



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: R38/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Papenvest 44 - 46 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Frederik Ceulemans

Objet / Betreft: vervangen van de ramen in de straatgevel op de 2de verdieping

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): Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:

1

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke 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 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.);
- overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 14/01/2021;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 16/06/2021;
- overwegende dat de aanvraag het vervangen van de ramen in de straatgevel op de 2^{de} verdieping betreft;



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: 29/06/2021

- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 23/01/2015 (ref. S.V. R161/2014) met als onderwerp "wijzigen van het schrijnwerk in de voorgevel van een bestaand appartement op de 3^{de} verdieping naar schrijnwerk in duurzaam hout, grijze kleur, met wijziging van de indeling";
- overwegende dat de betreffende vergunning op de 3^{de} verdieping nieuw schrijnwerk in hout toeliet, grijs geschilderd en met een gewijzigde indeling met een dubbel schuifraam;
- overwegende dat vervolgens voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 08/08/2017 (ref. S.V. R70/2017) met als onderwerp "het verfrissen van de gevel: vervangen van de raampartijen op de gelijkvloerse en de eerste verdieping, schilderen van de raamkaders op de 2^{de} en 3^{de} verdieping";
- overwegende dat de betreffende vergunning op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping, nieuw schrijnwerk in aluminium toeliet, zwart van kleur en met een gewijzigde indeling met een dubbel schuifraam (zoals op de 3^{de} verdieping), en op de 2^{de} en 3^{de} verdieping, toeliet om het bestaand schrijnwerk in hout in het zwart te schilderen;
- overwegende dat de huidige aanvraag voorziet om, op de 2^{de} verdieping, de bestaande ramen te vervangen door nieuwe ramen in aluminium, in zwarte structuurlak (RAL 9005);
- overwegende dat de nieuwe ramen een aangepaste indeling krijgen, met een dubbel openschuivend raam;
- overwegende dat de balustrade in ijzerwerk wordt geschilderd in het zwart (RAL 9005)
- overwegende dat het materiaal van de nieuwe ramen hetzelfde is als dat van de reeds aanwezige ramen op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping (aluminium) en anders is dan de reeds aanwezige ramen op de 3^{de} verdieping (hout);
- overwegende dat de aangepaste indeling van de nieuwe ramen overeenkomt met die van de reeds aanwezige ramen op de 1^{ste} en de 3^{de} verdieping;
- overwegende dat ook de kleur van de nieuwe ramen dezelfde is als die van de reeds aanwezige ramen in de gevel;
- overwegende dat er op deze manier een homogeen uitzicht over de ganse gevel wordt bekomen;
- overwegende dat de voorgestelde vervanging van het schrijnwerk toelaat de thermische isolatie van het gebouw te verbeteren;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

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: 29/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L576/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 410 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Jean de Bueger

Objet / Betreft: transformer une maison d'habitation en 3 unités de logements (1 app. 1 ch., 1 app. 3 ch. et 1 app. 4 ch.), agrandir la cour anglaise, ajouter un escalier privatif, isoler la façade arrière par l'extérieur et changer les menuiseries

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- 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'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- vu la demande initiale, introduite le 15/07/2020 et visant à transformer une maison d'habitation en 2 unités de logements, agrandir la cour anglaise, ajouter un escalier intérieur, isoler la façade arrière par l'extérieur, aménager une terrasse au 3ème étage, percer une baie pour accéder à cette terrasse et changer les menuiseries ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 11/12/2020 ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 3/12/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/06/2021

- vu l'unique réaction à cette enquête publique, émanant d'un voisin et portant sur la rehausse du mur mitoyen gauche et son impact sur la luminosité et la vue dont jouit le voisin contigu ;
- vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 9/12/2020, pour cause de dérogations aux normes de base, portant les références « T.2020.0716/1/APB/dd » ;
- vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 16/02/2021 émis sur la demande initiale ;
- considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 5/03/2021 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 26/04/2021 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 9/06/2021 ;
- considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils ne visent pas à supprimer les dérogations qu'impliquait 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) ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;
- considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale composée d'un sous-sol semi-enterré, de 2 étages sur rez-de-chaussée et d'une toiture à versants ;
- considérant que le projet initial prévoyait la division du bien en 2 unités de logements de 4 et de 5 chambres : le 1^{er} est un triplex situé aux sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage et le 2^{ème} est un duplex occupant le 2^{ème} étage et les combles ;
- considérant que pour le 1^{er} logement, la pièce de vie était prévue au sous-sol du côté de la cour anglaise, ne bénéficiant pas d'un éclairage naturel suffisant (dérogation à l'art. 10 du titre II du R.R.U.) ;
- considérant que son aménagement au sous-sol n'était pas justifié, d'autant plus que le projet initial prévoyait d'installer 2 locaux vélos dans la pièce centrale du rez-de-chaussée, qui abritait également 2 salles de bain pour les chambres à l'avant et à l'arrière ;
- considérant de plus de ces transformations intérieures, ce même projet visait l'installation de 2 nouvelles salles de bain au 1^{er} étage contre les cheminées des 2 pièces en enfilade et l'ajout d'une mezzanine dans la 2^{ème} pièce du 1^{er} étage ;
- considérant que l'ajout de sanitaires ainsi que de nombreux cloisonnements et de locaux commun dans les pièces principales accentuaient l'effet destructif des qualités patrimoniales de l'immeuble ;
- considérant que les différentes interventions ne prenaient pas en compte l'aspect architecturale, esthétique, historique et patrimoniale du bâtiment ;
- considérant qu'au point de vue de circulation, le projet initial relevait quelques incohérences au niveau des accès, car le 1^{er} logement était dépourvu d'un escalier privatif et que la circulation verticale du triplex se faisait via la cage d'escalier commune qui donnait accès également au 2^{ème} logement (le début du duplex) ;
- considérant que la privatisation de l'escalier était prévue uniquement à partir du 1^{er} étage et concernait seulement le duplex ;
- considérant de plus, que pour accéder à la chambre du rez-de-chaussée côté rue, il fallait passer par le local vélo ;
- considérant qu'à cette incohérence s'ajoutait l'absence d'aménagement d'un séjour pour le 2^{ème} logement, impliquant une dérogation au R.R.U., titre II, art. 3 (superficie minimale) ;
- considérant que le projet modifié prévoit de revoir le programme et la configuration des logements afin de respecter la typologie des pièces existantes qui sont en bon état de conservation ;
- considérant que l'aménagement proposé supprime les dérogations aux normes d'habitabilité suscitées par le projet initial ;



