



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1064/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Ligne 13 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LIGNE INVEST - S.A.

Objet / Betreft: modifier une fenêtre en porte d'entrée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

1

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé zones administratives, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 17/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/05/2021 ;
- considérant que la demande vise à modifier une fenêtre en porte d'entrée ;
- considérant que la demande vise plus particulièrement à supprimer une division de la fenêtre, supprimer ponctuellement l'allège afin de placer une porte vitrée, pour créer une entrée séparée pour le bureau situé au rez-de-chaussée ;
- considérant que le reste de l'immeuble est également dédié à du bureau ; le but de cette demande étant de créer une unité indépendante ; sans impliquer de modification de la destination de l'immeuble ;
- considérant que la rue est en déclivité, que le bâtiment a été conçu et implanté en fonction de cette déclivité, que son hall d'entrée est en accord avec le trottoir afin d'être quasiment à même 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

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: 15/06/2021

- considérant au contraire, que la porte d'entrée ajoutée se situe plus haut dans la rue si bien que le bureau est 16cm plus bas que le seuil de la nouvelle porte d'accès ;
- considérant qu'il faudra descendre une marche de 16cm pour entrer dans le bureau ;
- considérant que cet aménagement induit une dérogation au RRU, titre IV, art.6, en ce qu'il y a une différence de niveau de plus de 2cm ;
- considérant qu'un plan complémentaire a été introduit en date du 23/03/2021 afin de proposer l'aménagement d'une rampe intérieure de 8% sur 2m afin de rattraper la différence de niveau ;
- considérant que cette proposition déroge toujours au R.R.U. Titre IV article 6 en ce que la palier précédent la porte d'entrée ne fait pas 1,5m par 1,5m hors débatement de la porte ;
- considérant que les châssis actuels de la façade en situation de droit sont en aluminium gris foncé et que la nouvelle porte vitrée est un châssis en aluminium gris foncé ;
- considérant que la nouvelle porte présente un cadre plus épais que les fenêtres et portes de l'ensemble de la façade, les châssis actuels étant de type mur rideau (profils très fins) ou des portes en verres sans cadre ;
- considérant que cette porte ajoutée se trouve en avant plan alors que l'entrée principale de l'immeuble est en retrait, que cette nouvelle porte sera plus visible et va se démarquer de l'entrée principale ;
- considérant ainsi que la nouvelle porte ne s'intégrera pas harmonieusement à la composition de la façade ;
- considérant que la multiplication de portes n'est pas opportune est ne s'inscrit pas esthétiquement à l'ensemble de la façade du rez-de-chaussée ;
- considérant de plus, que ce bureau est accessible via le sas commun est que dès lors cette demande ne se justifie pas ;
- considérant qu'il est aisé de rapprocher la porte d'entrée de cette unité de bureau au sein même du sas ;
- 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 DEFAVORABLE.



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: 15/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P204/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Prudent Bols 117 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Felix Lutz

Objet / Betreft: isoler la toiture par l'extérieur d'une maison unifamiliale, placer une fenêtre de toit dans le pan avant de la toiture et à remplacer les corniches

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

2

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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.) ;
- considérant que le bien est situé zones mixtes et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 24/02/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/05/2021 ;
- considérant que la demande vise à isoler la toiture par l'extérieur d'une maison unifamiliale, placer une fenêtre de toit dans le pan avant de la toiture et à remplacer les corniches ;
- considérant que les travaux envisagés ne vont pas fortement modifier le volume de la toiture ;
- considérant que l'isolation extérieure projetée est évaluée selon le demandeur à 10cm ;
- considérant que le voisin droit au n°115 est plus haut, et que le voisin gauche au n°119 est à peine plus bas ; cette isolation n'induit donc pas de dérogation au RRU, Titre I, art.6, relatif au profil de toiture ;
- considérant cependant, qu'il y a lieu de fournir des détails afin de s'assurer que les lucarnes ne seront pas impactées par l'isolation extérieure ;



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: 15/06/2021

- considérant qu'il y a lieu de les maintenir dans leur dimension actuelle afin de ne pas les dénaturer ; une isolation extérieure augmenterait les joues latérales, ce qui serait incongru ;
- considérant que si l'isolation par l'extérieur serait trop impactante et ne pourrait garantir le maintien des lucarnes, qu'il y a lieu de prévoir l'isolation par l'intérieur ; au vue des coupes, la hauteur disponible sous plafond le permettrait ;
- considérant par ailleurs, que le projet prévoit le placement d'une fenêtre de toit dans la partie supérieure de la toiture ;
- considérant cependant, que cette fenêtre de toit ne s'intègre pas à la composition du pan avant de la toiture où 2 lucarnes de tailles différentes sont déjà présentes ; ainsi qu'une petite tabatière ;
- considérant afin de maintenir la composition de la toiture, qu'il y a lieu de maintenir la dimension de la tabatière existante ;
- considérant que la demande prévoit également, le remplacement de la corniche à l'identique ;
- considérant que la corniche est bois sur consoles et que cet ensemble est mouluré ;
- considérant que le demandeur précise dans sa note explicative, que cette dernière sera remplacée à l'identique ;
- considérant dès lors, que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;
- considérant que la demande permet de conférer à cette maison ses qualités architecturales et d'en améliorer ses performances énergétiques ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **ne pas modifier les lucarnes situées dans le pan avant et remplacer la tabatière par une fenêtre de toit de même dimension ;**
- **si l'isolation extérieure ne permet pas de garantir le maintien de lucarne, prévoir l'isolation de la toiture de la lucarne par l'intérieur afin de ne pas impacter leur esthétique ;**
- **s'assurer que la corniche en bois sur consoles sera remplacée à l'identique.**



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: 15/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E281/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Emile Delva 90 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Maria Fernandez Martinez

Objet / Betreft: isoler la toiture par l'extérieur et mettre en conformité le remplacement des châssis et de la porte en bois par du pvc

