



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: B306/2021 (SPEC)

Adresse / Adres:

Avenue du Bourget 60 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: VILLE DE BRUXELLES - DIVERS

Objet / Betreft: chemin vicinal N°2: plan d'alignement, redressement/déviation et/ou suppression, adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du 15/03/2021

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/04/2021 - 06/05/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- overwegende dat de aanvraag kadert in het programma Werken aan de Ring van de Werkvennootschap ;
- overwegende dat de Werkvennootschap in het kader van dit programma nog andere werken plant op- en rond de Leopold III-Laan (N22/A201) : fietssnelweg naar de luchthaven, voetgangersbrug en luchthaventram ;
- overwegende dat het project kadert in de samenwerkingsovereenkomst tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en De Werkvennootschap voor de realisatie van fietssnelwegprojecten;
- overwegende dat deze samenwerkingsovereenkomst getekend werd op 03/07/2020;
- overwegende dat de bouw van deze fiets- en voetgangersbrug kadert in een globale her-aanleg van de buurt met meer gemengde functies, een hogere densiteit en een verbeterde mobiliteit (met de nadruk op het openbare vervoer en de actieve weggebruikers);
- overwegende dat de structuur, haar aanloophellingen en trappen, grotendeels zal aangelegd worden op openbare gronden, maar dat er ook een deel van het domein van Toyota Motor Europe zal worden ingenomen ;
- overwegende dat het bouwwerk pal op de grens ligt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Vlaams Gewest;
- overwegende dat het project in beide gewesten onderworpen wordt aan de speciale regelingen van de openbaarmaking;
- overwegende dat, voor de aanleg van deze infrastructuur, zowel aan Brusselse- als aan Vlaamse kant, een buurtweg moet verplaatst worden;
- overwegende dat de realisatie van de fietsbrug voorzien wordt op het huidig tracé van de buurtweg nr.2 die uitgaat op de Bourgetlaan;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2021

- overwegende dat door een verplaatsing van de buurtweg nr.2, de mogelijkheid behouden blijft om de Bourgetlaan te bereiken;
- overwegende dat voor de verplaatsing van de buurtweg eerst een aanpassing van de rooilijn noodzakelijk is;
- gezien het openbaar onderzoek dat plaats vond van 07/04/2021 tot 06/05/2021;
- gezien er geen reacties zijn ingediend;

GUNSTIG advies.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H968/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Houba de Strooper 154 - 160 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ROF Invest - S.R.L.

Objet / Betreft: changer la destination de trois niveaux de bureaux en 9 logements, démolir une partie du volume en intérieur d'îlot, créer une toiture plate végétalisée, un escaliers de secours et des terrasses en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/04/2021 - 06/05/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones mixtes, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 20/11/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 13/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à changer la destination de trois niveaux de bureaux en 9 logements, démolir une partie du volume en intérieur d'îlot, créer une toiture plate végétalisée, un escalier de secours et des terrasses en façade arrière ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2021 au 06/05/2021 pour les motifs suivants : dérogations au RRU, Titre I, art.4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet s'implante dans un immeuble de 6 étages existants contenant du commerce au rez-de-chaussée, des bureaux aux étages 1 à 3 et du logement aux étages 4 à 6 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2021

- considérant que le projet consiste à transformer les bureaux des 3 premiers étages en 9 logements (6 studios et 3 appartements 2 chambres) ;
- considérant que l'immeuble passe ainsi de 11 à 20 logements répartis comme suit :
 - 8 studios ;
 - appartements 1 chambre ;
 - 8 appartements 2 chambres ;
 - 1 appartement 3 chambres ;
- considérant que le bâtiment existant est composé d'une annexe en façade arrière jusqu'en fond de parcelle, d'un gabarit R+1, utilisée pour des bureaux ;
- considérant qu'il est prévu de démolir une partie du volume du premier étage de l'annexe en façade arrière afin d'offrir une aération dans le complexe bâti ;
- considérant que les murs mitoyens resteront en place sans changer de dimension ;
- considérant que cette démolition partielle permet d'aménager des terrasses généreuses pour les logements du premier étage et d'implanter une toiture plate végétalisée de 165m² sur le reste du volume en intérieur d'îlot ;
- considérant que la balustrade des terrasses dépasse le gabarit de la toiture ;
- considérant dès lors, que le projet déroge au RRU, Titre I, Art.6 (toiture - éléments techniques), en ce que cet article prévoit au § 3. « La toiture visée au § 1 comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci sont intégrés dans la toiture. (Fig. 10A) Seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture » ;
- considérant que les balustrades ne sont pas reprises comme éléments pouvant dépasser le profil de la toiture ; ce qui induit une dérogation au présent article ;
- considérant cependant, que cette balustrade constitue un élément essentiel pour aménager les terrasses ;
- considérant que les terrasses fournissent un espace extérieur appréciable et complémentaire aux 2 logements qui en bénéficient ;
- considérant que les terrasses respectent le code civil au niveau des vues ;
- considérant dès lors, que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit en façade arrière un escalier d'évacuation en colimaçon reliant les appartements du 3^{ème} et 2^{ème} étage aux terrasses du 1^{er} étage et une échelle escamotable entre les terrasses et le rez-de-chaussée ;
- considérant que dans son avis du 30/04/21 le SIAMU impose qu'il y a lieu de soit prévoir une échelle fixe, soit un escalier fixe, soit un escalier mobile au lieu de l'échelle escamotable prévue entre ces deux niveaux ;
- considérant également que l'escalier en colimaçon constitue dérogation au RRU, Titre I, Art.4 (profondeur de la construction) en ce qu'il dépasse le voisin le plus profond ;
- considérant que cet escalier est une obligation imposée par le SIAMU ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le niveau -1 n'est accessible que via la rampe d'accès vélo et un ascenseur ;
- considérant que, comme imposé dans l'avis du SIAMU, il y a lieu de prévoir un escalier pour accéder au niveau -1 en suppléments de la rampe vélo ;
- considérant que les 3 places de parking du niveau-1 sont supprimées afin de réaménager les espaces ;
- considérant qu'un nouveau local de rangement pour l'immeuble de 9,2m² est créé ;
- considérant qu'un nouveau local poubelles de 16,3m² est créé ;
- considérant qu'un local fermé de 16,7m² pour 11 emplacements vélos ainsi qu'un espace non fermé de 21 emplacements vélos sont créés ;
- considérant que cet aménagement permet de tendre vers les prescriptions de l'art.17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2021

