtiment classé voisin ;
- vu l'avis CRMS positif par rapport à l'architecture et la volumétrie du bâtiment projeté en mitoyenneté avec le bâti classé ;
- considérant que le projet présente des dérogations au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), art. 4 (profondeur), art. 5 (façade à rue), art. 6 et art. 13 (imperméabilisation) ;
- considérant que le projet déroge aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU en ce que la construction dépasse en profondeur les deux constructions voisines et que toute la parcelle est construite au niveau du sous-sol;
- considérant que le projet est plus profond d'environ 2 m par rapport au bâtiment voisin le plus profond du côté de la rue du Commerce ;
- considérant que cette proposition ne crée pas de problèmes d'ensoleillement pour le bâti voisin au vu de l'orientation de la parcelle ;
- considérant que le sous-sol existant est maintenu, que celui-ci permet d'accueillir les emplacements pour les véhicules motorisés et les vélos et qu'il permet également de comprendre l'ensemble des éléments techniques ;
- considérant que le jardin prévoit la végétalisation de plus de 50% (environ 75%) de la surface avec des épaisseurs de terre de plus de 60 cm, que cette surface permettra de temporiser les eaux pluviales sur cette zone ;
- considérant que le projet déroge à l'article 5 du Titre I du RRU en ce que la hauteur de la façade avant est supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que le bâtiment projeté dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës;
- considérant qu'une des intentions architecturales fondamentales du projet est de limiter le gabarit du volume mitoyen avec le bâtiment classé afin de mieux intégrer ce dernier dans le cadre bâti, que de ce fait les volumes construits du nouveau bâtiment sont réorganisés afin d'améliorer l'intégration du bâtiment au sein du cadre urbain environnant, qu'il en résulte toutefois un accroissement de superficie de plancher de 585.96 m<sup>2</sup> (13.795.96 m<sup>2</sup> en situation projetée - 13.210 m<sup>2</sup> en situation existante) ;
- considérant que le projet propose un nombre de niveau à l'alignement globalement similaire à ceux des bâtiments environnants (R+7), que le raccord aux bâtiments existants s'établit de manière harmonieuse, sans discontinuités et ne génère plus de pignons aveugles ;
- considérant que le projet modifie positivement les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier classé situé rue Belliard ou à partir de celui-ci mais qu'il tend à avoir un impact plus important sur le bâtiment classé situé rue du Commerce ;
- considérant que le projet est globalement deux niveaux plus élevé que les immeubles de l'îlot et un niveau plus élevé par rapport à l'immeuble projeté en face de la rue du commerce (gabarit R+10+étage technique en retrait);
- considérant cependant qu'au vu de l'intégration des espaces techniques au sous-sol, le projet présente des étages élevés particulièrement esthétiques et qu'au vu des reculs prévus par rapport à l'alignement sur la rue du Commerce, l'impact sur le paysage urbain est globalement positif ;



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

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@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: 26/11/2019

- considérant que la volumétrie proposée résulte d'une volonté de réorganisation de la densité au sein de la parcelle, visant à un meilleur raccordement au bâti existant, une meilleure intégration urbaine, à une dédensification et une verdurisation de l'intérieur d'îlot, qu'il en résulte un taux d'emprise inférieur à celui du bâtiment existant (0.79 au lieu de 0.99 en situation existante), ce qui améliore globalement les qualités biologiques et paysagères de la parcelle ;
- considérant que la parcelle sur laquelle est située le projet est une parcelle d'angle de grande taille, ce qui rend envisageable un traitement différencié en terme de gabarit et un marquage urbain, que cette parcelle est elle-même située dans un îlot en bordure de la petite ceinture et de la rue Belliard, qui sont deux axes structurants jalonnés de bâtiments élevés de gabarit similaire à celui du projet ;
- considérant que les constructions peuplant cet îlot sont majoritairement des structures imposantes qui sont pour la plupart dénuées de qualités patrimoniales, à l'exception du bâtiment mitoyen classé situé au n° 3 de la rue Belliard, et que le projet valorise ;
- considérant que le projet prévoit une mise en retrait des gabarits élevés par rapport aux limites mitoyennes, qu'il ne sera par conséquent pas de nature à générer un effet d'entraînement en terme de rehausse des propriétés contiguës, pouvant avoir à terme un effet négatif sur l'îlot ;
- considérant que les schémas complémentaires fournis en prévision de la commission de concertation tendant à démontrer que ces gabarits ne seront pas visibles depuis le parc Royal, ni depuis les constructions patrimoniales qui l'entourent, compte tenu des gabarits imposants présent le long de l'avenue des Arts, qui masqueront le projet ;
- considérant que la demande porte la densité bâtie de la parcelle à 8.05 (13.795.96 m<sup>2</sup>/1.712 m<sup>2</sup>), contre 7.72 en situation existante, que cette densité reste acceptable et n'est pas excessive au regard des caractéristiques de la zone et de l'îlot ;
- considérant de ce qui précède que le projet, moyennant modifications, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

### **Avis FAVORABLE, à condition de :**

- préciser la position de la zone de livraison et vérifier les hauteurs des sous-sols et les possibilités d'accès pour les camionnettes de livraison à partir de la rue jusqu'à cette zone ;
- respecter intégralement les normes d'accessibilité du Titre IV du RRU.