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

3

- 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.) ;
- considérant que le bien est situé zone mixte au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 12/03/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 19/05/2021 ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour du bien classé « Logements du Foyer Laekenois sis au n°9 rue Vector Mabile, aux n° 77, 79, 81 et 83 rue Emile Delva, et au n°27 rue Fineau et que les perspectives depuis ou vers le bien classé sont modifiées ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 25/05/2021 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 09/06/2021 ;
- considérant que la C.R.M.S. n'a pas formulé de remarques sur la demande, hormis ce qui concerne la régularisation des menuiseries, la commission estime que les châssis en place sont inadaptés à l'intérêt architectural de la façade en raison du matériau peu qualitatif (PVC) et du type de profil utilisé pour la porte d'entrée ;



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: 15/06/2021

- considérant que la demande vise à isoler la toiture par l'extérieur et mettre en conformité le changement des châssis et de la porte par du pvc ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 4/12/1935 (réf. P.U. TP42964) ayant pour objet "construction d'un immeuble à deux étages" ;
- considérant que les plans indiquent la présence de 3 logements ;
- considérant que la demande vise à isoler la toiture par l'extérieur ;
- considérant que l'isolation projetée est limitée à 12cm d'épaisseur ; que cette intervention n'est pas préjudiciable vu que les 2 biens contigus sont plus hauts ;
- considérant que la demande prévoit également le remplacement de la tabatière par une fenêtre de toit dans le pan avant de la toiture, d'une dimension un peu plus importante ;
- considérant que son implantation n'est pas préjudiciable vu la faible pente de la toiture et qu'une corniche saillante sur consoles vient en limiter sa perception ;
- considérant que la demande comprend aussi la pose de 2 nouvelles fenêtres de toit dans le pan arrière de la toiture en remplacement des anciennes tabatières ;
- considérant que la corniche existante est en bois peint en gris clair, et présente des consoles de support en bois peint en gris clair aussi, que la demande ne vise pas à modifier la corniche ; cependant, la Commission de concertation encourage son maintien et sa restauration ;
- considérant que la demande inclus la mise en conformité du remplacement des châssis et de la porte existants en bois peints en blanc en façade avant par des nouvelles menuiseries en PVC de couleur gris clair ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant que les châssis, même s'ils sont en pvc de couleur, s'harmonisent avec l'ensemble de la façade et de la corniche en bois peinte dans les mêmes tons ;
- considérant que globalement les châssis réalisés respectent les proportions et divisions originelles ; seuls les 2 baies situées au-dessus de la porte d'entrée aux 1^{er} et 2^{ème} étages ont été simplifiées ; les 2 ouvrants à la française ont été supprimé au profit d'une baie sans division surmontée d'une imposte ;
- considérant que ce changement s'intègre harmonieusement avec les autres fenêtres du bow window, mais aussi avec les proportions des baies des 2 immeubles voisins immédiats qui présentent une architecture similaire et qui en plus semble avoir encore leurs châssis d'époque ;
- considérant cependant, que la nouvelle porte d'entrée présente un dessin plus contemporain par rapport à l'architecture de l'immeuble et que cette composition n'est pas adéquate ;
- considérant que la modification de la nature de la porte et du design est beaucoup plus impactant à la lecture de la façade ;
- considérant que même si les châssis sont de belles factures, les châssis en pvc ne sont pas encouragés par la Ville de Bruxelles et la région pour ce type d'architecture classique qui se situe de plus en zone de protection autour d'un bien classé ;
- considérant dès lors qu'il y aura lieu de prévoir, lors du prochain remplacement des châssis, une porte d'entrée en bois présentant un dessin qui s'inspire des caractéristiques d'origine, et des châssis en bois respectant les profils et divisions d'origine ;
- 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 proposer un dessin pour une porte d'entrée en bois qui s'inspire des caractéristiques d'origine et des menuiseries en bois respectant les profils et divisions d'origine, pour le prochain remplacement des menuiseries ;

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: 15/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R226/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Reine 299 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Samir Dari

Objet / Betreft: rénover l'annexe en intérieur d'îlot; créer un studio photos au rez-de-chaussée et un appartement 1 chambre au premier étage; rehausser le mur mitoyen à droite de 1m;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M187/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Marché au Charbon 61 - 63 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Chochotte Brussels - S.P.R.L.

Objet / Betreft: changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial de commerce de détails à commerce de détails et commerce de service : théâtre, déclamation de poésie, cours de danse; mettre en conformité la couverture de la cour et les changements de châssis par des châssis avec un double vitrage (travaux réalisés) ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 28/04/2021 – 11/05/2021

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 – Bruxelles Environnement:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n°80-05 Saint-Jacques- Bon Secours approuvé le 17/02/2005 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone de protection de l'habitat au P.P.A.S.;
- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 05/03/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande initiale porte la date du 12/10/2020 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/06/2021

- considérant que la demande initiale visait à changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial de commerce de détails à commerce de type théâtre-café; mettre en conformité la couverture de la cour et les changements de châssis par des châssis avec un double vitrage (travaux réalisés) ;
- vu l'enquête publique initiale qui s'est déroulée du 15/10/2020 au 29/10/2020 pour les motifs suivants:
dérogação à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu les 34 réactions à l'enquête publique, portant sur l'incompatibilité du projet avec la fonction d'habitation, les trop nombreux HoReCa déjà présents dans la zone, l'incompatibilité de projet vis-à-vis du PPAS, la nature du projet ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de plusieurs biens classés :
 - « maison traditionnelle » sise 74 rue du marché au charbon depuis le 01/04/2004 ;
 - « ensemble de trois maisons traditionnelles » sise rue du marché au charbon 62 depuis le 04/03/2004 ;
 - « ensemble de trois maisons traditionnelles » sise 53 rue du marché au charbon depuis le 01/04/2004 ;
 - « maison traditionnelle » sise 77 rue du marché au charbon depuis le 11/09/2003 ;
 - « maison traditionnelle » sise 75 rue du marché au charbon depuis le 11/09/2003 ;
 - « ensemble de deux maisons traditionnelles » sise 87 rue du marché au charbon depuis le 11/09/2003 ;
- considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 01/10/2020 ;
- vu l'avis sur la demande initiale de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 20/10/2020 ;
- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) sur la demande initiale du 20/10/2020 portant les références T.2020.0622/1/CAP/al ;
- 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 09/12/2020 ;
- considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 28/12/2020 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 04/02/2021, 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 15/03/2021 ;
- considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 22/03/2021 sur le projet modifié, portant les références T.2021.0228/1/CD/vh ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;
- considérant que la demande modifiée vise à changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial de commerce de détails à commerce de détails et commerce de service : théâtre, déclamation de poésie, cours de danse; mettre en conformité la couverture de la cour et les changements de châssis par des châssis avec un double vitrage (travaux réalisés) ;
- considérant que le projet porte sur un bien présentant un bâtiment principal avec un gabarit R+2+T à deux versants ;
- considérant que le bien principal présente une annexe en façade arrière ayant un gabarit R+1+toiture plate ;