- considérant que des caves privatives supplémentaires sont créés ;
- considérant que le nombre total de caves privatives est porté à 20 (une cave par logements) ;
- considérant que l'ancien local vélo de 9,3m² du rez-de-chaussée est transformé en local poussette ;
- considérant que le réaménagement de ces espaces communs existants améliore de manière substantiel la conformité de l'immeuble au titre 2 du RRU ;
- considérant que le parking passe de 26 à 23 emplacements ;
- considérant que 12 places sont attribuées aux logements et 11 places aux commerces ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant et qu'il n'est pas possible de créer plus d'emplacements de parking ;
- considérant que le projet prévoit un nombre suffisant d'emplacements vélo, améliorant la situation pour l'immeuble ;
- considérant que le permis d'environnement pour le parking (h27/2004) est périmé depuis 2019 ;
- considérant qu'il y a lieu de renouveler le permis d'environnement pour le parking ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant que le projet propose une légère dédensification de cette parcelle entièrement construite ;
- considérant que les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade avant ;
- 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 ;
- considérant que, vu l'imperméabilité totale de la parcelle, il conviendrait dans un projet futur, de prévoir une dédensification importante des constructions et de retrouver un jardin en pleine terre ;

Avis FAVORABLE, à condition de :

- **se conformer à l'avis du SIAMU :**
 - **l'échelle escamotable prévue pour la communication entre le rez-de-chaussée et R+1 en façade arrière, doit être remplacée par, soit une échelle fixe, soit un escalier fixe, soit par un escalier mobile ;**
 - **il y a lieu de prévoir un escalier pour accéder au niveau R-1 (en supplément de la rampe vélos) ;**
- **fournir un plan schématique de l'ensemble des parties de la construction appartenant au demandeur.**

Les dérogations au RRU, Titre I, Art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - éléments techniques) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: P883/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Kruitmolenstraat 64 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Molleke - V.Z.W.

Objet / Betreft: verbouwen en wijzigen van de bestemming van de gelijkvloerse verdieping naar handel en kantoor

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw): 3 Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op de Zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening « Verdun Bis » (Z.Gem.S.V.);
- overwegende dat het goed gelegen is in sterk gemengd gebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 26/10/2020;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 30/04/2021;
- overwegende dat de aanvraag het verbouwen en wijzigen van de bestemming van de gelijkvloerse verdieping naar handel en kantoor betreft;
- overwegende dat de bestaande bebouwing op het perceel bestaat uit een voorhuis aan de straat en een voormalig pakhuis aan de achterzijde, met ertussen een centrale koer;
- overwegende dat de aanvraag enkel het gelijkvloers betreft;
- overwegende dat er in de bestaande toestand een garage met autowasplaats aanwezig was (TP72225);
- overwegende dat de aanvraag voorziet om de bestemming van productieactiviteit te wijzigen naar handel en kantoor;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2021

- overwegende dat er twee handelszaken en een kantoor worden ingericht:
 - een handelszaak (bio kruidenierszaak) in het binnengebied;
 - een kleinschalige handelsruimte (coworking space) vooraan aan de linkerzijde,
 - een kleinschalige kantoorruimte (vrij beroep) vooraan aan de rechterzijde;
- overwegende dat de bio kruidenierszaak lokale biologische producten zal verkopen;
- overwegende dat er ook een keuken en een eethoek zijn voorzien, waar klanten producten kunnen proeven;
- overwegende dat de keuken en de eethoek enkel geopend zijn tijdens de openingsuren van de winkel;
- overwegende dat er in de keuken een dampkap wordt geplaatst en dat deze in het dak moet uitmonden;
- overwegende dat de voorziene bestemmingen in overeenstemming zijn met de voorschriften van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag onder meer de volgende verbouwingen voorziet:
 - het vernieuwen van de koer (vooraan) en het wegnemen van het afdak boven de koer,
 - het heropenen van een buitenruimte (koer) aan de achterkant van het gebouw, door het wegnemen van het golfplaten dak en met behoud van de bestaande houtstructuur,
 - het vernieuwen van het buitenschrijnwerk (koer),
 - het creëren van een nieuwe raamopening tussen Kruidmolenstraat 64 en 62;
- overwegende dat de aanvraag ook volgende wijzigingen aan de straatgevel voorziet:
 - het vervangen van het houten raam aan de linkerzijde door een zwart PVC raam,
 - het vervangen van de toegangspoort (grijze stalen roldeur) door een nieuwe poort in zwart staal;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- de dampkap te laten uitmonden boven het dak in overeenstemming met de geldende reglementeringen;
- de binnenkoer niet te gebruiken voor handelsdoeleinden.

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C98/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Congrès 37 - 41 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Foncière du Congrès - S.A.