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: 29/06/2021

- considérant que la nouvelle répartition des logements est prévue comme suit :
 - sous-sol et rez-de-chaussée : 1 duplex de 3 chambres ;
 - 1er étage : 1 appartement 1 chambre ;
 - 2ème étage et dans les combles : 1 duplex de 4 chambres ;
- considérant que, pour le duplex rez-de-chaussée/sous-sol, le projet prévoit la création d'un escalier privatif et indépendant des parties communes ;
- considérant que 2 des 3 chambres projetées de ce duplex sont aménagées en sous-sol du côté de la façade avant et arrière ;
- considérant que le projet modifié, comme le projet initial, prévoit de démolir la fosse et les caveaux en sous-sol pour agrandir la cour anglaise et permettre de bénéficier d'un éclairage naturel en suffisance pour la nouvelle chambre à l'arrière ;
- considérant en revanche, que la chambre du côté de la façade avant se situe sous le niveau du trottoir d'environ 1.80m ;
- considérant que son éclairage naturel est insuffisant et génère une dérogation au R.R.U. titre II, art. 10 ;
- considérant que cette chambre ne répond pas aux normes d'habitabilité et au bon aménagement des lieux étant donné son aspect enterré et le pauvre apport de lumière naturelle ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer cette chambre et de servir de cette pièce pour y ménager des caves et un local poubelle ;
- considérant en effet, que le projet ne prévoit pas de caves pour les logements projetés et utilise le couloir du sous-sol donnant sur l'escalier comme un espace de rangement de poubelles ;
- considérant qu'il ne s'agit pas d'un véritable local poubelles et qu'il conviendrait d'en créer un au sous-sol ;
- considérant qu'un local vélo est prévu à l'entresol, entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
- considérant ce qui précède, que la dérogation au R.R.U., titre II, art. 10 n'est pas acceptable ;
- considérant qu'hormis cette chambre au sous-sol, le logement projeté est spacieux et bénéficie de la jouissance du jardin ; que l'aménagement projeté préserve l'aspect patrimonial des pièces du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'au niveau du logement 1 chambre du 1^{er} étage, le projet modifié supprime les différentes cloisons et séparations prévues dans la demande initiale et revoit l'aménagement de cet étage afin que les pièces retrouvent leur aspect d'origine et leur cohérence ;
- considérant en outre, que le projet vise la création d'une mezzanine dans la pièce centrale avec son escalier ;
- considérant que le placement de cette mezzanine n'est pas justifié, d'autant plus qu'elle dénature la qualité spatiale d'origine, de proportion cohérente et de décor intéressant ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de la supprimer ainsi que son escalier ;
- considérant en ce qui concerne le dernier logement en duplex au 2^{ème} étage et dans les combles, il se dispose de pièces généreuses et confortables, et participe à la mixité d'unité de logements de tailles différentes par l'aménagement de 4 chambres ;
- considérant que ce logement dispose de conditions suffisantes d'habitabilité et de confort ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du gabarit existant de l'immeuble ;
- considérant que la terrasse prévue initialement sur la toiture de l'annexe du 2ème étage ainsi que la rehausse du mur mitoyen gauche ont été enlevées de la demande modifiée, permettant de ce fait de supprimer la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 ;
- considérant que le projet prévoit d'isoler la façade arrière de l'extérieur et de remplacer les châssis de simple vitrage des 2 façades par de nouveaux châssis en bois avec double vitrage ;
- considérant que le projet reprend la même division des châssis existants 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: 29/06/2021

- considérant qu'en séance du 16/02/2021, la commission de concertation a exprimé son souhait de préserver l'ensemble des menuiseries d'origine à rue, vu la qualité patrimoniale du bien, tout en améliorant éventuellement les performances énergétiques ;
- considérant que dans le cadre du projet modifié, les châssis sont remplacés ;
- considérant la qualité patrimoniale du bien et le style de châssis existants d'origine surtout à l'arrière, où on constate une menuiserie travaillée avec de petit-bois ;
- considérant qu'il y a lieu de préserver l'ensemble de ces menuiseries d'origine tout en améliorant éventuellement les 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 :

- **supprimer la chambre du sous-sol côté rue et utiliser cette pièce pour y aménager des caves et un local poubelle ;**
- **enlever la mezzanine projetée au 1^{er} étage ainsi que son escalier ;**
- **supprimer le SAS d'entrée du logement du 1^{er} étage ;**
- **préserver et maintenir l'ensemble des menuiseries du bâtiment et améliorer éventuellement leurs performances énergétiques ;**

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: 29/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V1295/2018 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Van Gaver 3 - 5 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Metropolitan Living - S.A.

Objet / Betreft: remplacer les châssis en bois en façade à rue par des châssis en PVC, effectuer des travaux de structure intérieurs, créer une annexe au niveau de la cour arrière du n°3, rétablir une cour arrière au n°5, et réorganiser l'immeuble (travaux déjà partiellement réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n° 60-07 bis Quartier Anvers-Yser, approuvé en date du 08/04/1993;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008;
- vu les Recommandations du Collège concernant l'aménagement de studios et de chambres d'étudiants approuvées le 14/11/2013;
- 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 zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone affectée à l'habitation et en zone d'entreprise à caractère urbain au P.P.A.S., que le corps du bâtiment est en zone de bâtiments principaux et que les annexes (au-delà des 9m par rapport à l'alignement) sont en zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée et en façade à ériger suivant un style d'harmonisation au P.P.A.S.;
- considérant qu'un procès-verbal de constat d'infraction (ref : BR/33/10) a été dressé en date du 16/04/2010 concernant le fait que, « sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet, de nouveaux châssis et portes d'entrées en d'autres matériaux (PVC) ont été placés. Les subdivisions de châssis au rez-de-chaussée ne correspondent pas à la situation d'origine. »
- considérant que la régularité des 8 unités de logements dans l'immeuble a été confirmée sur base



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: 29/06/2021

de l'historique des permis et de l'historique des domiciliations au sein de l'immeuble;

- considérant, par conséquent, que le nombre de logements ne peut être contesté;
- considérant néanmoins qu'une série de travaux de structure, pour la plupart nettement plus récents, ont été réalisés sans permis au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol, modifiant, notamment, les niveaux;
- vu la demande initiale, introduite le 14/12/2018 et visant à remplacer les châssis en bois en façade à rue par des châssis en PVC, effectuer des travaux de structure intérieurs, créer une annexe au niveau de la cour arrière du n°3, rétablir une cour arrière au n°5, et réorganiser l'immeuble (travaux déjà partiellement réalisés) ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2020 au 08/09/2020 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-07bis (Anvers-Yser, 08-04-93)
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
- vu l'avis de la commission de concertation émit sur la demande initiale, libellé comme suit :
« *Avis DÉFAVORABLE tel que présenté. Un avis favorable pourrait être émis à condition de :*
- rétablir le niveau du rez-de-chaussée d'origine ;
- rétablir des baies et des menuiseries en bois tenant compte de la typologie d'origine de l'immeuble de manière à garantir la cohérence architecturale des façades dans le respect du patrimoine ;
- réaffecter les caves en locaux communs pour les logements des étages et prévoir un local vélo aisément accessible ;
- se conformer à l'ensemble des conditions de l'avis du S.I.A.M.U. (ref : T.1997.0415/5/APB/vh) du 26/03/2019 dont notamment celles relatives à la ventilation du local compteurs. »
- vu l'avis (ref : T.1997.0415/5/APB/vh) favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (S.I.A.M.U.) du 26/03/2019 sur la demande initiale ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 18/12/2020 et ont été complétés le 25/03/2021 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils visent à supprimer une partie des dérogations qu'impliquait 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 ;
- vu l'avis (ref : T.1997.0415/6/APB/dd) favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (S.I.A.M.U.) du 10/03/2021 à l'égard de la demande modifiée ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet prévoit notamment de rétablir les niveaux d'origine au niveau du rez-de-chaussée, de rétablir, au niveau des rez-de-chaussée, en façade avant, des châssis et porte en bois, de réaliser des locaux vélos au niveau des rez-de-chaussée arrières du n°5 et du n°7, et de réaffecter les caves, partiellement, en locaux communs pour les logements des étages ;
- considérant que ces éléments constituent des améliorations notables par rapport au projet initial ;
- considérant que le projet modifié déroge toujours à l'article 3.2.3 du PPAS en ce qu'en façade avant, que les châssis en bois d'origine des étages sont remplacés par des châssis en PVC blancs, alors que le P.P.A.S. indique que, la façade étant établie comme « à ériger suivant un style d'harmonisation », les menuiseries de celles-ci doivent être de nature similaire aux constructions de référence, et sont par conséquent en bois ou en métal ou tout autre matériau qui présente de bonnes qualités esthétiques ;
- considérant que les châssis en PVC des étages ne sont pas qualitatifs et ne s'accordent pas avec la typologie de l'immeuble ;