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: 15/06/2021

- considérant que la cour est couverte par un bâtiment présentant au centre un gabarit R+toiture à versants ;
- considérant qu'en fond de parcelle se trouve un bâtiment présentant un gabarit R+1+toiture à 1 versant ;
- considérant que la dernière situation de droit connue des services de la Ville de Bruxelles date de 1936 (réf. TP 44746) ;
- considérant que la situation de droit indique que le rez-de-chaussée du bien est un commerce de détails ;
- considérant que l'étude historique du bien (orthophotoplans) indique que la cour a été couverte sans faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
- considérant que le projet porte uniquement sur le rez-de-chaussée du bâtiment principal ;
- considérant que le projet initiale prévoyait de réaménager l'intérieur du bâtiment afin de changer l'utilisation du rez-de-chaussée en un théâtre proposant les services suivants :
 - spectacles de déshabillés artistiques : les spectacles se tiennent de 12h30 à 18h en journée et de 18h à 00h30 en soirée ;
 - un café littéraire : ce sont des espaces privatisés permettant de consommer des cafés, thés, tartes ;
 - un commerce de détails permettant la vente des objets de la marque chochette ;
 - un cours de danse ;
 - une salle d'exposition ;
- considérant que le projet modifié prévoit de réaménager l'intérieur du bâtiment afin de changer l'utilisation du rez-de-chaussée en un commerce de détails et un commerce de service ; que cela se réparti comme suit :
 - en partie à rue un commerce de détails d'environ 30m² (vêtements de créateur, objets décoratifs et d'art) ouvert du lundi au samedi de 12h30 à 18h ;
 - il est également prévu la possibilité de créer des expositions d'artistes belges dans la partie commerce ;
 - la partie centrale du rez-de-chaussée est affectée à un espace « théâtre » ou déclamation de poésie ouvert du lundi au samedi de 12h30 à minuit 30 ;
 - la scène sera également utilisée comme espace « école de danse » ; que les cours de danse sont réservés à une clientèle féminine ;
- considérant que le projet initiale n'était pas conforme au PPAS ; en ce que le PPAS prévoit en son article 2.1 que « dans toutes les zones sont explicitement interdit les spectacles de charme » ;
- considérant que le projet initial prévoyait dans son objet spécifiquement des spectacles de charme ;
- vu la non-conformité au PPAS, l'affectation prévue initialement devait être refusée ;
- considérant que les parties commerce de détails et commerce de service (théâtre, cours de danse) ne sont pas contraire aux prescriptions du PPAS ;
- considérant par ailleurs, qu'il y a lieu d'introduire une déclaration de classe 3 en vertu de la rubrique 135-C « Autre établissement ouvert au public, quelles que soient les conditions d'accès, aménagé ou équipé d'une installation permanente ou temporaire de diffusion de son amplifié dont les horaires de diffusion sont compris en tout ou en partie entre 00 h 00 et 07 h 00. » ;
- considérant que cette déclaration de classe 3 n'a pas encore été introduite ;
- considérant que le projet prévoit également la mise en conformité de la couverture de la cour en intérieur d'ilot ;
- considérant que la cour aurait été couverte entre 2004 et 2009 ;
- considérant par ailleurs, que les châssis ont également été remplacés ; on y retrouve l'année gravée de 2007, il s'agit probablement de l'année de la couverture de la cour ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, caractéristiques des constructions et de leurs abords, article 4 relatif à la profondeur d'une construction mitoyenne ;



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: 15/06/2021

- considérant que la couverture de la cour imperméabilise totalement l'intérieur d'ilot ; que les actes et travaux situés en intérieur d'ilot sont censés améliorer la situation (prescription 0.6 du PRAS) ;
- considérant que la couverture de la cours pourrait être accordée, en ce que le bien se trouve en liseré de noyau commercial, qu'il y a néanmoins lieu de proposer un projet en adéquation avec le PPAS et la zone d'habitation ;
- considérant que la couverture de la cours n'est pas un acte irréversible en ce que les murs ont été conservés ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet modifié prévoit également la transformation de l'espace sous toiture de l'annexe située en fond de parcelle en un bureau ;
- considérant que le projet prévoit également la transformation de la façade avant en nettoyant la pierre bleue, en plaçant un enduit lisse de teinte blanche et en remplaçant les châssis par des châssis bois à double vitrage ;
- considérant que la vitrine en façade avant ne présente pas de volet ; que l'absence de volet induit une dérogation au R.C.U relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le demandeur a signé l'engagement relatif à l'absence de volet roulant ou de grille rétractile ;
- considérant que projet modifié prévoit principalement un commerce de détails en façade avant, qu'il contribue à la continuité du liseré commercial ; que ce commerce exclue toute activité de type Horeca et est donc conforme aux prescriptions du PPAS 80-05 Quartier Saint-Jacques / Bon Secours ; que l'activité principale est un commerce de détails qui propose accessoirement des activités complémentaires telles que décrites ci-dessus ; que le concept s'intègre au sein du quartier ;
- considérant dès lors, que le projet modifié contribue à la diversité commerciale et au dynamisme du quartier ;
- 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.