### **Pour le permis d'environnement :**

**Avis FAVORABLE.**

**Préalablement à tout travaux de rabattement de nappe dans le cadre d'un chantier de construction, il y a lieu d'introduire une déclaration de captage auprès du service « Eaux Souterraines » de la division Autorisations de Bruxelles-Environnement et le cas échéant d'obtenir une autorisation de captage conformément à l'Arrêté Royale du 21/04/1976 réglementant l'usage des eaux souterraines.**



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

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@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: 26/11/2019

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: C845/2019 (IPE)

Adresse / Adres:  
Rue du Commerce 54 1000 Bruxelles  
Rue Belliard 5 - 7 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MICHAEL OSTLUND PROPERTY

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de bureaux - Nouveau permis

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/10/2019 - 17/10/2019

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 29/10/2019 – 12/11/2019

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

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

**Pour le permis d'urbanisme :**

- attendu que le bien se situe en zone administrative, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le projet se situe en zone de protection de deux biens classés : « Maison éclectique » situé rue Belliard, 3 et « Atelier Marcel Hastir » situé rue du Commerce 51 ;
- attendu que le projet vise à démolir et reconstruire un immeuble de bureaux ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 01/07/2018, ref : C.1980.4411/23/BUH/dd ;
- attendu que les instances suivantes ont été consultées dans le cadre de la procédure de demande de permis d'urbanisme : la Commission de Sécurité ASTRID, Bruxelles Mobilité (BM) et la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;
- vu la décision favorable de la Commission de Sécurité ASTRID du 20/08/2019, ref : 3164 en ce qu'il n'est pas obligatoire de prévoir une couverture radioélectrique indoor ASTRID pour ce bâtiment ;
- vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité (BM) du 23/08/2019, ref. 15546-2019-4 ;
- vu l'avis non conforme favorable conditionnel de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 30/08/2019, ref : AA/JMB/BXL22708\_642\_Belliard\_5\_7 ;
- vu l'avis AccessAndGo pointant une non-conformité au Titre IV du RRU en ce qui concerne l'aménagement des sanitaires PMR au rez-de-chaussée et aux étages, et l'absence d'un guichet adapté ;
- considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet suivant les articles 143 et 145 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), en date du 05/09/2019 ;
- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants:
  - Application du PRAS :
    - prescription générale 0.6. : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
    - prescription particulière 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;



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  
commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be  
www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 26/11/2019