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: 29/06/2021

- considérant que le PVC n'est pas un matériau acceptable ni au vu du P.P.A.S. ni au vu de la typologie des 2 immeubles ;
- considérant qu'il serait souhaitable de rétablir des châssis en bois moulurés respectant les profils des châssis d'origine ;
- considérant que, contrairement à ceux qui étaient prévus au projet initial, les baies et châssis du rez-de-chaussée prévues au projet modifié s'accordent, quant à eux, avec la typologie de l'immeuble et qu'ils respectent la trame générale de ce-dernier, s'agissant, à l'origine, de deux maisons jumelles ;
- considérant que la composition architecturale de façade du projet modifié est nettement plus harmonieuse que celle prévue au projet initial ;
- considérant néanmoins que le profil des châssis du rez-de-chaussée du projet modifié restent imprécis et qu'il conviendrait de fournir des détails de ceux-ci afin de vérifier qu'il s'agit de châssis moulurés dont la composition cadre avec la typologie des châssis d'origine de l'immeuble ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 3.2.3 (baies et châssis des étages non-conformes à la typologie des immeubles) n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet modifié déroge toujours à l'article 4 du titre I du RRU, la cour au rez-de-chaussée arrière du n°3 ayant été précédemment couverte sans permis d'urbanisme et le projet prévoyant une régularisation partielle de la cour au niveau du n°3, dans la prolongation de l'annexe initiale ;
- considérant que la cour du n°5 a également été couverte suivant le permis de 1956 ;
- considérant que le projet modifié (comme le prévoyait le projet initial) prévoit une dédensification de l'intérieur d'ilot en ce qu'il rétablit une cour arrière tant au niveau du n°3 que du n°5 ;
- considérant que cette intervention améliore l'habitabilité et la luminosité des logements du rez-de-chaussée ;
- considérant que la couverture partielle de la cour, au niveau du n°3, reste minime et permet d'y aménager un local vélos ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (couverture partielle de la cour arrière au niveau du n°3) est acceptable ;
- considérant que le projet modifié déroge toujours à l'article 10 du titre II du R.R.U. en ce que l'éclairage naturel des studios du 1er, du 2ème et du 3ème étage est inférieur à 1/5 de la superficie plancher des studios ;
- considérant qu'en situation de droit, les studios ne respectaient pas non plus les prescriptions de l'article 10 du titre II du R.R.U.;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble ancien ;
- considérant dès lors que ces dérogations à l'article 10 du titre II du R.R.U. (éclairage naturel des studios du 1er, 2ème et 3ème étage) sont acceptables ;
- considérant que le projet modifié ne déroge plus aux articles 3§1, 16, 17, et 18 du titre II du R.R.U., des caves privatives, des locaux communs à ordures, un local commun pour 2 roues et/ou poussettes, et des locaux communs de rangement pour le matériel de nettoyage étant prévus au niveau du sous-sol et du rez ;
- considérant que les demi-niveaux qui arrivaient au niveau des fenêtres du rez-de-chaussée sont supprimés, que le projet modifié prévoit de retrouver le niveau du plancher d'origine, et que la dalle (contrairement à ce que prévoyait le projet initial) n'est donc plus visible au niveau des châssis du rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet ne déroge plus à l'article 4§1 du titre II du R.R.U. en ce que la hauteur sous-plafond des studios du 3ème étage est rétablie à 2,5m (le projet initial prévoyait en effet une hauteur sous-plafond de 2,3m à certains endroits) ;
- considérant que, de manière générale, bien que l'immeuble reste dense, les qualités patrimoniales des immeubles sont, en façade avant, mieux mises en valeur qu'en situation existante et constituent dès lors une amélioration notable ;



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: 29/06/2021

- considérant, de ce qui précède, moyennant le respect des conditions émises ci-après, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- remplacer les châssis en PVC des étages par des châssis en bois respectant les profils, divisions et sections des châssis d'origine lors du prochain remplacement.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations à l'article 4 du titre I du RRU (couverture partielle de la cour au niveau du n°3), à l'article 10 du titre II du R.R.U. (éclairage naturel des studios du 1er, 2ème et 3ème étage) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

La dérogation à l'article 3.2.3 du PPAS (châssis en PVC des étages) est refusée.



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: 29/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P483/2021 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue Picard 5 - 15 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PROJECT T&T - S.A. (Peter DE DURPEL)

Objet / Betreft: Modifier la Gare Maritime en ajoutant 10 kiosques destinés au commerce et en modifiant la répartition des affectations au sein des pavillons (permis modificatif du permis modificatif : 04/PFD/703084).

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:

- Considérant que le périmètre d'intervention se situe en zone d'intérêt régional (ZIR 6A) 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 ;
- Considérant que le bien est situé dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 09-01 « Tour et Taxis », approuvé par le gouvernement en date du 04/05/2017, et plus précisément :
 - au plan des affectations :
 - en zone à prescriptions particulières : zone D (Gare Maritime) ;
 - au plan d'implantation :
 - en zone de Constructions remarquables (Gare Maritime) ;
- Considérant que le projet se situe dans les zones de développement prioritaire n° 3 « Tour et Taxis » et n° 11 « Zone du canal » tel qu'approuvé par le Gouvernement en date du 26 septembre 2013 ;
- Considérant que le projet vise à modifier la Gare Maritime en ajoutant 10 kiosques destinés au commerce et modifier la répartition des affectations au sein des pavillons ;
- Considérant que la zone concernée par la demande, plus particulièrement la Gare Maritime a déjà fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme ;
 - le permis d'urbanisme initial 04/AFD/189309 (82P/07) délivré le 17/12/2009 visant à : revaloriser et aménager la ZIR 6A constituant une partie du site de Tour et Taxis ;