Objet / Betreft: regrouper 2 commerces en une seule unité comprenant un snack et un commerce de détail, modifier la vitrine commerciale et agrandir le logement à l'arrière du rez-de-chaussée sur une partie de la zone commerciale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 28/01/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 30/04/2021 ;
- considérant que la demande vise à regrouper 2 commerces en une seule unité comportant un snack et un commerce de détail, modifier la vitrine commerciale et agrandir le logement à l'arrière du rez-de-chaussée sur une partie de la zone commerciale ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 10/08/2010 (réf. P.U. C126/2009) ayant pour objet "transformer un magasin pour le placement d'un distributeur de billets (maintien de la destination commerciale)";



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2021

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 23/04/2008 (réf. P.U. C855/2006) ayant pour objet "réunion de 2 commerces en 1 au n°37 et 39 et changement d'utilisation de magasin en snack (75m²) (travaux déjà réalisés)";
- considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant que le projet porte sur l'unification de 2 commerces, dont un snack existant au n°37-39 et une banque au n°41 pour en faire une seule unité commerciale comprenant une zone en snack occupant une superficie de +/-65% et une zone en commerce de +/-35% ;
- considérant que le snack proposera principalement différentes sortes de café, thés et jus ainsi que des pâtisseries et des viennoiseries à consommer sur place ;
- considérant que le projet ne prévoit aucune cuisson sur place et dès lors ne présente aucune gêne en matière des nuisances olfactives ;
- considérant que la 2^{ème} partie commerciale projetée est dédiée à un espace de co-working avec réception et gestion des courriers et des colis ;
- considérant que l'entièreté du commerce sera ouverte de 7h à 18h du lundi au dimanche ;
- considérant que les horaires restent compatibles à la fonction principale d'habitation dans la zone ;
- considérant que le concept de ce commerce, proposant un service de consommation sur place, de co-working et de gestion de courrier, apporte un nouveau dynamisme et une diversité commerciale dans le quartier ;
- considérant qu'en ce qui concerne la façade avant au rez-de-chaussée, le bâtiment comporte 3 vitrines dont 2 similaires au n°37-39 et une 3^{ème} appartenant à l'ancienne banque ;
- considérant que le projet prévoit de remplacer la vitrine blindée, située à gauche de l'immeuble et équipée d'un distributeur de banque, par une nouvelle vitrine composée de 3 vantaux : une double porte au centre et 2 châssis fixes placés de part et d'autre de ladite porte, le tout est surmonté d'une imposte ;
- considérant que la double porte est conçue pour marquer l'entrée principale du nouveau commerce ;
- considérant que les châssis projetés seront en aluminium de ton gris anthracite, de la même couleur que les châssis existants des vitrines de droite ; considérant que ces dernières ne seront pas modifiées ;
- considérant que la nouvelle imposte est positionnée au même niveau que les impostes existantes afin de retrouver une harmonie avec les autres châssis du rez-de-chaussée ;
- considérant que l'agencement de la vitrine projetée prend en compte le rythme et la division des 2 devantures existantes ;
- considérant que la composition adoptée et les matériaux choisis s'inscrivent dans une démarche contemporaine et s'intègrent d'une manière satisfaisante à l'ensemble de la façade ;
- considérant que les volets métallique existants des 3 vitrines et qui sont intégrés dans le volume bâti seront maintenus ;
- considérant que le projet prévoit d'agrandir le studio situé à l'arrière du rez-de-chaussée en prenant une partie de la surface commerciale existante ;
- considérant que le permis C85/2006 indique une conciergerie à cet emplacement ; que son aménagement correspond à la configuration actuelle (un salon, une cuisine, un WC et une salle de douche) ;
- considérant que l'agrandissement de ce logement s'effectue sans modification du volume bâti existant et permet d'offrir un espace habitable plus généreux passant de 25m² à 36m² ;
- considérant que le projet prévoit de percer des baies intérieures pour unifier le séjour et la cuisine et n'avoir qu'un seul espace de vie plus spacieux ;
- considérant que les allèges des fenêtres du séjour et de la cuisine actuelle sont supprimées et les châssis sont remplacés par des châssis coulissants afin d'offrir un accès direct à la zone de cour ainsi qu'un apport d'éclairage naturel supplémentaire ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2021

- considérant qu'au niveau de la cour, le projet prévoit de remplacer une partie de son revêtement de dalles carrelées (10m²) par une zone plantée avec un revêtement perméable (gravier) ;
- considérant que le nouveau revêtement assure une percolation naturelle de l'eau de pluie et apporte une zone de verdure à la cour qui est actuellement imperméabilisée à 100% ;
- considérant que les différentes interventions, au niveau de l'aménagement intérieur et extérieur, permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement et d'apporter un confort supplémentaire répondant aux exigences actuelles ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE, à condition de préciser le statut du logement arrière (studio ou conciergerie) en situation projetée.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P313/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Philippe Le Bon 50 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Julien Jacobs

Objet / Betreft: mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en 3 logements ; créer un appartement supplémentaire sous comble; créer une lucarne en façade avant; changer les châssis en façade avant;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 27/04/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande initiale porte la date du 09/10/2020 ;
- considérant que la demande initiale visait à mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en 3 logements ; créer un appartement supplémentaire sous comble ; créer une lucarne en façade avant ; changer les châssis en façade avant ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2021