La dérogation au R.R.U Titre I article 4 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V296/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Place de la Vieille Halle aux Blés 34 - 35 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: aménager un logement au 3^{ème} étage dans un immeuble comprenant 2 logements et un rez-de-chaussée commercial (restaurant) et mettre en conformité le remplacement des châssis en bois de cet étage en façade avant par des châssis en PVC munis de garde-corps métalliques

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 20/04/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 5/05/2021 ;
- considérant que la demande vise à aménager un logement au 3^{ème} étage d'un immeuble comprenant 2 logements et un rez-de-chaussée commercial (restaurant) et mettre en conformité le remplacement des châssis en bois de cet étage en façade avant par des châssis en PVC munis de garde-corps métalliques ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 2/08/2006 (réf. P.U. V81/2005) ayant pour objet " rénover un restaurant existant à l'intérieur et à l'extérieur " ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 31/05/2021, portant les références T.1987.0360/7/CAP/dd ;
- vu l'avis C.R.M.S. du 21/05/2021 ;
- considérant que la charpente existante constitue un bel exemple historique, qu'il y a lieu de la préserver ;
- considérant que l'immeuble présente 3 étages sur rez-de-chaussée, surmonté d'une toiture à 4 pans ;



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: 15/06/2021

- considérant que la régularité de la destination commerciale du rez-de-chaussée (restaurant) et la régularité de 2 logements aux 1^{er} et 2^{ème} étages de l'immeuble ont été confirmés par la Ville de Bruxelles en date du 31/10/2017 ;
- considérant que le rez-de-chaussée, le 1^{er} et le 2^{ème} étage ne sont pas concernés par cette demande ;
- considérant que le projet prévoit de transformer le 3^{ème} étage, situé sous combles, en un duplex une chambre, l'espace en duplex est dédié aux rangements ;
- considérant que la superficie généreuse du 3^{ème} étage et la hauteur sous-plafond présentent les conditions d'habitabilité suffisantes pour que ce niveau soit transformé en logement ;
- considérant que le logement projeté répond aux normes actuelles de confort ;
- considérant qu'on constate que l'immeuble ne contient pas de local commun à ordures et de local vélos et poussettes pour les logements existant et celui projeté ;
- considérant en effet, que le bien est dépourvu de sous-sol et que le commerce actuel occupe l'entièreté du rez-de-chaussée ;
- considérant que seul un long couloir longeant le mur mitoyen gauche, donne accès à l'escalier principal qui dessert les logements aux étages ;
- considérant l'impossibilité de créer de nouveaux espaces communs, vu l'occupation bien défini du commerce et des logements existants, n'appartenant pas au même propriétaire ;
- considérant néanmoins, que le projet prévoit un espace de rangement dans le grenier annexé au logement du 3^{ème} étage ;
- considérant que pour atteinte un éclairage naturel optimal, le projet prévoit d'ajouter 2 fenêtres de toit dans le pan avant, côté rue ;
- considérant que ces 2 fenêtres ne sont pas perceptibles depuis l'espace public ; de plus, elles améliorent la qualité du logement ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité le remplacement des châssis d'origine en bois au 3^{ème} étage de la façade avant, par des châssis en PVC blanc ;
- considérant qu'il a été constaté que la porte d'entrée et la vitrine commerciale sont en bois peint et que les châssis du 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ;
- considérant que la Ville préconise de revenir aux matériaux d'origine (le bois dans ce cas-ci), qui sont en même temps durables et plus respectueux de l'environnement ;
- considérant de plus que les châssis remplacés ne contribuent pas à la mise en valeur de la façade à rue ;
- considérant dès lors, qu'il est souhaitable d'introduire une demande de permis d'urbanisme distincte pour le changement des châssis et de prévoir des châssis en bois avec une division apparente correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble ;
- considérant que de garde-corps métallique sont installés sans permis devant les fenêtres du 3^{ème} étage ;
- considérant que chaque garde-corps se compose de 4 barres métalliques horizontales en noir ;
- considérant que leur présence modifie la perception de la façade épurée, de style néoclassique, dans son environnement ;
- considérant que l'ensemble des modifications en façade doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme déparée ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de préserver la charpente existante.

Il y a lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme distincte pour les différentes modifications en façade avant, notamment les châssis et les garde-corps.



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: 15/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F85/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Forêt 109 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Basile et Gaëlle Boels-Van Rosen

Objet / Betreft: étendre l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, remplacer quelques châssis et changer la couleur du crépi des 4 façades au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté 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 concernant les zones de recul et le quartier des villas (R.Z.R.Q.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 25/01/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 19/05/2021 ;
- considérant que la demande vise à étendre l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, remplacer quelques châssis et changer la couleur du crépi des façades au rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande concerne le remplacement de la véranda à l'arrière d'une maison 4 façades par une nouvelle extension surmontée d'une toiture verte ;
- considérant que cette extension présente une profondeur de 4.21m sur une largeur de 9.15m ; qu'elle permet d'agrandir la salle-à-manger et la cuisine située à l'arrière ;
- considérant qu'elle est implantée à une distance appropriée des profils mitoyens : 3.68m à droite et 6.23m à gauche ; que sa volumétrie ne dépasse pas les constructions avoisinantes ;



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: 15/06/2021

- considérant que la totalité de la façade de cette extension est vitrée pour apporter plus de lumière à l'intérieur du logement ;
- considérant que l'extension est munie de châssis avec des profils fins en aluminium de teinte noire ;
- considérant que l'aspect de ces châssis est en cohérence avec les menuiseries existantes de teinte noire ;
- considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis PVC blanc situés sur la façade latérale gauche du rez-de-chaussée et sur l'angle de la façade arrière du 1^{er} étage par de nouveaux châssis en bois de teinte foncée, respectant le matériau et la teinte des châssis d'origine ;
- considérant que le projet prévoit également de remplacer une fenêtre à guillotine du bow-window à droite par un nouveau châssis en bois reprenant à l'identique la division existante ;
- considérant que les différents remplacements permettent d'uniformiser l'aspect des châssis sur les 4 façades ;
- considérant que la demande vise à changer la teinte du crépis orange au rez-de-chaussée sur les 4 façades par une teinte greige ;
- considérant que cette teinte apporte une sobriété aux façades et une cohérence entre les 4 façades ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: I865/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Industrie 40 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Sint-Hubertus Ridderhof - S.A.