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: 29/06/2021

- le permis d'urbanisme 04/AFD/492305 (P114-2013) délivré le 30/01/2015 visant à : projet "LE MEANDRE" Projet initial : Construire un immeuble de bureaux avec parking au sous-sol, réaménager les emplacements de parking extérieurs et modifier le sous-sol de la Gare Maritime. Projet amendé : Construire un immeuble de bureaux avec parking au sous-sol, réaménager les emplacements de parking extérieurs, modifier le sous-sol de la Gare Maritime et remplacer les bâtiments « M7-M8 » (essentiellement de bureaux) par des immeubles affectés essentiellement à du logement (modification des bâtiments M7 et M8 dans le cadre du projet « Méandre ») ;
 - le permis d'urbanisme 04/PFD/567377 (P1208/2015) délivré le 23/12/2016 et visant à : aménager l'accès principal au site et la « drève », aménager l'esplanade et l'entrée en sous-sol des sheds, le parking souterrain situé sous l'esplanade et adapter le sous-sol de la Gare Maritime ;
 - le permis d'urbanisme 04/PFD/642898 (P24/2018) délivré le 04/10/2018 visant à : modifier la Gare Maritime et modifier la zone C s-du site de Tour et Taxis (permis modificatif du permis initial 82P/07) ;
 - le permis d'urbanisme 04/PFD/703084 (P362/2019) délivré le 06/05/2020, visant à : modifier la Gare Maritime et les bâtiments S1, S3, S5 et P-M7/8 de la Zone C du site de Tour-et-Taxis (permis modificatif du permis modificatif 04/PFD/642898)
- Considérant que la demande constitue une demande de permis d'urbanisme modificatif au sens de l'article 102/1 du CoBAT ;
- Considérant que la présente demande n'est pas soumise à rapport d'incidence compte tenu du caractère limité des modifications, qui ne sont pas de nature à avoir des incidences négatives notables sur l'environnement, comme le démontre le screening des incidences potentielles joint à la demande ;
- Considérant que la demande n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité ;
- Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
- Application de l'article 207 §1.al 4 du CoBAT : Bien à l'inventaire ;
 - Vu l'avis SIAMU (réf : T.2007.1157/64/DX/vh) du 19/05/2021, favorable sous conditions ;
 - Vu l'avis ASTRID (dossier n° 2021050041 / Avis n° 5285) du 01/06/2021 libellé comme suit :
« FAVORABLE
- La commission de sécurité Astrid a déjà traité une demande pour le projet original sous le n° de référence 2018010028. Les modifications actuelles apportées à ce projet ne rencontrant aucun des critères de la Commission de Sécurité, il n'y a pas lieu de prévoir pour celles-ci une couverture radioélectrique indoor ASTRID. Cependant, la décision prise par la Commission de Sécurité pour le dossier 2018010028 reste d'application, à savoir : Vu la grande surface au sol des bâtiments ainsi que la présence d'un grand hall en sous-sol accessible au public, la Commission a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor sauf pour les bâtiments exclusivement résidentiels. »*
- Vu l'avis Access&Go du 12/06/2021 libellé comme suit :
« Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Non conforme aux exigences du RRU. Une nouvelle proposition de plans est nécessaire. Les kiosques doivent offrir un passage de plain-pied pour faciliter l'accès. Le comptoir doit comprendre une partie PMR. »
- Considérant que la demande vise plus particulièrement à modifier le permis d'urbanisme modificatif susmentionné (04/PFD/703084) en apportant les adaptations suivantes dans la Gare Maritime :
- Le placement de 10 kiosques de 2.44m par 3.67m dans l'espace de la grande halle
 - La modification de l'affectation de certains pavillons ou parties de pavillons
- Considérant que les kiosques seront implantés en bordure des deux allées piétonnes longeant la grande halle centrale, aux croisement des allées transversales ; que ces structures en bois sont destinées à accueillir des échoppes commerciales ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/06/2021

- Considérant que ces éléments comporteront un espace de vente avec comptoir côté avant, des espaces techniques et du stockage et présenteront un écran extérieur côté allée pour l'affichage d'informations sur les activités du site ;
- Considérant que leur matérialité s'apparente à celle des pavillons, que leur volumétrie réduite s'intègre discrètement sans perturber la lecture spatiale et patrimoniale de la Gare Maritime, tout en fournissant des points de repère spatiaux qui ponctueront ainsi le parcours des utilisateurs au travers de la halle ;
- Considérant que la modification d'affectation des pavillons concerne plus précisément :
 - Pavillon n° 2 : changement d'affectation des étages (bureau à activités productives) ;
 - Pavillon n° 4 : changement d'affectation d'une partie du rez (équipement à commerce) et des 2^{ème} et 3^{ème} niveaux (activités productives à équipement) ;
 - Pavillon n° 5 : changement d'affectation des étages (activité productives à bureau) ;
 - Pavillon n° 8 : changement d'affectation d'une partie du 1^{er} étage (bureau à activités productives) ;
 - Pavillon n° 11 : changement d'affectation (équipement à commerce) ;
 - Pavillon n° 12 : changement d'affectation (équipement à commerce) ;
- Considérant qu'au regard de la situation précédemment autorisée, la présente demande de permis modificatif développe le programme suivant (superficies existante et nouvelles affectations confondues) :

	Logement	Bureau	Act.PBI	Act.PSM	Commerce	Equipement
Gare Maritime Situation autorisée (par le permis 04/PFD/703084)	0 m ²	19.795 m ²	17.021 m ²	0 m ²	24.962 m ²	8.957 m ²
Présente demande	0 m ²	19.179 m ²	15.554 m ²	0 m ²	27.020 m ²	8.981 m ²
Différentiel	0 m ²	- 616 m ²	-1.467 m ²	0 m ²	+ 2.058 m ²	+ 24 m ²

- Considérant que la superficie totale n'est pas modifiée, à savoir 70.734 m² au total (le mètre carré de différence avec la situation existante provenant d'une différence d'arrondi suite à la nouvelle répartition) ;
- Considérant qu'il résulte de ces modifications :
 - Une réduction de la superficie de bureau de 616 m² ;
 - Une réduction de la superficie d'activité de production de biens immatériels de 1.467 m² ;
 - Une augmentation de la superficie de commerce de 2.058 m²
 - Une augmentation de la superficie d'équipement de 24 m²
- Considérant que la superficie des nouvelles affectations est également inchangée, soit 47.174 m² en y incluant la superficie des nouveaux espaces communs répartie au prorata de la nouvelle distribution ; que ces superficies sont réparties de la manière suivante :
 - Bureau : 16.701 m²
 - APBI : 12.320 m²
 - Commerce : 10.332 m²
 - Equipement : 7.821 m²
- Considérant que ces valeurs restent dans les limites autorisables suivant la prescription 2.6.2 du PPAS pour les nouvelles affectations, à savoir :
 - 16.701 m² bureau + 12.320 m² APBI = 29.021 m² < 40.000 m² maximum définis par le PPAS en zone D ;



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: 29/06/2021

- 10.332 m² commerce < 30.000 m² maximum définis au PPAS pour le commerce ;
- 7.821 m² d'équipement > 7.500 m² minimum définis au PPAS pour l'équipement ;
- Considérant que ces valeurs respectent par conséquent le point d) de la prescription 2.6.2 du PPAS, à savoir : maximum 75.000 m² de superficie construite hors sol pour la zone D (70.734 m² dans la présente demande), dont 50.000 m² de nouveaux développements (47.174 m² dans la présente demande) ;
- Considérant qu'hormis l'ajout des kiosques, aucun travaux n'est prévu dans le cadre de la présente demande et que l'aspect architectural des ouvrages n'est pas modifié ;
- Considérant que l'espace intérieur des kiosques n'est pas accessible au public, ce qui rend autorisable leur non-accessibilité aux PMR, qu'il y a toutefois lieu de veiller à ce que l'aménagement des éventuels guichets soit conforme aux prescriptions du R.R.U. ;
- 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: 29/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D280/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Place De Brouckère 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Régulariser les actes et travaux suivants : planter 4 arbres haute tige et 14 arbres multi-tronc sur la place De Brouckère

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

5

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

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

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

- considérant que le bien se situe en espace structurant, Zone d'Intérêt Culturel, Esthétique et d'Embellissement et liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que le périmètre de la demande est identifié comme un hypercentre ville à la carte 1 du PRDD « Armature spatiale et vision pour Bruxelles » ;
- considérant que le périmètre de la demande est identifié comme une zone prioritaire de verdoisement à la carte 3 du PRDD « Maillage vert et bleu » ;
- considérant que le périmètre de la demande est identifié comme un noyau d'identité local existant et zone de revitalisation urbaine à la carte 4 du PRDD « Espace public et rénovation urbaine » ;
- considérant que le périmètre de la demande est identifié comme un liseré de noyau commercial à la carte 5 du PRDD « Développement économique » ;
- considérant que le périmètre de la demande est identifié comme un corridor de mobilité et faisant partie du réseau de transport en commun de haute capacité : ligne de métro 1 et 5, ligne de tram 3 et 4 à la carte 6 du PRDD « Réseaux structurants de mobilité » ;
- considérant que le périmètre de la demande est identifié comme un RER vélo à la carte 7 du PRDD « Réseau cyclable » ;
- considérant que le périmètre de la demande est identifié par une spécialisation multimodale des voiries au plan régional de mobilité Good Move comme suit :
 - Magistrale piétonne : sur tout le périmètre