- Application du CoBAT :
  - art. 124 : projet mixte (permis d'urbanisme et permis d'environnement) ;
  - art. 147, §1er : demande soumise à rapport d'incidences (annexe B, rubriques 4, 21 et 25) ;
  - art. 153 §2.al2 : dérogation aux art. 4, 5, 6 et 13 du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :
  - Application du PRAS :
    - prescription particulière 21 du PRAS : modifications visibles depuis les espaces publics en ZICHEE ;
  - Application du CoBAT :
    - art. 237, §1 : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 03/10/2019 au 17/10/2019 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- considérant que le projet est situé au croisement entre la rue Belliard et la rue du Commerce ;
- considérant que l'entière de la parcelle est construite et imperméabilisée en situation existante ; que les gabarits du bâtiment existant sont de R+7+3 étages en recul +1 étage technique à front de rue et de R+2 en intérieur d'ilot ; que le bâtiment comprend 3 niveaux en sous-sol ;
- considérant que le bâtiment initial situé rue Belliard, 7 a été construit en 1960-1970 et qu'il a été rénové et agrandi en 1995 par l'acquisition du bâtiment situé rue Belliard, 5 et le remaniement des façades ;
- considérant que le projet prévoit la démolition de l'ensemble du bâti hors sol et la conservation et agrandissement partiel des étages en sous-sol ;
- considérant que le bâtiment existant présente des contraintes structurelles : nombreuses colonnes internes et en façade entraînant une modulation contraignante des plateaux de bureaux et charges d'exploitations inadéquates aux contraintes des futurs utilisateurs ;
- considérant que les façades existantes ne répondent pas aux exigences actuelles en matière de performance énergétique et acoustiques ;
- considérant que les apports de lumière naturelle au sein du bâtiment existant ne sont pas optimaux pour l'occupation des lieux en plateaux de bureaux au vu du gabarit de l'immeuble et de la hauteur des planchers ;
- considérant que l'intégration du bâtiment dans son contexte urbain n'est pas optimum en ce que l'intérieur d'ilot est totalement construit, que le bâtiment présente une haute façade aveugle en mitoyenneté avec un bâtiment classé, que le rez-de-chaussée est particulièrement opaque et ne présente pas de relations avec la rue et les piétons, que l'angle du bâtiment est marqué par une façade aveugle, que les saillies présentes sur une majorité des façades sont écrasantes pour le piéton et que les étages en recul ne présentent pas une architecture harmonieuse tandis qu'ils sont visibles depuis l'espace public et les rues adjacentes ;
- vu l'avis de la CRMS concernant la démolition de l'immeuble existant libellé comme suit : « [...] La CRMS se doit d'exprimer son étonnement quant à la démolition d'un immeuble visiblement encore en bon état et qui n'a pas 25 ans d'existence. Cela doit interroger quant aux conséquences écologiques importantes pour le quartier et la Région bruxelloise, à l'heure d'une prise en compte régionale importante de cette problématique. L'Assemblée encourage donc la récupération et le recyclage d'un maximum d'éléments afin de réduire l'impact environnemental du projet. [...] »
- considérant en effet que le bâtiment est relativement récent et qu'une opération de démolition/reconstruction n'est acceptable dans ce cas précis qu'avec un projet améliorant de façon significative son intégration dans le paysage urbain, présentant des caractéristiques environnementales exemplaires et une structure durable et résiliente afin d'éviter que ce type d'opération ne se répète à nouveau dans un avenir proche ;
- considérant que le projet prévoit la construction hors-sol de 13.796 m<sup>2</sup> de bureaux et un sous-sol comprenant 70 emplacements pour voitures répartis aux -1 et -2, 71 emplacements pour vélos au -1 et les installations techniques au -3 ;
- considérant que le gabarit du bâtiment projeté du côté de la rue Belliard est de R+7 à l'angle sur une largeur de 5m, R+12 sur une largeur de +/- 22m et de R+5 sur une largeur de +/- 11 m en mitoyenneté avec le bâtiment classé situé rue Belliard, 3 ;
- considérant que le gabarit du bâtiment projeté du côté de la rue du Commerce est de R+7 sur une longueur de +/- 7,30 m en mitoyenneté avec le bâtiment voisin et de R+7+5 étages en recul de 5m sur les 43,80 m restant ;
- considérant que la hauteur du bâtiment est dès lors de 20,00 m pour le « bâtiment bas », de 26,00 m pour le « bâtiment moyen » à l'alignement et de maximum 42,70 m pour le « bâtiment haut » partiellement en recul ;
- considérant que les 5 derniers niveaux présentent des pare-soleil saillants à chaque niveau ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@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: 26/11/2019

- considérant que le gabarit général est augmenté de +/- 10 m par l'ajout de deux niveaux et par une hauteur sous-plafond de chaque étage de 3,15 m au lieu de 2,90 m en situation existante ; que le bâtiment projeté présente dès lors un gabarit plus haut que les autres immeubles de l'îlot d'environ 3 niveaux, que ces derniers présentent en effet au maximum un gabarit de 10 niveaux (y compris les étages en recul) ;
- considérant que le projet vise à réorganiser les superficies de plancher actuelles en vue de privilégier une intégration urbaine plus harmonieuse tant vis-à-vis du bâtiment classé que pour l'intérieur de l'îlot via l'intégration d'un volume bas rue Belliard, le recul plus prononcé des 5 derniers étages en retrait sur la rue du Commerce et une profondeur de bâtisse plus importante du côté de la rue du Commerce ;
- considérant que le gabarit du bâtiment mitoyen avec le bâtiment classé situé rue Belliard crée une transition avec le volume haut adjacent et réduit ainsi amplement la proportion du mitoyen aveugle existant ; que cette nouvelle volumétrie apporte également davantage de lumière naturelle en intérieur d'îlot ;
- considérant que les étages supérieurs en retrait permettent de diminuer l'impact visuel depuis l'espace public et de retrouver une ligne de corniche pratiquement équivalente à celles des constructions voisines afin d'assurer son intégration du point de vue du piéton ;
- considérant que le gabarit projeté implique une modification de l'ombre portée par le bâtiment sur la rue Belliard : plus d'ombre pour le bâtiment d'angle en diagonale du projet mais moins pour le bâtiment en vis-à-vis ;
- considérant que le projet implique davantage de perte d'ensoleillement et de lumière du côté de la rue du Commerce notamment pour les 3 maisons néoclassiques situées en face ; que cet impact est limité ;
- considérant que les 2 niveaux en intérieur d'îlot sont supprimées au profit d'une végétation intensive sur la dalle de la rampe d'accès au parking, que ce jardin a une superficie d'environ 300 m<sup>2</sup> et est disposé en terrasse pour retrouver graduellement le niveau du rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet vise un lien visuel fort entre la rue Belliard et le jardin via une transparence du rez-de-chaussée du bâtiment bas présentant une double hauteur et dépourvu de cloisons intérieures ;
- considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment principal présente une belle hauteur sous-plafond et est également largement vitré à rue ;
- considérant que l'entrée piétonne est située à l'angle du bâtiment afin d'en garantir la visibilité et l'attractivité via les deux rues ;
- considérant que deux des trois toitures du bâtiment sont aménagées en terrasses verdurisées via des bacs à plantes et des arbres/arbustes en pot ; qu'elles sont accessibles au public ; tandis que la toiture supérieure non accessible est végétalisée de manière extensive et est également couverte de panneaux photovoltaïques ;
- considérant que l'étage technique généralement placé en toiture est dès lors placé avantageusement au sous-sol ;
- considérant qu'en situation existante les eaux pluviales sont toutes dirigées vers l'égout sans temporisation du projet ; qu'en situation projetée une temporisation des eaux pluviales est prévue via l'installation d'une citerne mixte de 83 m<sup>3</sup> (bassin d'orage 36 m<sup>3</sup> et citerne de récupération 47 m<sup>3</sup>) au niveau -1 (conforme au RRU) ; que l'eau récoltée dans la citerne de récupération est filtrée pour approvisionner les wc et l'arrosage extérieur ;
- considérant que les 3 niveaux de sous-sol sont conservés ;
- considérant que les accès au sous-sol sont modifiés, que l'accès situé rue Belliard est supprimé et qu'un accès unique est créé du côté sud de la rue du Commerce ;
- considérant la mise à 4 voies et 2 pistes cyclables de la rue Belliard actuellement en test par la Région et qui préfigure d'un futur aménagement ;
- considérant que le projet prévoit l'accès du parking du côté de la rue du Commerce et que cela se justifie puisque les véhicules qui accèderont à l'immeuble n'entreront dès lors pas en conflit avec les usagers de la rue Belliard qui est un axe régional structurant ;
- considérant que le parking répond aux exigences du RRU, que le flux de circulation sera diminué au vu du nombre de places de parking réduit pour une même superficie de bureaux ;
- considérant que le local vélo est situé au 1er sous-sol et que les cyclistes doivent emprunter un escalier muni d'une goulotte adjacent à la rampe de parking pour y accéder ; qu'une bande de 1,20 m est également prévue le long de l'accès voiture spécialement pour les vélos ;
- considérant que 6 douches sont prévues à côté du local vélo ;
- considérant que la différence de niveau entre l'avant et l'arrière du sous-sol impose aux cyclistes de faire tout le tour du 1e niveau pour accéder aux portes du local, ou d'emprunter l'escalier intermédiaire pourvu d'une goulotte, que cet escalier est facilement accessible depuis l'entrée ;
- considérant que le local vélo prévoit des emplacements pour les vélos cargos et des équipements de recharge pour les vélos électriques ;