- vu l'enquête publique initiale qui s'est déroulée du 15/10/2020 au 29/10/2020 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'article 13. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (hauteur sous plafond) ;
 - dérogation à l'article 24. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares. (éclairage des locaux sous toiture) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur le nombre trop important de logement et sur l'esthétique prévu pour la façade avant ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (maison art nouveau sise 55 rue Philippe le Bon, depuis le 16/10/1996) ;
- considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 07/10/2020 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 03/11/2020 repris en annexe ;
- vu l'avis favorable sur la demande initiale du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 20/10/2020, repris en annexe et portant les références T.2020.0279/2/APB/vh ;
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée défavorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 16/12/2020 pour les motifs reproduits en annexe ;
- considérant que lors de la commission de concertation du 16/12/2020, les membres ont indiqués qu'un avis favorable pourrait être émis à condition de :
 - ne pas prévoir de chambre à coucher au -1 ;
 - ne pas aménager un logement exclusivement sous combles ;
 - prévoir, par conséquent, un logement en duplex aux deuxième et troisième étages ;
 - prévoir un local vélo dans la pièce avant en sous-sol ;
- considérant que lors de la séance de commission de concertation du 16/12/2020, la commission avait demandé d'étudier la possibilité d'intégrer un vitrage plus performant dans les châssis existants en façade avant.
- considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 28/01/2021 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 22/02/2021, à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du 30/04/2021 ;
- considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial ;
- considérant dès lors que le projet modifié ne doit pas être soumis aux mesures particulières de publicité déjà réalisées, d'autant que ces dernières n'avaient soulevées aucune réaction de la part des riverains ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumises a un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;
- considérant que le bien sur lequel porte le projet est en situation de droit une maison unifamiliale ;
- considérant que le bien date de début 1900 ; qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 6 novembre 1901 (TP 185551) « construire 3 maisons » ; que les maisons sont de type unifamilial ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'une division sans faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
- considérant que lors du projet initial le sous-sol et le rez-de-chaussée constituait un premier appartement (123m²) ;
- considérant que l'appartement comportait 2 chambres ; que les chambres se situaient au sous-sol ; que les pièces de vie étaient au rez-de-chaussée ;
- considérant que les superficies respectaient les normes imposées par le RRU, Titre II ;
- considérant que ce premier logement bénéficiait de l'accès vers le jardin ;
- considérant qu'un local vélos était prévu à l'entresol ;
- considérant que le premier étage était composé d'un deuxième appartement 1 chambre (71m²) ;
- considérant que le deuxième étage était composé d'un troisième appartement 1 chambre (71m²) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2021

- considérant que l'étage sous toiture était composé d'un quatrième appartement présentant une chambre en mezzanine (69m²) ;
- considérant que l'appartement duplex au rez-de-chaussée/sous-sol présentait des pièces de vie qualitatives mais que les chambres sont implantées au sous-sol ;
- considérant que la création d'une chambre au sous-sol côté rue ne répondait pas au bon aménagement des lieux, que cette pièce, même si disposant d'une fenêtre relativement haute donnant vers l'extérieur, ne se prêtait pas à une utilisation par un espace de vie de par son positionnement en contrebas de la rue ;
- considérant que la création d'une cour anglaise de taille extrêmement réduite dans le jardin afin d'exploiter la pièce arrière du sous-sol pour une chambre n'était pas acceptable, qu'une chambre doit disposer d'une fenêtre avec un dégagement visuel horizontal suffisant ;
- considérant dès lors que le sous-sol de cette habitation n'était pas exploitable par des pièces habitables et que l'appartement devait être revu en conséquence ;
- considérant que les appartements situés aux 1^{er} et 2^{ème} étages étaient correctement dimensionnés ;
- considérant cependant qu'ils ne disposaient pas d'espaces extérieurs privés ;
- considérant que l'aménagement de nouvelles cloisons ne permettait pas de conserver les dimensions de la pièce centrale d'origine et la hiérarchie des espaces, qu'il y avait lieu de vérifier si ceci n'entraînait pas la suppression de moulures au plafond ;
- considérant que l'appartement situé uniquement sous les combles ne bénéficiait pas d'espace extérieur ;
- considérant que le local vélo était situé à l'entresol mais que son utilisation était compromise de par la volée d'escalier à monter pour y accéder et le positionnement décalé de la porte d'accès ; que ce local n'était pas adapté à cet usage ;
- considérant que les appartements des étages respectaient les normes imposées par le RRU, Titre II, en termes de superficie ;
- considérant néanmoins que les appartements dérogeaient aux points suivants :
- considérant que le projet dérogeait au RGBQ, article 13 relatif à la hauteur sous plafond, en ce que la hauteur sous plafond de la cave est de 2m50 et de l'espace sous comble est de 2m30 ;
- considérant que le RGBQ prévoit une hauteur sous plafond de 2m60 ;
- considérant que le RGBQ prévoit également que « Pour les cuisines-caves et pièces sous combles existantes, des dérogations peuvent être accordées pour l'aménagement de pièces habitables en tenant compte de l'éclairage, de l'aération, de la superficie et de l'usage des locaux. » ;
- considérant que les baies vitrées ne se prêtaient pas à une utilisation comme pièce de vie ;
- considérant que cette dérogation n'avait pas été accordée par la Commission de concertation ;
- considérant que le projet dérogeait au RRU, Titre II, normes d'habitabilité des logements, article 4 relatif à la hauteur sous plafond ;
- considérant que la hauteur sous plafond de la chambre située dans la mezzanine présentait une hauteur sous plafond de 2m30 ;
- considérant que la superficie de la chambre était de 16m² ;
- considérant que la hauteur sous plafond tendait à répondre au RRU ;
- considérant que cette dérogation était acceptable ;
- considérant que le projet initial prévoyait un appartement situé uniquement sous les combles ;
- considérant que l'aménagement des appartements devait être revu en profondeur, qu'une division de la maison en deux appartements en duplex peut être analysée en vue de répondre au bon aménagement des lieux, aux réglementations en vigueur et aux recommandations du Collège ;
- considérant que le projet modifié du 22/02/2021 prévoit de revoir entièrement les logements :
 - un appartement (1 chambre) est créé au rez-de-chaussée, l'espace salle de bain se trouve au sous sol, accessible directement depuis l'appartement ;
 - un appartement (1 chambre) est créé au premier étage ;
 - un appartement de type duplex (3 chambres) est créé entre le deuxième étage et l'étage sous toiture ; l'étage sous toiture comprend 2 chambres ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2021