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: 29/06/2021

- Vélo confort : sur tout le périmètre
- Auto quartier : sur tout le périmètre

- considérant que le périmètre de la demande se situe dans la zone de protection du complexe formé par l'Hôtel Métropole et ses extensions classé par l'arrêté du 28/02/2002 ;

- considérant le permis d'urbanisme (Réf. Nova : 15/PFD/571358) visant à réaménager les boulevards du centre, et divers espaces publics situés autour de cet axe, de façades à façades, notifié par le Fonctionnaire Délégué le 11/01/2016 ;

- considérant le permis d'urbanisme (Réf. Nova : 15/PFD/681256) visant à réaménager les espaces publics: modification du permis 04/PFU/571358 adaptation des plans suivant les conditions du permis susmentionné et modifications: du modèle de luminaire, ajouts de sanitaires, implantation du mobilier, de caniveaux à fente, de certains revêtements, ajustement du passage de trafic local, de zones de livraison, de dépose - minute, notifié par le Fonctionnaire Délégué le 06/08/2018 ;

Objet de la demande :

- considérant que la demande a pour objet de régulariser des travaux exécutés en infraction à savoir : planter 4 arbres haute tige et 14 arbres multi-tronc sur la place De Brouckère ;

Procédure :

- considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du CoBAT relatif aux zones de protection d'un bien classé, les actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci ;

- considérant l'avis de Bruxelles Environnement du 20/04/2021 ;

- considérant l'avis du SIAMU du 31/05/2021 ;

- considérant l'avis de Bruxelles Mobilité du 2/04/2021/2021 ;

- considérant l'avis de la CRMS du 08/04/2021 ;

Situation existante :

- considérant que la place De Brouckère a été récemment aménagée ;

- considérant qu'une voirie du réseau de quartier et est de plain-pied ; qu'elle relie l'avenue Emile Jacqmain à l'intersection Fossé aux Loups/Augustins ; qu'elle traverse la place et segmente l'espace public ;

- considérant que la Ville a fermé à la circulation cette voirie afin de concrétiser le statut de magistrale piétonne ce cet axe conformément aux orientations de Good Move ;

- considérant que la place et la voirie sont revêtues de pierre bleue bouchardée et flammée de format 8x30 cm et 8x40 cm ;

- considérant que des potelets sont disposés de manière à délimiter les zones de livraisons ;

- considérant que 6 arbres à haute tige sont disposés en bouquet ; qu'il s'agit de *Tilia cordata* ;

Situation projetée :

- considérant que le projet prévoit de planter 4 arbres haute tige : que le projet prévoit de planter le *Tilia cordata* à côté du bouquet d'arbre déjà en place ; que le *Sophora japonicum* 'Fleright' et les 2 *Corylus* sont prévus à l'intersection de la place De Brouckère – Fossé aux Loups – Augustins ;

- considérant que le projet prévoit également de planter des arbres multi-troncs aux endroits où le souterrain ne permet pas de planter des arbres haute tige au vu de la présence des ouvrages du métro ; que les variétés proposées par le projet sont quatre *Nyssa sylvatica*, quatre *Acer rubrum* "RedSunset" et 6 *Styphnolobium japonicum* 'Regent' ;

- considérant que le projet prévoit de placer les mêmes grilles d'arbres en acier corten que celles déjà en place pour les arbres déjà en place ;

- considérant que le projet prévoit de mettre en place un système d'irrigation d'eau afin de pouvoir garantir une alimentation en eau en cas de période de sécheresse ; que ce système n'est repris dans les coupes des fosses d'arbres ;

Objectifs :

- considérant que le projet vise à verdurer d'avantage la place ;



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: 29/06/2021

Motivation :

- considérant que le projet a déjà été exécuté ; que dès cette demande de permis d'urbanisme concerne la régularisation des actes et travaux ;
- considérant que les arbres plantés à proximité immédiate des deux grilles de prise d'air et le long des escalators et de l'ascenseur occasionneront inévitablement plus d'entretien au gestionnaire (chute de feuilles dans les équipements électromécanique, obstruction des crépines,...) ; que dès lors, il y a lieu de choisir des essences d'arbres en conséquence afin de s'assurer de la pérennité des arbres et d'augmenter la durée de vie des équipements de la station de métro ;
- considérant que le projet améliore sensiblement la présence du végétal sur la place et ainsi diminuer les effets de l'îlot de chaleur ;
- considérant qu'il y a lieu de garantir un apport en eaux suffisant à la viabilité et au bon développement des arbres ;
- considérant que bien que le projet soit déjà réalisé, la plantation des arbres le projet améliore les caractéristiques paysagères et de convivialité de la place ;

Avis FAVORABLE sous condition de :

- **Prévoir les moyens permettant d'apporter suffisamment d'eau en période de sécheresse lors des épisodes de sécheresse ;**
- **Favoriser l'infiltration de l'eau de ruissellement au pied des nouveaux arbres ;**
- **Prévoir des fosses d'arbres suffisantes (min 3.5m³ libre par arbre) ;**
- **Respecter les condition de l'avis SIAMU, à savoir assurer régulièrement le bon fonctionnement des potelets limitant l'accès à la circulation automobile et ne pas réduire le cheminement des véhicules de secours à moins de 4 m et ne pas limiter les largeurs libres de passages aux endroits où les chemins d'accès est déjà réduit ponctuellement.**



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: 29/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A654/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Anspach 57 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: modifier la devanture d'un commerce (travaux déjà réalisés)

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

6

- 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 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 la demande a été introduite en date du 04/08/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 09/06/2021 ;
- considérant que la demande vise à modifier la devanture d'un commerce (travaux déjà réalisés) ;
- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 07/05/2014 (P.V. B.R./056/14) fait état des infractions suivantes : « *le châssis du rez-de-chaussée et, de manière plus large, la devanture elle-même, ont été presque entièrement démontés en vue d'y placer un nouveau châssis* » ;
- considérant que, par la suite, les travaux ont été poursuivis et la façade du rez-de-chaussée a été entièrement modifiée par rapport à la situation de droit (qui correspond au permis A100/2006, délivré le 10/04/20019 et visant à « *aménagement un commerce existant en un snack (140m²), régularisation* ») ;



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: 29/06/2021

- considérant que la présente demande de permis d'urbanisme vise à régulariser la devanture réalisée ;
- considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant que la situation de droit comportait une vitrine de 2,30m de haut et 4,44m de large, divisée en 4 parties, avec une double porte coulissante au milieu ;
- considérant que l'accès aux logements consistait en une simple porte vitrée sur la gauche de la façade, d'une hauteur moins haute que la vitrine ;
- considérant que la vitrine réalisée comporte une porte à double battant sur la gauche, et une grande surface vitrée à droite devanture ;
- considérant que, suite au décapage de la façade lors des travaux, il est apparu que la poutre métallique surmontant la vitrine était située à 3m de haut ;
- considérant que la baie a dès lors été agrandie et qu'une imposte, divisée en 4 parties, y a été ajoutée ;
- considérant que le châssis de la nouvelle devanture est en aluminium de teinte naturelle ;
- considérant qu'une imposte a également été ajoutée au-dessus de la porte d'entrée des logements, dépassant la hauteur de la vitrine ;
- considérant que cette porte est en aluminium blanc ;
- considérant que la façade du rez a été enduite et peinte en une teinte beige s'approchant de celle de la pierre de France ;
- considérant que cette devanture ne présente pas des proportions ni des matériaux (aluminium naturel, enduit lisse) en accord avec la typologie architecturale de l'immeuble ;
- considérant que la poutre placée à une hauteur de 3m ne semble pas porter toute la façade puisqu'elle a été intégrée au bâtiment bien après sa construction pour soutenir un ancien auvent ;
- 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: 29/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P237/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Prudent Bols 96 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Eveline Dezillie