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

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@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: 26/11/2019

- considérant qu'une zone de livraison est prévue au 1er sous-sol ; que les hauteurs sous-plafonds des parkings ne sont pas identiques partout puisqu'elles varient entre +/- 2,4 m et 3,5 m ;
- considérant que cette solution est conforme au RRU et à la politique régionale de mobilité ;
- considérant cependant les différences de niveaux entre la partie avant et arrière du parking ;
- considérant que le RIE mentionne une hauteur libre de 3,9 m qui ne se retrouve pas dans les plans; que la hauteur de l'accès au parking de l'immeuble est de 2,7 m (mesure sur plan en façade), que la hauteur du 1er niveau d'accès par lequel les camionnettes devront passer obligatoirement est partiellement de 2,4m et que la hauteur au niveau de la zone de livraison est quant à elle de 3,56 m;
- considérant qu'il y a lieu de clarifier la position de la zone de livraison afin de garantir une hauteur sous-plafond suffisante de minimum 2,60 m afin de permettre à des camionnettes d'y accéder ;
- considérant que le bâtiment est principalement constitué de parties vitrées avec du vitrage clair transparent, que les châssis et les matériaux de façades sont en acier de teinte claire ;
- considérant que les façades largement vitrées sont privilégiées pour un meilleur apport de lumière naturelle dans les bureaux et une meilleure relation avec la rue ;
- considérant que les lignes verticales sont plus marquées que les horizontales pour le volume bas et inversement pour le volume haut via l'ajout des pare-soleil ;
- considérant que le « bâtiment bas » est organisé au moyen de demi-niveaux en retrait et qu'il présente dès lors des proportions en façade en harmonie avec le bâtiment classé voisin ;
- vu l'avis CRMS positif par rapport à l'architecture et la volumétrie du bâtiment projeté en mitoyenneté avec le bâti classé ;
- considérant que le projet présente des dérogations au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), art. 4 (profondeur), art. 5 (façade à rue), art. 6 et art. 13 (imperméabilisation) ;
- considérant que le projet déroge aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU en ce que la construction dépasse en profondeur les deux constructions voisines et que toute la parcelle est construite au niveau du sous-sol;
- considérant que le projet est plus profond d'environ 2 m par rapport au bâtiment voisin le plus profond du côté de la rue du Commerce ;
- considérant que cette proposition ne crée pas de problèmes d'ensoleillement pour le bâti voisin au vu de l'orientation de la parcelle ;
- considérant que le sous-sol existant est maintenu, que celui-ci permet d'accueillir les emplacements pour les véhicules motorisés et les vélos et qu'il permet également de comprendre l'ensemble des éléments techniques ;
- considérant que le jardin prévoit la végétalisation de plus de 50% (environ 75%) de la surface avec des épaisseurs de terre de plus de 60 cm, que cette surface permettra de temporiser les eaux pluviales sur cette zone ;
- considérant que le projet déroge à l'article 5 du Titre I du RRU en ce que la hauteur de la façade avant est supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que le bâtiment projeté dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës;
- considérant qu'une des intentions architecturales fondamentales du projet est de limiter le gabarit du volume mitoyen avec le bâtiment classé afin de mieux intégrer ce dernier dans le cadre bâti, que de ce fait les volumes construits du nouveau bâtiment sont réorganisés afin d'améliorer l'intégration du bâtiment au sein du cadre urbain environnant, qu'il en résulte toutefois un accroissement de superficie de plancher de 585.96 m<sup>2</sup> (13.795.96 m<sup>2</sup> en situation projetée - 13.210 m<sup>2</sup> en situation existante) ;
- considérant que le projet propose un nombre de niveau à l'alignement globalement similaire à ceux des bâtiments environnants (R+7), que le raccord aux bâtiments existants s'établit de manière harmonieuse, sans discontinuités et ne génère plus de pignons aveugles ;
- considérant que le projet modifie positivement les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier classé situé rue Belliard ou à partir de celui-ci mais qu'il tend à avoir un impact plus important sur le bâtiment classé situé rue du Commerce ;
- considérant que le projet est globalement deux niveaux plus élevé que les immeubles de l'îlot et un niveau plus élevé par rapport à l'immeuble projeté en face de la rue du commerce (gabarit R+10+étage technique en retrait);
- considérant cependant qu'au vu de l'intégration des espaces techniques au sous-sol, le projet présente des étages élevés particulièrement esthétiques et qu'au vu des reculs prévus par rapport à l'alignement sur la rue du Commerce, l'impact sur le paysage urbain est globalement positif ;