- considérant que les chambres sous toiture présentent une dérogation au R.R.U, Titre II, article 10, en ce que normes d'habitabilité des logements la superficie éclairante n'est pas suffisante ;
- considérant que la première chambre présente une superficie éclairante de 1,5m² au lieu de 3,6m² et que la superficie éclairante de la deuxième chambre est de 1,5m² au lieu de 3,2m² ;
- considérant que la dérogation est conséquente ; qu'il y a lieu d'agrandir les fenêtres de toit ;
- considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que les hauteurs sous plafond sont conformes au R.R.U ;
- considérant néanmoins que les chambres sous combles présentent une hauteur sous plafond de 2m50 au lieu des 2m60 préconisé par le RGBQ ;
- considérant dès lors que la dérogation au RGBQ article 13 subsiste ;
- considérant que la situation est améliorée par rapport à la demande initiale ;
- considérant que la dérogation à l'article 13 est acceptable ;
- considérant que le sous-sol est également revu en créant un local vélo en façade avant ;
- considérant que le projet modifié ne répond pas aux recommandations du collègue en ce qui concerne la division d'une maison unifamiliale ;
- considérant que le bien ne présente pas d'appartement composé de 3 chambres ayant un accès vers le jardin ;
- considérant que le projet initial prévoyait également de placer une lucarne dans le pan avant de la toiture ;
- considérant que la lucarne était conforme au RRU, Titre I ;
- considérant néanmoins que la lucarne dérogeait au RGBQ, article 24 relatif à l'éclairage des locaux sous toiture, en ce que la lucarne ne respectait pas le rythme des fenêtres de façade ;
- considérant que la lucarne présentait un effet visuel lourd depuis l'espace public ;
- considérant qu'elle ne s'intégrait pas dans l'architecture de la façade avant ;
- considérant qu'il était préférable de créer deux petites lucarnes dans le pan de la toiture afin de respecter le rythme des fenêtres de la façade avant ;
- considérant que cette dérogation n'avait pas été accordée par la Commission de concertation ;
- considérant que le projet modifié du 22/02/2021 ne prévoit plus de lucarne dans le pan de la toiture ;
- considérant qu'en façade avant le projet prévoit de remplacer les châssis par des châssis en bois de ton gris ; que les divisions sont conservées ;
- considérant qu'en façade arrière le projet prévoit un isolant 10cm avec un enduit de ton blanc cassé ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition d'agrandir les fenêtres de toiture afin de tendre à respecter le RRU Titre II article 10.

La dérogation au RGBQ article 13 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: E151/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Onderrichtsstraat 15 - 17 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: San Veron International and Consult

Objet / Betreft: wijzigen van het gebruik van een goed van handel naar snack (werken reeds uitgevoerd); wijzigen van de voorgevel (gelijkvloers)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw): 6 Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op het Reglement op de voetpaden (R.T.);
- overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en in een lint voor handelskernen van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 12/02/2021;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2021

- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert 30/04/2021;
- overwegende dat de aanvraag het wijzigen van het gebruik van een goed van handel naar snack (werken reeds uitgevoerd); wijzigen van de voorgevel (gelijkvloers) betreft;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd ref. TP. 72409 met als onderwerp « transformations façade et intérieures – annexe » ;
- overwegende dat de rechtstoestand van het goed een handel is;
- overwegende dat de aanvraag enkel het gelijkvloers van het pand betreft;
- overwegende dat er in de snack hoofdzakelijk Indische specialiteiten worden geserveerd;
- overwegende dat de snack geopend zal zijn van 12u00 u tot 13u30 en van 17u tot 21u;
- overwegende dat de voorziene openingsuren gepast zijn voor de buurt;
- overwegende dat de dampkamp op de bestaande schouw aangesloten wordt;
- overwegende dat de ramen en deuren worden aangepast; dat er geen aanpassingen aan de draagstructuur van het gebouw voorzien zijn;
- overwegende dat de goudkleurige en witgeschilderde ramen en deuren worden vervangen door witte houten ramen en deuren met dubbel glas;
- overwegende dat op het gelijkvloers de inham verwijderd wordt; dat de inkom op dezelfde lijn komt als de andere ramen;
- overwegende dat op de eerste verdieping de ramen worden verkleind en dat de vensterbanklijn van de aanpalende huizen wordt doorgetrokken; dat onder de vensterbank een houten paneel wordt geplaatst;
- overwegende dat rondom de ramen de gevel wordt afgewerkt met ofwel tegels van Franse zandsteen ofwel zandsteenkleurig beton met zandsteenachtige textuur;
- overwegende dat het project geen rollend of glijdend luik voorziet;
- overwegende dat daardoor het project een afwijking aan het gemeentelijk stedenbouwkundig reglement voor de afscherming van uitstalramen van handelszaken heeft;
- overwegende dat het reglement voorziet dat: "De afscherming van uitstalramen van handelszaken gebeurt bij middel van een opengewerkt rolluik van het type oprolbaar traliewerk of samentrekbaar traliewerk en waarvan de materialen en de kleuren in harmonie zijn met deze van de gevel en van het uitstalraam.";
- overwegende dat de aanvrager de verbintenis met betrekking tot de afwezigheid van een rollend luik of intrekbare grillie getekend heeft;
- overwegende dat de afwijking aanvaardbaar is;
- overwegende dat er geen vergunningsaanvraag is voor de uithangborden; dat een vergunning van beperkte duur moet aangevraagd worden;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- een vergunningsaanvraag voor de uithangborden in te dienen;
- de verdeling van de ramen van de tussenverdieping te herzien op basis van de historische gevelplannen.