Objet / Betreft: réhabiliter un hôtel de maître en modifiant le nombre de logements de 3 à 8 et en rénovant l'espace tertiaire existant;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

8

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 sur les trottoirs (R.T.);
- vu les Recommandations du Collège concernant l'aménagement de studios et de chambres d'étudiants approuvées le 14/11/2013;
- considérant que le bien est situé zone administratives, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du régional du patrimoine architectural bruxellois sous la référence id URBAN : 38145, ainsi que dans l'inventaire légal du quartier Léopold et répertorié comme « Monument » ;
- considérant que le bien est repris dans le périmètre du schéma directeur « Quartier Européen » ;
- considérant que le bien est inscrit dans une zone avec potentiel archéologique « fortification de la 2^{ème} enceinte urbaine » ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 19/10/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 12 mai 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: 15/06/2021

- considérant que la demande vise à réhabiliter un hôtel de maître en modifiant le nombre de logements de 3 à 8 et en rénovant l'espace tertiaire existant ;
- vu l'avis du SIAMU portant la référence T.1981.1648/6/ABM/vh, daté du 21 mai 2021, libellé comme suit : avis favorable moyennant l'application des conditions susmentionnées dans le rapport ;

- considérant que la description des lieux et de la situation existante fait apparaître les caractéristiques suivantes :

- le bien est inscrit dans la trame orthogonale du quartier Léopold conçue par Léon Suys à proximité du square Orban et de maisons Néoclassiques situés de part et d'autre de l'Eglise ;
- la parcelle d'une largeur de près de 14 mètres à front de rue, s'étend sur une profondeur près de 23 mètres coté latéral droite et de 35 mètres (coté latéral gauche) ;
- les plans indiquent une construction en U avec le corps principal à front de rue prolongé de deux ailes latérales séparées par une cour pavée à ciel ouvert ;
- les constructions mitoyennes au bien concerné par la demande présentent un gabarit beaucoup plus élevés et construites dans un style moderne ;
- la construction mitoyenne gauche est composée d'un socle comprenant 4 niveaux hors sol à toiture plate, duquel s'élève avec un retrait latéral à la limite mitoyenne une tour de 11 étages, a obtenu un permis en mars 2000 pour la transformation de la façade à rue et modifier partiellement l'affectation des bureaux en un centre de fitness ;
- la construction mitoyenne droite comprend un gabarit s'élevant sur 9 niveaux hors sol formant un angle avec l'avenue Guimard et affectée en logements et bureaux ;
- le bien concerné par la demande est un hôtel de maître de style Beaux-Arts construit en 1913-1915 pour la famille de Spoelberch (réf. TP 20674) ;
- un permis d'urbanisme délivré en 1981 à la « Banca Popolare di Novara » visait la restauration et transformation d'une demeure unifamiliale en 3 unités de logement et bureaux (réf. TP 89779) ;
- le gabarit du bâtiment à rue comprend un rez plus deux étages, celui de l'aile droite a deux niveaux surmonté de combles, celui de l'aile gauche a 4 niveaux bas de plafond (+-2.10m) ;
- l'élévation à rue revêtue de pierre blanche, se compose de 4 travées comprenant des soupiraux, une entrée cochère et 3 baies de fenêtres au rez-de-chaussée, 4 baies au premier étage, ponctué d'une corniche débordante en bois et avec une toiture à la mansard percée de 4 lucarnes ;
- l'agencement et les décorations intérieures révèlent un patrimoine intéressant, tel un escalier hélicoïdal monumental en marbre surmonté d'une coupole, un petit théâtre avec ses loges, coulisses et coupole, ... ;
- le bâtiment central et l'aile droite sont desservis par l'escalier monumental et comprend les parties nobles de l'édifice ;
- l'aile gauche était réservée à l'origine au service et au logement de fonction ;
- la surface totale de l'édifice est de 1309m², dont les bureaux occupent 393m² et les logements une surface de 500m² ;
- les plans de la situation existante de droit indiquent que l'aile gauche abrite au RDC un espace bureau et un garage en fond de parcelle et aux étages un duplex et un studio desservis par un ascenseur, que le bâtiment à rue comprend au RDC une entrée cochère et de part et d'autre des locaux bureaux, au 1^{er} espace bureaux et 2^{ème} le logement duplex, l'escalier monumental articule le bâtiment à rue et l'aile droite et dessert les niveaux, l'aile droite abritent les espaces bureaux et un garage au RDC et aux étages un triplex (3ch) ; les sous-sols étant réservés comme espace accessoire aux bureaux ;
- les éléments décoratifs d'origine des deux premiers niveaux du bâtiments à rue ont été préservés dans leur état d'origine ;



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: 15/06/2021

- le bien est abandonné depuis de longues années et les logements aménagés dans les anciennes annexes et pièces de service sont détériorés et par ailleurs ne respectent plus les exigences requises en matière de sécurité (norme ascenseur, normes prévention incendie) ;
- la situation existante de fait indique l'existence d'un studio en place du garage existant dans le fond de la parcelle et porte le nombre d'unité à 4 logements au lieu des 3 autorisés ;

- considérant que le bien est intégré dans un pôle de développement prioritaire comme une entité dénommée « Quartier européen » par le PRDD ;
- considérant que l'objectif visé est de renforcer la vocation résidentielle durable du quartier, à garantir une plus grande mixité de fonctions et à recréer des intérieurs d'îlots de qualité ;
- considérant que le bâtiment se situe en face de biens classés et inscrits à l'inventaire ;
- considérant que le bâtiment lui-même dispose d'un cachet patrimonial non négligeable ;
- considérant que le programme de la demande vise à maintenir et restaurer les éléments patrimoniaux d'origine, de réduire la surface de bureaux de 18 m² et d'augmenter la surface résidentielle de 109m² en créant de nouvelles unités de logement, soit 4 studios, 2 appartement (1ch) et 2 appartement (2ch) ;

Considérations générales sur la demande:

- considérant que la demande vise à réduire la surface des bureaux existant de 18m² pour une nouvelle surface de 375m² ;
- considérant que la demande vise à rajouter 5 nouveaux logement aux 3 existants augmentant la surface dédiée au logement de 500m² à 690m² ;
- considérant que le projet supprime deux appartements existants contenant 4 chambres pour l'un et 3 chambres pour l'autre au bénéfice de deux appartement à 2 chambres, deux appartements à 1 chambre et 4 studios ;
- considérant que les travaux de réaménagement envisagés visent à rationaliser les circulations et à mieux structurer les espaces intérieurs ;
- considérant que les actes et travaux structurels envisagés par la demande portent essentiellement sur les aménagements réalisés suite au permis octroyé en 1981 et vise la création d'une trémie d'ascenseur localisée à l'arrière de l'aile droite et le remplacement de la porte de garage et fenêtre donnant sur cour par un nouveaux châssis en bois à double vitrage englobant le rez et l'entre sol ;
- considérant que les interventions majeures sont prévues localement dans des endroits sans caractère particulier
- considérant que la demande ne modifie pas le volume existant ;
- considérant que la demande prévoit la sauvegarde et le maintien des éléments décoratifs encore en place participe à une démarche positive à encourager ;
- considérant qu'une visite des lieux par la cellule patrimoine de la Ville a conclu dans son rapport « qu'il s'agit d'un bon projet de remise en valeur de ce patrimoine de style Beaux-Arts. On veillera donc à conserver et restaurer tous les éléments d'origine, que ce soit en façades ou au niveau de la décoration intérieure » ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant;
- considérant que l'imperméabilisation totale de la parcelle est acceptable vu la situation existante de droit ;