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

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@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: 26/11/2019

- considérant que la volumétrie proposée résulte d'une volonté de réorganisation de la densité au sein de la parcelle, visant à un meilleur raccordement au bâti existant, une meilleure intégration urbaine, à une dédensification et une verdurisation de l'intérieur d'îlot, qu'il en résulte un taux d'emprise inférieur à celui du bâtiment existant (0.79 au lieu de 0.99 en situation existante), ce qui améliore globalement les qualités biologiques et paysagères de la parcelle ;
- considérant que la parcelle sur laquelle est située le projet est une parcelle d'angle de grande taille, ce qui rend envisageable un traitement différencié en terme de gabarit et un marquage urbain, que cette parcelle est elle-même située dans un îlot en bordure de la petite ceinture et de la rue Belliard, qui sont deux axes structurants jalonnés de bâtiments élevés de gabarit similaire à celui du projet ;
- considérant que les constructions peuplant cet îlot sont majoritairement des structures imposantes qui sont pour la plupart dénuées de qualités patrimoniales, à l'exception du bâtiment mitoyen classé situé au n° 3 de la rue Belliard, et que le projet valorise ;
- considérant que le projet prévoit une mise en retrait des gabarits élevés par rapport aux limites mitoyennes, qu'il ne sera par conséquent pas de nature à générer un effet d'entraînement en terme de rehausse des propriétés contiguës, pouvant avoir à terme un effet négatif sur l'îlot ;
- considérant que les schémas complémentaires fournis en prévision de la commission de concertation tendant à démontrer que ces gabarits ne seront pas visibles depuis le parc Royal, ni depuis les constructions patrimoniales qui l'entourent, compte tenu des gabarits imposants présent le long de l'avenue des Arts, qui masqueront le projet ;
- considérant que la demande porte la densité bâtie de la parcelle à 8.05 (13.795.96 m<sup>2</sup>/1.712 m<sup>2</sup>), contre 7.72 en situation existante, que cette densité reste acceptable et n'est pas excessive au regard des caractéristiques de la zone et de l'îlot ;
- considérant de ce qui précède que le projet, moyennant modifications, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

### **Avis FAVORABLE, à condition de :**

- préciser la position de la zone de livraison et vérifier les hauteurs des sous-sols et les possibilités d'accès pour les camionnettes de livraison à partir de la rue jusqu'à cette zone ;
- respecter intégralement les normes d'accessibilité du Titre IV du RRU.

### **Pour le permis d'environnement :**

**Avis FAVORABLE.**

**Préalablement à tout travaux de rabattement de nappe dans le cadre d'un chantier de construction, il y a lieu d'introduire une déclaration de captage auprès du service « Eaux Souterraines » de la division Autorisations de Bruxelles-Environnement et le cas échéant d'obtenir une autorisation de captage conformément à l'Arrêté Royale du 21/04/1976 réglementant l'usage des eaux souterraines.**







AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/11/2019

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M528/2019 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue Montoyer 14 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Neif Montoyer - S.P.R.L.