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van het gemeentelijk stedenbouwkundig reglement voor de afscherming van uitstalramen van handelszaken artikel 1 toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W803/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de Waterloo 9A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Sociedad Textil Lonia

Objet / Betreft: apposer des enseignes sur le bandeau de la devanture commerciale et installer une tente solaire à chaque vitrine

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/04/2021 - 06/05/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que le bien est intégré dans une zone de protection d'un ensemble patrimonial composé par le Palais d'Egmont, sis 8 place du Petit Sablon, classé par arrêté gouvernemental le 24/10/2002 et 19/09/2003 ;
- considérant que l'enseigne est située en zone restreinte au R.R.U.;
- considérant que la demande a été introduite en date du 29/09/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 01/04/2021 ;
- considérant que la demande vise à apposer des enseignes sur le bandeau de la devanture commerciale et installer une tente solaire à chaque vitrine ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du **22/04/2021** au **06/05/2021** pour les motifs suivants: application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS);
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que l'immeuble concerné par la demande est implanté à l'angle du boulevard et de la rue du Pépin ;
- considérant que cet immeuble présente un gabarit de R+5 ;
- considérant que le rez-de-chaussée est occupé par un commerce et les étages par du logement ;
- considérant que le revêtement de façade du rez-de-chaussée est en pierre naturelle de ton gris clair et les châssis métallique de ton noir ;
- considérant que la surface commerciale présente deux entrées distinctes l'une à l'angle, l'autre sise rue du Pépin ;
- considérant que la surface commerciale dispose de 5 vitrines commerciales, dont une large coté boulevard et les 4 autres côté rue du Pépin ;
- considérant qu'il s'agit d'un commerce détail (vêtements et accessoires) ;
- considérant que l'objet de la demande est limité dans le temps, réversible et n'est pas de nature à modifier les perspectives vers et depuis le bien classé et que dès lors l'avis de la CRMS n'est pas demandé ;
- considérant que les enseignes proposées ainsi que leur emplacement sont conformes à l'article 36 §1 2°Titre VI du RRU relatives aux enseignes parallèles à la façade en zone restreinte ;
- considérant que les enseignes parallèles proposées respectent les articles 82, 83 du RB en ce qu'elles sont établies à plus de 3 mètres du trottoir avec une saillie bien inférieure à 0.50m et qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 0.75m ;
- considérant que les enseignes en lettres découpées proposées sur les auvents sont conformes à l'article 86 (hauteur des lettres découpées <1.50m) ;
- considérant que la demande concerne le placement de 6 enseignes, sous forme de tôle métallique parallèle à la façade, ainsi que l'installation de 6 tentes solaires avec impression de logo sur la bordure flottante ;
- considérant que les enseignes en tôle métallique sont proposées avec un petit format de 29cm x 27cm et de 32 cm x 57cm, de couleur brun noir (RAL 8002) reprenant en lettres découpées les initiales de la marque soit « CH » et qu'elles prévoient d'être rétro-éclairés ;
- considérant que les 4 enseignes de petit format prévoient d'être disposées, l'une au-dessus de l'entrée située sur l'angle et les 3 autres axées au-dessus des baies du commerce côté rue du Pépin ;
- considérant que les 2 enseignes de plus grand format sont prévues au-dessus de la vitrine commerciale coté boulevard et l'autre côté rue du Pépin ;
- considérant que la demande vise également la pose de deux enseignes reprenant le nom du commerce installées sous les enseignes grand format et axée au-dessus de la vitrine ;
- considérant que la demande vise l'installation de 6 tentes solaires prévues dans la partie supérieure des vitrines composant l'ensemble de la devanture commerciale ;
- considérant que la tente solaire souhaitée se compose de deux parties, l'une enroulable accrochée dans la partie supérieure de la baie, l'autre rétractable située dans sa prolongation ;
- considérant que les tentes proposées sont composées de toile acrylique semi-rigide de ton rouge et fixées à des éléments métalliques de ton noir ;
- considérant que la partie supérieure et verticale de la tente proposée sera ornée du logo et du nom du commerce de couleur noir et blanc ;
- considérant que la partie inférieure de la tente rétractable est à une hauteur de 2.50m su sol et présente une saille de moins de 30cm de la façade ;
- considérant que la hauteur totale de la tente présente une hauteur de 1.42m depuis l'allège ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2021

- considérant que les enseignes et les tentes solaires proposées permettent de souligner l'activité commerciale de part et d'autre de ce commerce situé sur l'angle ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE, à condition de prévoir pour les tentes solaires, une teinte neutre, plus en référence aux commerces avoisinants.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H909/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Haute 248 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LSF INVEST - S.P.R.L.