Objet / Betreft: d'une part, mettre en conformité le volume de l'annexe sur 2 niveaux ; et d'autre part, aménager une lucarne dans le pan arrière de la toiture et aménager l'espace sous-comble (chambres et salles d'eau)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

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 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 en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est repris à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 03/03/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 08/06/2021 ;
- considérant que la demande vise à d'une part, mettre en conformité le volume de l'annexe sur 2 niveaux ; et d'autre part, aménager une lucarne dans le pan arrière de la toiture et aménager l'espace sous-comble (chambres et salles d'eau) ;
- considérant que la demande vise à remplacer une petite fenêtre de toit par lucarne en panneaux type Trespa de couleur gris clair, avec des châssis en PVC blanc ;



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: 29/06/2021

- considérant que la lucarne projetée est conforme aux prescriptions de l'art.6§2 du titre II, du RRU, en ce que sa largeur est inférieure aux 2/3 de la largeur de la toiture et que sa hauteur est comprise dans les 2.00m perpendiculairement au profil de la toiture ;
- considérant que cette lucarne permet d'apporter plus d'espace et de lumière dans la pièce et de pouvoir l'affecter en chambre ;
- considérant que la demande vise également à aménager deux chambres sous combles ;
- considérant que cette lucarne permet de revoir le plan d'aménagement du niveau sous-combles et d'aménager ce niveau de manière optimale ;
- considérant cependant, que le projet déroge à l'article 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) en ce que la surface nette éclairante des chambres 3 et 4 du 2^e étage est inférieure à 1/5^{ème} de la superficie plancher ;
- considérant que les châssis de la chambre 4 sont maintenus car il est important de maintenir la disposition des fenêtres en façade avant pour conserver l'esthétique originelle du bien ;
- considérant qu'une nouvelle lucarne est créée dans le pan arrière de la toiture pour apporter plus d'espace et de lumière à la chambre 3, permettant de passer d'une surface nette éclairante de 0,53 m² à 3,71 m², mais inférieure au 4,5 m² requis par le titre II du RRU ;
- considérant qu'il est envisageable au regard des plans d'élargir la lucarne afin de tendre vers la superficie éclairante tout en respectant l'art.6§2, Titre II, du RRU ;
- considérant moyennant adaptations, que cette dérogation est acceptable ;
- considérant de plus, que la présente demande permet de mettre en conformité l'annexe arrière comptant 2 niveaux ;
- considérant que le permis d'urbanisme délivré le 25/06/1965, prévoyait une annexe sur 3 niveaux ;
- considérant que l'impact volumétrique étant moindre, que cette demande de mise en conformité n'apporte pas de remarque et est acceptable ;
- considérant que les travaux projetés sont exclusivement en façade arrière et ne portent pas atteinte à la façade avant ; et ne sont pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant de ce qui précède, moyennant adaptations, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE, à condition de prévoir une lucarne plus large, en ne dépassant pas les deux-tiers de la largeur de façade, afin de tendre vers les superficies éclairantes minimales tout en respectant le RRU, Titre II, art.6§2 ;

La dérogation à l'article 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) 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: 29/06/2021

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: 24/11/2020

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

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

8

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- 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 initiale a été introduite en date du 17/03/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande initiale porte la date du 23/09/2020 ;
- considérant que la demande initiale visait à démolir l'annexe en intérieur d'îlot ; reconstruire l'annexe afin de créer un studio photo et un appartement 1 chambre ; rehausser le mur mitoyen à droite de 1m ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 1961 réf. TP 72712 ayant pour objet « transformer le 3^e étage » ;



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: 29/06/2021

- considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 1967 réf. TP 82549 ayant pour objet « surélever la toiture » ; que le permis n'a pas été mis en œuvre ; que ce permis avait pour but de surélever de 1m50 le côté droit de la toiture de l'atelier ; que les travaux n'ont pas été réalisés ;
- considérant qu'au vu de ces permis d'urbanisme la situation de droit indique un bâtiment principal avec au moins 2 logements et des annexes utilisée comme atelier en intérieur d'îlot ;
- vu l'enquête publique initiale qui s'est déroulée du 15/10/2020 au 29/10/2020 pour les motifs suivants :
 - application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du R.R.U (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U (toiture - éléments techniques) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du R.R.U (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 27/10/2020 sur la demande initiale, portant les références CP.1990.1788/3/APB/dd ;
- 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 24/11/2020 pour les motifs reproduits en annexe ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 28/04/2021 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 19/05/2021 ;
- 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 le projet modifié vise à rénover l'annexe en intérieur d'îlot; créer un studio photo au rez-de-chaussée et un appartement 1 chambre au premier étage; rehausser le mur mitoyen à droite de 1m;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumises à 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 l'étude historique du bâtiment en intérieur d'îlot, il apparaît que le bâtiment est présent depuis une centaine d'année et était utilisé comme un atelier de production ;
- considérant que le projet vise à réhabiliter ce bâtiment actuellement à l'abandon ;
- considérant la situation projetée ;
- considérant que le projet initial visait à démolir le bâtiment situé en intérieur d'îlot présentant un cachet industriel ;
- considérant que le projet initial avait pour intention de reconstruire ce bâtiment en conservant l'emprise du bâtiment actuel ;
- considérant que le bâtiment projeté présentait le même gabarit, R+1 avec une toiture en pente ;
- considérant que le projet modifié introduit le 28/04/2021 ne prévoit plus de démolition-reconstruction et conserve donc le corps du bâtiment existant afin de s'inscrire dans une rénovation ;
- considérant que le projet modifié prévoit le remplacement de la toiture et sa rehausse ; qu'actuellement la toiture ne permet pas de créer un logement au premier étage répondant aux normes imposées par le R.R.U titre II ;
- considérant que la toiture est réhaussée à droite de 1m afin de créer un espace logement confortable au premier étage et répondant aux normes imposées par le R.R.U, titre II en ce qui concerne les hauteurs sous plafond ;