Les logements tels que projetés :

- considérant que les logements sont réaménagés pour augmenter les normes d'habitabilité existante et tendre dans la mesure du possible au titre II du RRU. (surface, prise de lumière, accès,) ;
- considérant que les sous-sols prévoient 9 caves privatives et un local compteur accessible ;



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: 15/06/2021

- considérant qu'un local poubelle est prévu au RDC dans l'Aile de droite et accessible directement depuis la cour ;
- considérant qu'un local vélos adjacent au local poubelle est prévu ;
- considérant que les logements projetés sont répartis comme suit :

dans l'aile gauche : les étages sont desservis par l'ascenseur et escalier existants à l'arrière :

- le 0.1 est un duplex (1ch) de 67m² entre RDC et le 1^{er} entre sol, mono-orienté avec fenêtres sur cour ;
- le 1.2 est un studio de 25m² au 1^{er} mono-orienté avec fenêtres donnant sur le petit toit plat arrière et ses deux coupoles (!!!) ;
- le 3.1 est un duplex (2ch) de 100m² entre le 2^{ème} et le 3^{ème} avec fenêtres donnant sur le petit toit plat arrière et une autre petite fenêtre donnant sur la cour ;
- le 2.1 est un appartement de 50m² (1ch) au 2^{ème} mono-orienté avec fenêtres donnant sur cour ;
- le 2.2 est un appartement de 110m² (2ch) au 2^{ème} étage mono-orienté qui s'étend au bâtiment à rue, avec fenêtres à rue ;

dans l'aile droite : les étages sont desservis par l'ascenseur projeté et l'escalier existant situés à l'arrière

le 0.2, le 1.1 et le 1.3 sont trois studios de 42 m², l'un au 1^{er} entresol, l'autre au 1^{er} et le 3^{ème} au 2^{ème} entre sol, ils sont tous trois mono-orienté avec vue sur cour ;

- considérant que l'avis du SIAMU, demande de prévoir une sortie de secours supplémentaire, de préférence à l'opposé des accès prévus pour les unités 0.2, 1.1, 1.3, 2.1 et 3.1 ;

En matière de dérogation au Titre II du RRU :

- considérant que le projet déroge au Titre II du RRU, en ce que certaines pièces de vies présentent des dimensions inférieures aux seuils établis par l'art.4 (hauteur), à l'art. 10 (surface éclairante), à l'art.17 (local vélos) ;
- considérant que 5 unités de logements présentent une hauteur sous plafond variant entre 2.06m et 2.15m au lieu des 2.50m prescrit par l'art.4 Titre II du RRU ;
- considérant que 8 unités de logements présentent des pièces habitables dotées d'une surface éclairante déficiente par rapport à la norme établie à l'article 10 du Titre II du RRU ;
- considérant que l'unité 0.1 présente 1 chambre située au 1^{er} entre-sol d'une hauteur de 2.13m et une surface éclairante inférieure à 1/5 de sa surface ;
- considérant que l'unité 1.2 présente une hauteur sous plafond de 2.06m sur l'ensemble de sa surface, que la pièce habitable a une surface de 20m² et une surface éclairante suffisante ;
- considérant que l'unité 3.1 contient deux chambres dont les surfaces éclairantes sont nettement inférieures au 1/5 requis ;
- considérant que l'unité 2.1 contient 1 chambre d'une surface de 13.05m² au lieu des 14 m² requis et sa surface éclairante est nettement inférieure au 1/5 de sa surface ;
- considérant que l'unité 2.2 comporte deux chambres et un séjour dont les surfaces éclairantes sont nettement inférieures au 1/5 de leur surface ;
- considérant que les 3 studios, les 0.2, 1.1 et 1.3, ont une hauteur sous plafond de 2.06 à 2.10m sur l'ensemble de leurs surface et que leur surface d'éclairage sont nettement inférieures au 1/5 de leur surface ;
- considérant que les coupoles projeté sur le petit toit plat arrière ne pourront être transparentes vu que des fenêtres de deux unités de logements ont des vues directes ;
- considérant que la demande prévoyant la division en 9 unités de logements prend en compte les qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment au détriment des normes d'habitabilités ;



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: 15/06/2021

- considérant que les logements proposés s'insèrent dans le bâti existant destiné déjà en grande partie au logement et que l'aile de gauche avec ses hauteur sous plafonds de 2,15m était destinée initialement au logement du personnel et converti en triplex suite au permis d'urbanisme délivré en 1981 ;
- considérant que la demande ne modifie pas cette hauteur pour respecter la structure existante du bâtiment ;
- considérant cependant que la division de ce triplex en 3 unités de logement multiplie le nombre de dérogation par logement et qu'il conviendrait de maintenir le principe d'une unité de logement dans l'Aile de gauche ;
- considérant que la dérogation à l'article 4 -Titre II du RRU n'est pas accordable pour les unités de logement dénommés 0.1, 1.2, 3.1 et 2.1 ;
- considérant que le bâti existant ne permet pas toujours de respecter le seuil des surfaces éclairantes minimum par pièces ;
- considérant que d'anciennes pièces non habitables tel qu'une réserve, un garage, une cuisine ont été transformé en lieu de vie et ne dispose pas de l'éclairage minimum requis de 1/5 de la surface de la pièce ;
- considérant que le projet tend à prioriser les surfaces éclairantes pour les pièces de vie en tenant compte du cloisonnement et / ou des ouvertures en façade du bâtiment existant ;
- considérant cependant que le nombre de logement demandé augmentent le nombre de dérogation par logement et qu'il conviendrait de réduire le nombre d'unité de logement afin d'augmenter les qualités de vie requises dans un nouveau logement visant à répondre aux normes actuelles de confort;
- considérant qu'il conviendrait de réduire le nombre de logement en fusionnant des unités entre-elles, de réduire le nombre de studios de manière à offrir des pièces de vie avec une hauteur sous plafond non dérogoatoire ou à titre exceptionnel ;