Objet / Betreft: transformer une maison à rez-de-chaussée commercial en créant un accès distinct vers le logement, en aménageant une terrasse au +1 arrière et en réaménageant les espaces intérieurs;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2021 - 08/04/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 05/05/2021

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol, P.P.A N° 42/10-11 dénomé « Abricotier » arrêté et approuvé en date du 24/02/1969 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que le bien est situé dans une zone destinée à l'habitat/commerce/artisanat au P.P.A.S.;
- considérant que la parcelle concernée par la demande est située dans l'atlas archéologique sous forme de zone d'extension du site ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2021

- considérant dès lors qu'il y a lieu de faire application de l'art. 245 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) et de permettre préalablement à la mise en œuvre du permis, la réalisation de fouilles ou de sondages par la Région ;
 - considérant que la demande a été introduite en date du 03/11/2020;
 - considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/03/2021 ;
 - vu l'avis du SIAMU daté du 28/04/2021, référencé T1997.0188/4/CAP/vh, visant un avis favorable moyennant le respect des conditions susmentionnées dans l'avis ;
 - considérant que la demande vise à transformer une maison à rez-de-chaussée commercial en créant un accès distinct vers le logement, en aménageant une terrasse au +1 arrière et en réaménageant les espaces intérieurs ;
 - vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/03/2021 au 08/04/2021 pour les motifs suivants: 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 bien est repris dans la liste de l'Inventaire du patrimoine monumental de la Belgique. Bruxelles Pentagone (1989-1993) ;
 - considérant que le bien est intégré dans une zone de protection autour d'un bien classé par arrêté le 17/06/2017, comme maison dite traditionnelle sise au n°233 et situé en face du bien concerné par la demande ;
 - considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis;
 - considérant que la description de la situation existante fait apparaître les caractéristiques suivantes :
- l'îlot comprenant le bien est caractérisée par une implantation de maisons et immeuble en ordre fermé ;
 - le bien concerné par la demande est une maison d'angle avec une façade principale à pignon tournée vers la rue haute ;
 - sa façade principale comprend un rez-de-chaussée commercial intégrant une porte d'entrée surmonté de 2 niveaux dont le dernier est dans le pignon avec ouvertures de fenêtres typique ;
 - une porte d'accès unique menant directement au commerce et menant vers un escalier intérieur vers le logement aux étages ;
 - sa façade latérale bordant la rue du Faucon est percée de fenêtre au rez-de-chaussée et au premier étage, dont certaines semblent avoir été maçonnées ;
 - le bien se compose d'un volume principal prolongé à l'arrière d'une annexe à double versant ;
 - les espaces intérieurs sont ponctués d'éléments architecturaux de haute valeur patrimoniale ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 10/08/1998 (réf. P.U. H53/1997) ayant pour objet « transformer l'immeuble d'habitation avec rez-de-chaussée commercial » ;
 - considérant que ce permis d'urbanisme prévoyait une demande similaire à la présente : la création d'une entrée en façade latérale menant vers le logement, la démolition de la toiture à double versant du volume arrière et l'aménagement d'une terrasse accessible depuis les combles ;
 - considérant que ce permis d'urbanisme n'a pas été mis en œuvre ;
 - considérant sur des renseignements urbanistiques délivrés le 17/04/2020 précise la destination du bien, soit des sous-sols affectés à un local de stockage, un rez-de-chaussée destiné à un restaurant et un appartement (1ch) organisé en duplex ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2021

- considérant que le programme sollicité par la demande vise à créer deux unités bien distinctes au sein de la maison, par la création d'une porte d'entrée latérale vers le logement distincte de celle de l'établissement Horeca situé au rez-de-chaussée ;
- considérant que les actes et travaux visé par la demande sont les suivants :
 - création d'un porte d'entrée dans la façade latérale,
 - obturation de baie dans la façade latérale au rez-de-chaussée ;
 - création d'une baie latérale au +1 ;
 - démolition de la toiture à double versants situés à l'arrière du bâtiment à rue;
 - création d'une toiture plate à sa place ;
 - création d'une porte fenêtre au +2 arrière vers le toit plat arrière ;
 - aménagement d'une terrasse sur le toit plat proposé et pose de balustrades ;
 - suppression de l'escalier existant menant aux étages ;
 - création de nouveaux escaliers intérieurs ;
 - réaménagement du logement existant (2 chambres et divers) ;
- considérant qu'une visite des lieux a été effectuée par la cellule Patrimoine de la Ville et le département patrimoine de la Région en date du 20/05/2021, afin d'examiner la charpente de la petite annexe arrière destinée à être démolie ;
- considérant que la visite a donné lieu à un rapport relevant les éléments suivants, tels les poutres au rez-de-chaussée aux semelles rajoutées moulurées, et au 1^{er} étage et le solivage associé, les planchers anciens n'existent plus, la charpente partiellement préservée, le noyau d'escalier en vis hexagonal sans doute Ancien Régime ;
- considérant que les éléments patrimoniaux relevés sont préservés par le projet ;
- considérant que suite à cette visite in situ, il est recommandé aux propriétaires de permettre l'accessibilité des lieux et plus spécifiquement les caves à l'équipe de l'Université libre de Bruxelles qui porte le projet d'étude des caves et salles basses anciennes en région bruxelloise (Paulo Charruadas), ainsi qu'à l'IRPA (Amelle Weitz) en vue d'effectuer une analyse dendrochronologique des poutres de gros-œuvre et un relevé des charpentes ;
- considérant que le projet déroge à l'article 10 du Titre II du RRU, en ce que l'éclairage de la petite chambre prévue au +1 arrière n'atteint pas la superficie prescrite ;
- considérant que la chambre a une surface de 10.50m² pour une surface éclairante de 1.22m² ;
- considérant que le projet privilégie le maintien de la baie existantes en façade latérale ;
- considérant que par ailleurs, la demande prévoit la création d'une baie latérale permettant d'éclairer la pièce séjour/salle manger qui s'inscrit harmonieusement à la composition de la façade latérale;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade latérale dont la composition est simple, fonctionnelles et harmonieuse ;
- considérant dès lors que cette dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU est acceptable au regard des motifs exposés ;
- considérant que la demande prévoit la démolition de la toiture à double versant à l'arrière du bâtiment à rue ;
- considérant que cette demande n'a pas fait l'objet d'une étude historique ;
- considérant que le caractère ancien du bâti et de son contexte historique urbain mérite un sondage et une étude historique de cette toiture permettant d'écartier toute disparition d'un témoignage patrimonial ;
- considérant dès lors qu'une étude historique devra être réalisée et jointe à la demande ;
- considérant que la demande permet d'individualiser les fonctions au sein d'un même bâtiment, soit le logement par rapport au commerce existant ;
- considérant que l'accès proposé en façade latérale permet de participer à la convivialité du rez-de-chaussée latéral ;
- considérant que la création d'une terrasse permet d'agrémenter le logement d'un espace extérieur privatif sans être une source de nuisances pour les parcelles voisines ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2021