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: 29/06/2021

- considérant qu'une surélévation avait déjà été accordée par la Ville de Bruxelles en 1967 (cf. TP 82549) ; que ces travaux n'ont pas été mis en œuvre ;
- considérant que ce bâtiment est à usage mixte ; le projet prévoit de créer un studio photo au rez-de-chaussée ; et un appartement au 1^{er} étage ;
- considérant que le studio photo servira exclusivement à la prise de vue photographique et au retraitement numérique des images ; qu'aucun produit de traitement de surfaces photosensibles ne sera utilisé, ni entreposé dans le studio photo ; qu'aucun appareillage de développement chimique des surfaces photosensibles ne sera également utilisé ni entreposé dans le studio photo ;
- considérant dès lors, qu'il n'y a pas de nécessité d'introduire de permis d'environnement de classe 3 « Ateliers où sont développées ou traitées des émulsions photosensibles (à l'exclusion des cabines automatiques de photographie d'identité ou de développement photo instantané) » ;
- considérant que le projet prévoit également la création d'un patio accessible depuis le studio photo au rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet modifié prévoit un accès vers ce logement via la cour intérieure située entre le bâtiment principal et le bâtiment en intérieur d'îlot ;
- considérant que l'escalier vient se placer dans l'annexe à droite en façade avant ;
- considérant que les plans indiquent un appartement une chambre avec un bureau ;
- considérant que le logement est conforme aux normes imposées par le R.R.U, Titre II, en ce qui concerne les superficies ;
- considérant que le logement donne accès vers une terrasse située en façade avant ;
- considérant la réglementation en vigueur ;
- considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U, Titre I (caractéristiques des constructions et de leurs abords), article 4 relatif à la profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que l'atelier qui est démolit et reconstruit dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et dépasse de plus de 3 mètres le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ;
- considérant que le R.R.U prévoit que « *les constructions ne dépassent pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépassent pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde* » ;
- considérant que le projet prévoyait de conserver l'emprise de l'ancienne construction ;
- considérant que le projet modifié conserve la dérogation au RRU, Titre I, art.4, mais qu'elle est limitée à la rehausse du mur mitoyen en vue de modifier la pente de toiture ;
- considérant que la rehausse du mur mitoyen de 1.00m qui modifie la pente de la toiture maintient également la dérogation au R.R.U Titre I, article 6 ; étant donné que cette partie de la parcelle contiguë n'est pas construite ;
- considérant que le maintien de ce bâtiment permet d'aménager un logement avec son activité accessoire ;
- considérant que l'emprise globale est légèrement modifiée par l'aménagement d'un patio, d'une terrasse et un recul en fond de parcelle, mais que globalement le projet s'inscrit dans l'emprise existante ;
- considérant que même si la proposition consiste en une amélioration de la situation existante, il y a lieu de poursuivre la dédensification de l'îlot en augmentant la distance entre le bâtiment principal et le bâtiment arrière ;
- considérant que le cumul des volumes sur cette parcelle reste trop importante par rapport à la surface de la parcelle ;
- considérant qu'il s'agit d'une transformation majeure et qu'il y a dès lors lieu de diminuer l'impact du volume et d'améliorer les qualités végétales en s'inscrivant dans les objectifs de l'art.0.6 du PRAS ;
- considérant que cette restructuration et amélioration de cet intérieur d'îlot participera indirectement à la qualité des logements existants sur cette parcelle mais également sur le nouveau logement situé exclusivement en intérieur d'îlot ;



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: 29/06/2021

- considérant pour se faire qu'il y a lieu de prévoir :
 - un dégagement compris entre 9.00 et 10.00m entre la façade arrière du bâtiment principal et la façade avant du bâtiment arrière, en supprimant le volume de la cage d'escalier et la 1^{ère} travée au rez-de-chaussée afin de s'aligner à la façade du 1^{er} étage ;
 - intégrer l'escalier au sein du volume bâti ;
 - prévoir également un recul au 1^{er} étage en façade arrière d'environ 5.00m ;
 - étudier la possibilité de réduire la hauteur du mur mitoyen en fond de parcelle afin de créer des vues sur l'espace vert de l'îlot tout en respectant le code civil ;
 - limiter la rehausse de la toiture que dans la partie arrière (passé l'atrium) afin de réduire l'impact du projet sur la parcelle contiguë ;
 - revoir le programme en conséquence en maintenant le studio photo au rez-de-chaussée et l'appartement 1 chambre au 1^{er} étage ; l'espace bureau projeté au 1^{er} étage peut aisément être aménagé au rez-de-chaussée ;
 - réaménager la cour centrale en prévoyant outre la zone de passage, des espaces en pleine terre conformément au RRU, Titre I, art. 13 ;
 - le cas-échéant, l'atrium du rez-de-chaussée pourrait être supprimé, en compensation de l'élargissement de la cour ;
- considérant moyennant adaptations, que les dérogations au RRU, Titre I, art. 4 et 6 seraient acceptables ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U, Titre I (caractéristiques des constructions et de leurs abords), article 6§3, relatif à la toiture (éléments techniques), en ce que le projet prévoit de placer une terrasse au premier étage du bâtiment en intérieur d'îlot ;
- considérant que la terrasse permet d'avoir un espace extérieur privatif ; que le garde-corps permet de garantir la sécurité ;
- considérant que la terrasse respecte le Code Civil en ne créant pas de vues directes vers les biens contigus ;
- considérant au vu des restrictions liées au volume, que la terrasse devra être réaménagée et que moyennant adaptations, cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet dérogeait également au R.R.U, Titre I (caractéristiques des constructions et de leurs abords), article 13, relatif au maintien d'une surface perméable ;
- considérant que le R.R.U prévoyait que « *La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface* » ;
- considérant qu'en référence à la prescription 0.6 du PRAS il y a lieu d'améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et d'y favoriser le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
- considérant que le projet initial n'améliorait pas les qualités végétales, esthétiques et paysagères en ce qu'il s'implantait sur la totalité de l'implantation existante, que le volume était augmenté, que le vis-à-vis entre l'habitation existante (bâtiment à front de rue) était trop proche ;
- considérant qu'il y avait lieu de ce fait ; de soit, de ne pas démolir l'existant ; soit, de proposer un nouveau projet en créant des surfaces perméables et de pleine terre et en améliorant les vis-à-vis avec le bâtiment avant (actuellement trop proche) ;
- considérant qu'il ne pouvait être admis qu'une construction nouvelle occupe la totalité de l'implantation existante ;
- considérant dès lors que les dérogations n'avaient pas été accordées par la commission de concertation ;
- considérant la prescription générale 0.9 du PRAS relatif à la clause de sauvegarde (<20%) indiquant « *Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction.* » ;



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: 29/06/2021

- considérant que le studio photo peut être considéré comme une activité de production de bien immatériel ;
- considérant la prescription générale 0.14 du PRAS ; que le bien se trouve dans la maille BRU-13 indiquant qu'en zone d'habitat encore 14.696m² de bureaux et d'activités de production de biens immatériels sont acceptables ; que le projet prévoit un studio photo de 180,6m² ;
- considérant qu'il était possible d'intégrer un atelier dans le volume existant s'il ne vient pas à être démoli ;
- considérant que le projet modifié conserve le volume existant hormis le volume de la toiture ;
- considérant qu'il y a lieu de poursuivre les améliorations et de se conformer au RRU, Titre I, art.13 en ce qui concerne les aménagements des zones de cours et jardins ; ainsi la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant de ce qui précède, que moyennant adaptations, 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 :

- prévoir un dégagement compris entre 9.00 et 10.00m entre la façade arrière du bâtiment principal et la façade avant du bâtiment arrière, en supprimant le volume de la cage d'escalier et la 1^{ère} travée au rez-de-chaussée afin de s'aligner à la façade du 1^{er} étage ;
- intégrer l'escalier au sein du volume bâti en tenant compte de la première condition ;
- prévoir également un recul au 1^{er} étage en façade arrière du bâtiment arrière d'environ 5.00m ;
- étudier la possibilité de réduire la hauteur du mur mitoyen en fond de parcelle afin de réduire les constructions en intérieur d'îlot tout en respectant le code civil ;
- limiter la rehausse de la toiture à la partie arrière (passé l'atrium) afin de réduire l'impact du projet sur la parcelle contiguë ;
- revoir le programme en conséquence en maintenant le studio photo au rez-de-chaussée et l'appartement 1 chambre au 1^{er} étage ; l'espace bureau projeté au 1^{er} étage peut aisément être aménagé au rez-de-chaussée ;
- réaménager la cour centrale en prévoyant outre la zone de passage, des espaces en pleine terre conformément au RRU, Titre I, art.13 ;
- le cas-échéant, l'atrium du rez-de-chaussée pourrait être supprimé, en compensation de l'élargissement de la cour ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU, Titre I, art. 4, 6 et 6§3 en ce qui concerne la modification du volume de la toiture et de l'aménagement de la terrasse 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: 29/06/2021