Les surfaces bureaux tels qu'envisagés :

- considérant que la demande vise une surface réservée aux bureaux de 373m² et qu'elle répartie entre les rez-de-chaussée et le 1^{er} étage dans les espaces au patrimoine exceptionnel ;
- considérant que la demande prévoit que les locaux proposés sont modulables en fonction des futurs occupants, qu'ils sont accessibles depuis l'ascenseur, depuis l'escalier monumental
- considérant que les surfaces de bureaux tels que proposé maintiennent la lecture spatiale des lieux et tend à valoriser les qualités patrimoniales inhérentes au lieu ;
- considérant que les espaces accessoires aux bureaux et prévus en sous-sol tel cuisine, sanitaires, ... sont maintenus dans la demande et réaménagés ;

En matière de châssis

- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois de toutes les façades, à rue et à front de la cour par des nouveaux châssis en bois de couleur noire, avec maintien de la division apparente des châssis originaux ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble;
- considérant que la note explicative jointe à la demande évoque une rénovation lourde des façades et menuiseries extérieures avec châssis à double vitrage, précisées restaurées à l'identique, sans apporter plus de précisions sur les éléments de façade à restaurer ;
- considérant que les châssis en bois existant en façade avant paraissent en bon état et qu'ils pourraient être maintenus tout en améliorant les performances énergétiques (pose de double vitrage, de joints périphériques, etc.) ;



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: 15/06/2021

Stationnement et local vélos

- considérant que l'absence d'emplacements de parking peut être admis en raison de son classement en Zone A, et l'accessibilité en transport en commun, à condition de prévoir un local vélo au rez-de-chaussée avec une capacité suffisante pour le nombre de logements;
- considérant que la demande vise la réalisation d'un local vélos accessible depuis la cour d'une surface de 5.71m² ;
- considérant que la demande prévoit 10 chambres et qu'il conviendrait de prévoir au moins 1 vélo par chambre d'autant plus que l'édifice accueille également des bureaux susceptibles d'utiliser ce moyen de transport ;
- considérant qu'il conviendrait d'augmenter la surface du local vélo en conséquence du nombre de chambre projeté et/ou de prévoir des dispositifs sécurisés pour ranger le nombre de vélos en conséquence ;

- 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 :

- réduire le nombre d'unité de logement et limiter le nombre de studio ;
- prévoir le maintien des châssis en bois existant en façade avant en intégrant un vitrage performant tout en améliorant les performances énergétiques ;
- prévoir un local vélo en proportion au nombre de chambres projeté ;
- prévoir un dispositif sécurisé pour ranger les vélos à destination de la surface de bureaux ;
- prévoir les sorties de secours supplémentaires conformément à l'avis du SIAMU ;
- préciser que les coupoles projetées seront translucides.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. Titre II en ce qui concerne les articles 4 et 10 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 15/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D1062/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Dominicains 12 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ECUYER ESTATE - S.P.R.L.

Objet / Betreft: modifier la devanture d'une surface commerciale dans un immeuble de rapport;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

9

REPORTÉ.

Il y a lieu de fournir des variantes permettant de marquer d'avantage la verticalité de la vitrine et fournir des détails d'exécution de la porte d'entrée du logement.



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: 15/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C457/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Charles Demeer 106 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Gueric Lacroix

Objet / Betreft: mettre en conformité l'aménagement un escalier reliant l'appartement du rez-de-chaussée à la cave dans un immeuble (R+3+toiture) comportant 4 logements et le remplacement de la porte d'entrée et des châssis en pvc blanc

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10 **AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:**

- 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 mixte au PRAS ;
- considérant que le bâtiment a été construit en 1914 et dès lors se retrouve inscrit à défaut dans l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois et est soumis à l'avis de la Commission de concertation ;
- considérant que la situation existante de droit se réfère au dernier permis d'urbanisme délivré le 01/09/2019 autorisant le changement d'affectation d'un commerce en logement (1ch) au rez-de-chaussée et référencé TP113593 (C132/2010) ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité l'aménagement un escalier reliant l'appartement du rez-de-chaussée à la cave dans un immeuble (R+3+toiture) comportant 4 logements et le remplacement de la porte d'entrée et des châssis en pvc blanc ;
- considérant que le dossier a été déclaré complet en date du 26/05/2021 ;
- considérant l'avis du SIAMU, réceptionné le 05/02/2021 et référencé T.1995.1856/3/APM/ac vise un favorable moyennant le respect des conditions énumérées dans son avis ;
- considérant que cet avis conditionnel n'appelle pas à corriger les plans ;
- considérant que la description de la situation existante de droit du bien est la suivante :
- considérant que le gabarit du bien s'élève sur 4 niveaux hors sol et est recouvert d'une toiture plate ;
- considérant que le bien se compose de 4 logements répartis chacun d'eux à un étage hors sol et disposant de 6 caves privatives au sous-sol ;