Objet / Betreft: démolir et reconstruire un immeuble de bureau ; d'un gabarit R+5+3 étages en recul + 1 niveau technique (3.946m<sup>2</sup> hors sol) ; et 3 niveaux en sous-sol dont 2 comprenant 18 emplacements de parking

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/10/2019 - 24/10/2019

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 5/11/2019 – 19/11/2019

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:**

7

- 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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (Ensemble d'hôtels de maître éclectiques : rue Belliard, 19-23);
- vu l'avis favorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) du 31/10/2019;
- considérant que la demande vise à démolir et reconstruire un immeuble de bureau ; d'un gabarit R+5+3 étages en recul + 1 niveau technique (3.946m<sup>2</sup> hors sol) ; et 3 niveaux en sous-sol dont 2 comprenant 18 emplacements de parking;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2019 au 24/10/2019 pour les motifs suivants :
  - application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant); et dérogations au R.R.R., Titre I, art.3 (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté), art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant), art.6 (toiture - hauteur), art.6 (toiture - éléments techniques), art.10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) ;
- vu les 3 réactions à l'enquête publique portant principalement sur la démolition / reconstruction d'un immeuble de bureau et sur les impacts écologiques qui en découlent, les nuisances liées au chantier pour le quartier et les dérogations induites par le projets ;





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

Réunion du / Vergadering van: 26/11/2019

- considérant que l'immeuble qui fait l'objet de la présente demande a été construit début des années 70 ; l'immeuble actuel observe un gabarit de R+6+2 étages en recul et compte 3 niveaux de sous-sol abritant 28 emplacements de parking ; et se situe à l'angle de la rue Montoyer et de la rue de l'Industrie ;
- considérant que l'immeuble se situant sur l'angle occupe toute la profondeur de la parcelle ;
- considérant que le bâtiment s'inscrit dans un contexte densément bâti ; les bâtiments présents sur cet îlot ont des gabarits compris entre R+2+TV à un gabarit similaire à l'immeuble qui fait l'objet de la demande ;
- considérant que plus largement, les gabarits sont compris entre R+2+TV pour la construction la plus basse à R+14+T pour la construction la plus haute ;
- considérant que la demande porte sur la démolition complète jusqu'au radier de cet immeuble de bureau et sur la construction d'un nouvel immeuble de bureau ;
- considérant que les analyses menées dans le cadre de l'élaboration du projet ont conclu que les structures et matériaux existants ne permettaient pas une transformation lourde de l'immeuble ; en effet, les matériaux et les installations techniques ne sont pas optimaux d'un point de vue énergétique et la disposition spatiale des lieux est inadéquate ; ainsi, il n'est pas possible d'atteindre les normes énergétiques et acoustiques actuelles en transformant le bâtiment ; de plus, les hauteurs sous plafond de 3.12m ne permettent pas d'installer les techniques répondant aux standards actuels ;

En ce qui concerne l'affectation :

- considérant que le projet maintient une affectation de bureau ; le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage sont essentiellement destinés aux espaces d'accueil et aux salles de réunions ; à partir du 2<sup>ème</sup> étage, les plateaux sont occupés par des bureaux pouvant être divisés en 2 pour des locataires distincts, le cas échéant ;
- considérant que le bien se situe en zone administrative, ainsi l'affectation projetée est conforme aux prescriptions du PRAS ;
- considérant cependant que la démolition / reconstruction induit une augmentation des superficies plancher de 67m<sup>2</sup>, induisant ainsi des charges d'urbanisme ;
- considérant que les sous-sol sont occupés aux -1 et -2 par 18 emplacements de parkings pour véhicules à moteurs (16 voitures et 2 motos) ;
- considérant que ce programme réduit le nombre d'emplacements de 10 unités et ce en faveur de la mobilité douce et prévoit donc en conséquence, 1 local vélos au rez-de-chaussée pour 20 emplacements vélos ainsi qu'un espace sanitaire propre aux utilisateurs ;
- considérant que l'immeuble est situé à proximité des stations de métro Trône, Arts-Loi et Schumann ;
- considérant que la diminution du nombre d'emplacements de voiture et l'aménagement d'un local vélos de 20 emplacements répondent aux prescriptions des art.11 et 13 du R.R.U., Titre VIII et sont donc acceptables ;

En ce qui concerne l'implantation et le gabarit projeté :

- considérant que l'îlot est composé d'immeubles sur la rue Montoyer de gabarits R+6+2 ; rue du Commerce, de gabarits R+2+TV à R+7+1 étage en recul, rue Belliard, de gabarits de R+2+TV à R+7+1 étage en recul et rue de l'Industrie de R+5+2 étages en recul à R+6+2 étages en recul ;
- considérant que les immeubles qui bordent immédiatement la parcelle concernée observent des gabarits compris entre R+6+1 étage en recul à R+6+3 étages en recul ;
- considérant que le nouvel immeuble prévoit un gabarit de R+5+3 étages en recul + 1 niveau technique (3.946m<sup>2</sup> hors sol) ; et 3 niveaux en sous-sol ;
- considérant que l'objectif rencontré par ce projet est de construire un immeuble composé d'une structure portante en bois ; le bois n'est pas seulement constructif mais également visible et participe à l'esthétique générale du projet ;