- considérant que la demande n'implique pas de modification des murs mitoyens existants ;
- considérant néanmoins le caractère étroit de la rue des Faucons, il conviendra de reculer latéralement la balustrade prévue et de prévoir une toiture végétale non accessible ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade principale à rue faisant partie de la zone de protection ;
- considérant que la demande ne modifie pas les perspectives depuis ou vers le bien classé ;
- considérant que la demande propose d'installer des châssis en bois peints en blanc avec une nouvelle division apparente sur la façade latérale ;
- considérant que l'installation de nouveaux châssis permettrait d'améliorer l'isolation thermique du logement et qu'ils s'inscrivent harmonieusement avec les caractéristiques du quartier et du bien ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement et de répondre aux exigences de confort actuelles ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE, sous réserve de

- permettre préalablement à la mise en œuvre du permis, la réalisation de fouilles ou de sondages par la Région (application de l'art. 245 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.)).
- de permettre l'accessibilité de la cave à l'équipe de l'Université libre de Bruxelles qui porte le projet d'étude des caves et salles basses anciennes en région bruxelloise (Paulo Charruadas), ainsi que l'étage sous comble à l'IRPA (Amelle Weitz) en vue d'effectuer une analyse dendrochronologique des poutres de gros-œuvre et un relevé des charpentes.

La dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne la superficie éclairante est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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 de « l'axe ancien rue Haute » et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, Pentagone) – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A109/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue des Arts 55 - 56 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Befimmo - S.A.

Objet / Betreft: placer une installation lumineuse dynamique en façade avant aux six étages supérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 11/05/2021

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu les Recommandations pour les futurs projets dans le quartier européen approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 29/08/2013 ;
- considérant que le bien est situé en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 02/02/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 13/04/2021 ;
- considérant que la demande vise à placer une installation lumineuse dynamique en façade avant aux six étages supérieurs ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2021

- considérant qu'il s'agit d'un immeuble moderniste inscrit à l'inventaire du patrimoine bruxellois ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé : Palais des Académies et son jardin ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 01/04/2021 ;
- vu l'avis défavorable de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 29/04/2021 ;
- considérant que la demande consiste, plus précisément, à placer, sur les six étages supérieurs de la façade avant, 87 luminaires LED linéaires RGBW, contrôlés par un système type DMX, placés dans l'interstice entre les baies et la façade rideau ;
- considérant que le dispositif est également constitué de 13 spots downlight à l'extrémité des éléments verticaux dans la limite inférieure de la façade rideau ;
- considérant que les spots downlight pourraient dépasser en saillie ;
- considérant que l'installation fonctionnerait entre le coucher et le lever du soleil ;
- considérant que l'installation permettrait des variations de couleurs et d'intensités lumineuses pour créer des « formes abstraites » ;
- considérant que cette demande de mise en lumière individuelle d'un bien intégré dans un front bâti continu ne s'inscrit pas dans une vision d'ensemble de l'éclairage de cette avenue de la petite ceinture ;
- considérant que cette installation lumineuse tient trop peu compte des caractéristiques architecturales du bâtiment et porterait atteinte à la lisibilité de la façade qui présente une grande qualité ;
- considérant que cette demande constituerait une nouvelle source de pollution lumineuse dans l'espace public, déjà fort présente sur cette avenue ;
- considérant que cette demande de mise en lumière ne peut être évalué séparément de l'éclairage urbain déjà présent ;
- considérant que l'aspect mouvant de ces éclairages dévalorise cette façade moderniste ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1067/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Midi 9 - 11 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: METTEWIMMO - S.A.

Objet / Betreft: transformer 2 maisons en vue d'aménager un logement unifamilial aux étages avec maintien aux rez-de-chaussée de 2 commerces, dont la bijouterie au n°9 et changer l'utilisation de commerce de détails en night-shop au n°11 ;
aménager un accès indépendant pour le logement au n°9 ;
démolir et reconstruire l'annexe du rez-de-chaussée et démolir le volume de la cage d'escalier au 1er étage au n°9 ;
construire à l'arrière du n°9, une coursive et aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe au n°11 ;
rénover les façades, remplacer les châssis par des nouveaux châssis en bois oscillo-battants et transformer la vitrine du n°11 dans la continuité du n°9 ; de manière générale, apporter des transformations structurelles intérieures dont le démontage de toutes les cages d'escalier ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/04/2021 - 06/05/2021

10

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be