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: 15/06/2021

- considérant que la façade avant est revêtu d'un parement en briques de ton rouge et d'un soubassement en pierre bleue et des baies munies de châssis en bois ;
- considérant que la façade arrière est revêtue d'un enduit de ton clair et les baies munies de châssis en PVC blanc ;
- considérant que le logement sis au rez-de-chaussée dispose d'une petite cour à l'arrière ;
- considérant que les plans du logement indiquent une chambre côté rue, un living ouvert sur la cour et une cuisine arrière et une salle de bain comprises entre la cour et le mur mitoyen droit ;
- considérant que la situation existante de fait révèle la création d'une cage d'escalier intérieur reliant le rez-de-chaussée au sous-sol et que les châssis en bois ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ;
- considérant que le programme visé par la demande est la mise en conformité des actes et travaux réalisés au logement sis au rez-de-chaussée ;
- considérant que les travaux réalisés ne modifient pas le volume bâti existant ;
- considérant que la demande vise les actes et travaux suivants : création d'un percement dans le plancher du rez-de-chaussée, installation d'un escalier reliant le rez-de-chaussée aux caves et aménagement intérieur des caves ainsi que le remplacement des châssis du rez à rue ;
- considérant que la situation existante de droit indique la réalisation d'un salon d'une superficie de près de 14m² et d'une cuisine d'une superficie de 14m² communiquant par l'ouverture d'une baie ;
- considérant que la demande vise la création d'un percement dans le plancher du living qui permet d'installer un escalier en colimaçon communiquant avec la cave privative du logement ;
- considérant que cet escalier hélicoïdal relie le salon à la cave privative de ce logement ;
- considérant que la demande vise à créer un bureau/rangement à la place de la cave privative
- considérant que la cage d'escalier proposée a une emprise au sol de 1.74m² à soustraire à la surface du salon à 12.24m² ;
- considérant dès lors, que la demande présente une dérogation au Titre II du RRU, art. 3 en ce que la superficie minium du séjour/cuisine n'est pas atteinte et dès lors, n'est pas acceptable ;
- considérant qu'il conviendra de revenir à la situation existante de droit en supprimant cette cage d'escalier, obturer le percement de dalle et retrouver une cave privative en sous-sol ;
- considérant que la demande vise également à remplacer les châssis fixes existants en bois en façade avant (porte d'entrée et châssis) par des nouveaux châssis en PVC blanc proposant une nouvelle division apparente qui permet l'ouverture des fenêtres ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que des travaux ont été réalisés en infraction au permis délivré en 2019 et qu'une demande de régularisation n'est pas pertinente ;
- considérant que ce bâtiment, repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, doit présenter une cohérence dans les matériaux et divisions des portes et châssis ;
- considérant d'une part que le choix d'un châssis et porte en PVC blanc et d'autre part les divisions des châssis avec des impostes trop étroites, ne s'intègrent pas à l'architecture du bien ;
- considérant qu'il y a lieu de rétablir les châssis en bois avec des divisions harmonieuses ;
- 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 DEFAVORABLE.



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: 15/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E1039/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Ecuyer 38 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LA FLEUR DU PAIN DISTRIBUTION - S.P.R.L.

Objet / Betreft: modifier partiellement la vitrine et déplacer l'accès au commerce et placer un conduit d'évacuation le long de la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;
- considérant que le bien est situé en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel d'esthétique et d'embellissement (zichee) et le long d'un espace structurant au PRAS ; et dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 10/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 18/05/2021 ;
- considérant que la demande vise à modifier partiellement la vitrine et déplacer l'accès au commerce et placer un conduit d'évacuation le long de la façade arrière ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/06/2021

- considérant que la demande vise d'une part, à modifier partiellement la vitrine et déplacer l'accès au commerce à front de rue ; cette petite modification engendre une faible extension d'environ 30m² ; le commerce en situation projetée à environ 300m² ;
- considérant que cette modification est acceptable d'une part, elle permet de supprimer une zone où il y avait de nombreuses incivilités et d'autre part, de placer l'accès au commerce directement à front de rue ;
- considérant que le projet prévoit d'autre part, le placement d'un conduit d'évacuation le long de la façade arrière ;
- considérant que le futur commerce est une boulangerie ; des fours vont être aménagés au sous-sol et une hotte est ainsi placée le long de la façade arrière ;
- considérant que le conduit répond aux prescriptions du RB ; et que son emplacement n'est pas de nature à porter préjudice aux biens contigus ;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 15/06/2021

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

12

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 26/05/2021

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

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

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

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H480/2021 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue du Houblon 47 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Frédéric Haesevoets

Objet / Betreft: changer l'affectation d'un lots, actuellement en affectation musée, par un retour à l'affectation précédente - Atelier/bureau, sans aucune modification intérieure ou extérieure

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

13

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

- Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 juin 2001 qui inscrit sur la liste de sauvegarde comme monument les façades et toitures, ainsi que certains éléments intérieurs (l'ascenseur et l'escalier du bâtiment de 1930, les ateliers du bâtiment du XIX siècle) des anciens bâtiments de l'Echo de la Bourse, sis 43-47, rue du Houblon à 1000 Bruxelles ;
- Attendu que le bâtiment construit avant le 1^{er} janvier 1932 est, à titre transitoire, inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire ;
- Attendu que le projet vise à changer l'affectation sans modifier le volume de Musée vers Atelier/Bureau (retour à l'affectation précédente) ;
- Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :
- Attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;
- Considérant que la demande d'avis au SIAMU a été introduite en date du 04/05/2021 qu'elle n'a pas été reçue à ce jour, et que la délivrance du permis sera dès lors subordonnée à l'avis favorable du SIAMU et à ses éventuelles conditions ;
- Attendu que le projet de changement d'affectation porte sur des parties non protégées d'un bien protégé, que l'article 177, § 2 du CoBAT n'est par conséquent pas d'application, et que l'avis de la CRMS ne doit pas être demandé ;



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: 15/06/2021

- Attendu que la demande est à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription générale 0.8. du PRAS pour autre affectation dans un immeuble classé ou sauvegardé ;
- Considérant que ce bien a préalablement fait l'objet d'un changement d'affectation de bureaux/ateliers en musée et ce en date du 29/01/2004 ;
- Considérant que la demande actuelle concerne spécifiquement cet ancien espace muséal circonscrit autour d'une cour intérieure que le changement d'affectation projeté est conforme aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol et n'entraîne aucune modification des cloisonnements et répartitions interne tels que renseignés dans le permis d'origine et qu'il ne porte pas préjudice aux autres affectations présente sur le site ;
- Concernant que la maille du solde des bureaux admissible est positive sur cette zone et que le projet de 495.9m² de bureaux y est autorisable sans restrictions ;
- Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 15/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N269/2021 (PFU)

Adresse / Adres:

Passage du Nord 19 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Cohabs Invest (DAUBER)

Objet / Betreft: Transformer et changer l'affectation des étages du bâtiment "Passage du Nord" en co-working et co-living (64 chambres) et restituer certains éléments patrimoniaux.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/04/2021 - 20/05/2021

Réactions / Reacties: 4

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

14

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