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

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@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: 26/11/2019

- considérant que le projet conserve l'implantation existante du bâtiment mais introduit un recul à l'angle des 2 rues, sur 2 niveaux, afin de matérialiser l'entrée du nouvel immeuble ;
- considérant que l'implantation en recul de l'entrée induit une dérogation au R.R.U., Titre I, art.3 (implantation) ;
- considérant que cette dérogation est motivée par la volonté de matérialiser l'entrée et de lui donner une large visibilité d'autant plus que l'entrée se situe à l'angle des rues Montoyer et de l'Industrie ;
- considérant que cette intervention permet d'alléger la perception de l'immeuble depuis l'espace public et d'améliorer l'interaction entre l'espace public et privé ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation au R.R.U., Titre I, art.3 est acceptable ;
- considérant tout comme en situation existante que la parcelle est entièrement bâtie et donc imperméable ;
- considérant que la profondeur projetée induit des dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de construction), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) en ce que le bâtiment est construit au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle et ne prévoit aucune zone de cours et jardins perméables ;
- considérant que le bâtiment étant situé sur un angle, que la configuration des lieux ne permettrait pas de créer un espace qualitatif en intérieur d'îlot du à la hauteur des murs mitoyens qui enclavent la parcelle ; les terrains voisins sont également entièrement bâtis sur 1 niveau ;
- considérant que cette dérogation est très limitée, elle ne concerne qu'une surface de 38m<sup>2</sup> et cela uniquement au niveau du rez-de-chaussée, dès le 1<sup>er</sup> étage, la dérogation ne concerne plus que la profondeur vis-à-vis de la rue Montoyer ;
- considérant dès lors, qu'introduire une petite cour serait incongru ;
- considérant comme en situation existante, que la zone arrière est exploitée pour implanter la gaine de prise d'air du groupe de ventilation ;
- considérant qu'au niveau des étages les nouvelles façades viennent s'implanter dans l'alignement des immeubles mitoyens et qu'une toiture végétalisée est aménagée sur le volume du rez-de-chaussée ;
- considérant que par rapport à la situation actuelle, le projet améliore la perception de cette zone depuis les biens en intérieur d'îlot ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations au R.R.U., Titre I, art.4, 12 et 13 sont acceptables ;
- considérant en ce qui concerne le gabarit, que les 6 premiers niveaux tendent à s'aligner sur le gabarit des biens contigus, les 3 derniers niveaux se situent en retrait de 4.50m par rapport au front de bâtisse tant rue Montoyer que rue de l'Industrie ;
- considérant que cette articulation permet de créer des raccords harmonieux avec les biens contigus tout en marquant verticalement l'angle ; aussi, la superposition des 3 derniers niveaux dans un même plan permet de dégager une large terrasse au 7<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que la hauteur de la façade projetée induit une dérogation au R.R.U., Titre I, art.5§1 (hauteur de la façade avant), en ce que la façade dépasse de plus de 3.00m la façade du bien contigu le moins haut, situé rue de l'Industrie ;
- considérant que le projet déroge également à l' art.6§1, Titre I, du RRU, en ce que les 3 niveaux supérieurs dépassent de plus de 6.49m le bien contigu le plus haut, à savoir le n°12 rue Montoyer ; et de 10.64m le bien contigu le moins haut ;
- considérant que cette modification de volume est motivée par l'augmentation des hauteurs libres sous plafond, afin qu'elles atteignent 3.50m ;
- considérant que par rapport à la situation existante, le projet perd 1 étage au niveau du corps principal et ce afin de garantir ces nouvelles hauteurs sous plafond ; ainsi cette perte est compensée par l'ajout d'un niveau dans sa partie supérieure ;



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

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@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: 26/11/2019

- considérant que même si le gabarit projeté semble proche de certains gabarits qui entourent le projet ; le skyline démontre que le projet engendre une rehausse moyenne de 2 niveaux par rapport aux gabarits les plus hauts de l'îlot ;
- considérant que l'impact depuis les biens en intérieur d'îlot est également conséquent surtout depuis les hôtels de maître situés rue du Commerce et de la rue Belliard ; dont le n°51 rue du Commerce qui est classé ainsi que l'ensemble des 3 maisons rue Belliard ;
- considérant que l'impact de la rehausse depuis la rue de l'Industrie et de la rue Montoyer n'est pas aussi perceptible que depuis l'intérieur d'îlot ; mais la rehausse induit un mur en attente du côté de la rue Montoyer ;
- considérant que ce mur pignon pourrait avoir pour conséquence d'induire des rehausses en cascade qui augmenteraient significativement les gabarits de l'îlot ; et seraient de nature à porter préjudice aux biens classés présents sur l'îlot ;
- considérant ainsi qu'il y a lieu d'assurer une homogénéité des gabarits en vue de préserver et d'améliorer à termes les raccords avec les biens contigus et donc, de ne pas créer une situation qui pourrait dégrader une revalorisation du patrimoine mitoyen le plus ancien ;
- considérant de plus, que dans l'évaluation de l'impact en termes de gabarit qu'il y a lieu de prendre en considération la largeur des voiries qui bordent la parcelle ; la rue de l'Industrie a une largeur de 14.91m et la rue Montoyer a une largeur de 17.84m<sup>2</sup> ;
- considérant qu'il y a lieu de tenir compte de la trame viaire, dont la largeur des voiries contiguës au projet est fort réduite par rapport aux grands axes comme la rue Belliard, où la largeur de cet axe est d'environ 22.00m<sup>2</sup> ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation telle que sollicitée n'est pas acceptable et qu'il y a dès lors lieu de réduire le gabarit d'un niveau ; ainsi, moyennant adaptations, les dérogations au R.R.U., Titre I, art.5 et 6 sont acceptables ;
- considérant que le bâtiment est couronné au 9<sup>ème</sup> étage au moyen d'une toiture type Mansart, le revêtement est en EPDM avec des tasseaux de teinte claire ;
- considérant que cette forme de toiture permet d'intégrer les pompes à chaleur qui sont les seules unités de production pour le chauffage et le refroidissement ;
- considérant que l'intégration des techniques dans le volume bâti permet de ne pas induire de dérogation au R.R.U., Titre I, art.6§3 ;
- considérant en ce qui concerne l'esthétique générale de l'immeuble, que le bâtiment se développe à l'angle des rues Montoyer et de l'Industrie ; les 2 longues façades sont composées d'une part, de parties vitrées et d'autre part, de parties plus pleines avec un revêtement de façade en tôle perforée ;
- considérant que la disposition des pleins et des vides et la hauteur des baies permettent de renforcer les proportions verticales ;
- considérant que l'architecture du bâtiment se veut marquer par sa légèreté issue de la finesse de ses profils métalliques mais se veut également marquée par des jeux d'ombrage issus de la profondeur de ces derniers ; l'utilisation de teinte claire permet également d'avoir une perception légère ;
- considérant que le projet introduit des colonnes rondes, éléments structurels au projet, fort visibles au rez-de-chaussée ;
- considérant que l'utilisation de ces éléments ronds n'est pas cohérent avec le reste des éléments de façade plus graphiques et fins ;
- considérant ainsi, qu'il y a lieu de revoir ces éléments afin que leur langage soit davantage en adéquation avec le reste de l'architecture projetée ;
- considérant que la façade en saillie à partir du 2<sup>ème</sup> étage jusqu'au 6<sup>ème</sup> inclus intensifie la volumétrie de l'angle ;
- considérant que ce volume en avant de l'alignement induit une dérogation au R.R.U., Titre I, art.10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) ; en ce que la largeur totale est supérieure au 2/3 de la largeur des façades ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@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: 26/11/2019

- considérant que la saillie est de 90 cm par rapport au front de bâtisse, elle est donc conforme au niveau de sa profondeur ;
- considérant que ce bow-window sont modulés sur 1.35m avec une alternance de pleins et de vides suivant un rythme de 45 à 90 cm ; les grandes baies, toute hauteur permettent d'affirmer les bois et de donner de la transparence ;
- considérant que les parties de façades situées dans l'alignement du front de bâtisse ont un caractère plus opaque et sont munies d'ouverture masquées par la tôle perforée passant devant ;
- considérant la volonté du projet de maintenir cette caractéristique architecturale que l'on retrouve sur les bâtiments présents à proximité et surtout au niveau de ce carrefour ;
- considérant que cet élément participe architecturalement à l'esthétique de la façade et s'inscrit également dans une cohérence architecturale du quartier ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation au R.R.U., Titre I, art. 10 est acceptable ;
- considérant que les toitures plates non accessibles aux 1<sup>er</sup> et 7<sup>ème</sup> étages sont des toitures vertes extensives ; les terrasses quant à elles sont couvertes de dalles sur plots de teintes claires qui renforcent le caractère lumineux du projet ;
- considérant que les garde-corps induisent une dérogation au R.R.U., Titre I, art.6§3 en ce que ces éléments ne sont pas intégrés au volume bâti ;
- considérant que ces garde-corps garantissent la sécurité des utilisateurs de ces futures terrasses ;
- considérant que ces derniers sont en verre clair de façon à ne pas créer d'écran entre l'intérieur et l'extérieur ; et qu'ils sont finement intégrés au concept du projet ;
- considérant par conséquent que la dérogation au R.R.U., Titre I, art.6§3 est acceptable ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

### **Avis FAVORABLE sous réserve de :**

- **supprimer un niveau des étages en recul ;**
- **revoir le dessin des colonnes afin que leur forme soit en adéquation avec le reste du projet.**

**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 dérogations au R.R.R., Titre I, art.3 (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté), art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant), art.6 (toiture - hauteur), art.6 (toiture - éléments techniques), art.10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable 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

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

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