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

9

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 15/06/2021

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:

- 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 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/06/2021

- 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 zones 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 dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("zone de protection Unesco Grand-Place") ;
- considérant que le projet ne modifie pas fondamentalement 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 ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 27/05/2021 portant les références T.2016.0880/2/CAP/dd ;
- considérant que les conditions émises n'induisent pas la modification des plans ;
- 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 24/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à 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 courside 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 modifier la vitrine du n°11 dans la continuité du n°9 ; de manière générale, apporter des transformations structurelles intérieures dont la suppression de toutes les cages d'escalier ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2021 au 06/05/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; dérogations au RRU, Titre I, art. 4 (profondeur de la construction) et art.6§3 (toiture - éléments techniques) ;
- vu les 3 réactions à l'enquête publique portant principalement sur :
 - la mise en conformité du night shop qui induit des nuisances directes (ventes d'alcool, personnes en état d'ébriété, bruit,...) pour les riverains et que ce commerce n'assure pas un réel contrôle social ;
 - la problématique de la couverture de la cour de par la limite mitoyenne ;
 - la souche de cheminée du bien contigu au niveau des combles ;
- vu l'avis de la Commission de concertation du 15/06/2021, libellé comme suit : « reporté » ;
- vu l'avis de la Commission de concertation du 26/05/2021, libellé comme suit : « reporté » ;

En ce qui concerne la destination projetée des 2 maisons :

- considérant que la demande vise à transformer 2 maisons en vue d'aménager un logement unifamilial aux étages avec maintien de 2 commerces au rez-de-chaussée, une bijouterie et un night-shop ;
- considérant que le projet prévoit également la démolition / reconstruction de l'annexe au rez-de-chaussée au n°9 ;
- considérant que la parcelle se situe en liseré de noyau commercial et que cette opération est autorisable moyennant les mesures particulières de publicité ;
- considérant que le programme projeté vise également à rétablir un accès indépendant vers les étages et à créer un logement unifamilial sur les étages de ces 2 maisons ;
- considérant que la demande est motivée par les faibles superficies de ces petites maisons ;
- considérant que la réunion de ces 2 maisons permet d'aménager un logement confortable et conformes aux prescriptions du RRU, Titre II ;
- considérant plus particulièrement, en ce qui concerne le night-shop qu'il n'est pas possible de prouver l'existence de ce commerce avant le 01/12/1993 ; que la note complémentaire fournie (preuves incluses) par le conseil du demandeur le 21/06/2021 est insuffisante ;



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: 29/06/2021

- considérant de plus, que ces commerces sont soumis à permis depuis l'Ordonnance de 1993, l'arrêté des changements d'utilisations de 2003 n'a fait que clarifier l'Ordonnance ; ainsi les arguments avancés par le conseil du demandeur ne peuvent être pris en considération ;
- considérant par conséquent, que le programme projeté est acceptable hormis la mise en conformité du night-shop ;

En ce qui concerne les modifications de volume :

- considérant que le projet prévoit la démolition / reconstruction de l'annexe du rez-de-chaussée et la démolition du volume de la cage d'escalier au 1^{er} étage ;
- considérant que cette intervention induit une dérogation au RRU, Titre I, art.4, relatif à la profondeur de construction, en ce que l'annexe dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
- considérant que les biens contigus sont tous deux plus profonds, et qu'il n'y a pas d'aggravation de la situation existante ;
- considérant que les interventions visent à assainir l'intérieur d'îlot et à rationaliser les volumes ;
- considérant par conséquent que la dérogation au RRU, Titre I, art.4 est acceptable ;
- considérant de plus, que le projet prévoit la construction d'une passerelle à l'arrière du n°9 permettant de rejoindre la toiture plate de l'annexe à l'arrière du n°11 ;
- considérant que la passerelle et la terrasse n'induisent pas de dérogation au RRU, Titre I, en revanche les garde-corps sur la toiture plate, induisent une dérogation au RRU, Titre I, art.6§3, en ce que seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;
- considérant que les garde-corps sont nécessaires afin de garantir la sécurité des résidents ;
- considérant que la structure de la passerelle et des garde-corps sont des structures légères qui permettent une réversibilité dans le temps ;
- considérant de plus, que la terrasse est conforme au code civil ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 est acceptable ;

En ce qui concerne les transformations apportées en façades avant :

- considérant que le projet prévoit la rénovation complète des 2 façades avant et comprend les actes suivants :
 - la rénovation de l'enduit et mise en peinture en blanc ;
 - le remplacement des châssis par de nouveaux châssis en bois oscillo-battants avec ventilation intégrée ;
 - la restauration des ferronneries ;
 - la restauration de la devanture au n°9 et la transformation de celle au n°11 dans la continuité du 9 ;
 - l'intégration d'un accès indépendant pour le logement ;
 - le placement d'un caisson de volet ;
- considérant que le projet prévoit également la rénovation complète des 2 façades arrière :
 - l'isolation des façades et des toitures ;
 - l'enduisage des 2 façades au moyen d'un enduit gris clair ;
 - la restructuration des baies ;
 - le placement de châssis en PVC – gris anthracite ;
- considérant que l'ensemble de ces interventions visent à revaloriser ce patrimoine néoclassique ;
- considérant qu'il y a lieu dans le cadre de la pose de l'enduit à bien respecter le parcellaire et de ne pas unifier les 2 façades ;
- considérant en ce qui concerne les châssis, qu'il y a lieu de respecter les profils et division des châssis d'origine, et donc ne pas prévoir de châssis oscillo-battants, ni de ventilation apparente ;
- considérant en ce qui concerne la devanture du n°11, qu'il y a lieu de ne pas prévoir une devanture miroir qui historiquement n'a jamais existé ;
- considérant qu'il est donc préférable de travailler une devanture aux lignes contemporaines qui respecte la rythmique et la trame de la façade des étages ;



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: 29/06/2021

- considérant que la nouvelle devanture prévoit l'intégration d'un caisson de volet mais dont le caisson semble insuffisant ;
- considérant que dans le cadre de la nouvelle devanture, qu'il y a lieu d'étudier la dimension réelle d'un caisson de volet et d'en tenir compte dans la composition ;
- considérant que si le caisson devrait être trop important, il serait préférable de ne pas en placer et de remplir l'engagement volet ;
- considérant que l'absence de volet induirait une dérogation au RCU relatif à la fermeture des devantures commerciales mais qui serait justifiée par les dimensions trop importantes du caisson de volet ; ainsi cette dérogation serait acceptable ;

En ce qui concerne les transformations intérieures et la restructuration des espaces :

- considérant que le projet prévoit la démolition des cages d'escalier et la reconstruction d'une seule cage d'escalier pour les 2 maisons ;
 - considérant que cette intervention se justifie du fait de l'absence de valeur patrimoniale des cages d'escalier existantes et afin de rationaliser les espaces ;
 - considérant que la nouvelle cage d'escalier s'inscrit dans une trémie existante, permettant de ne pas déformer les structures du bâti ;
 - considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'un logement unifamilial composé de 3 chambres ;
 - considérant que la hauteur sous plafond de la chambre parentale n'a que 2.10m dans l'axe du faîte, ce qui induit une dérogation au RRU, Titre II, art.4 ;
 - considérant que la chambre 2, au droit de la mezzanine, n'a une hauteur que de 1.91m ; ce qui induit également une dérogation au RRU, Titre II, rta.4 ;
 - considérant qu'il y a lieu de revoir le programme afin d'assurer des chambres conformes aux normes d'habitabilité ;
- 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 :

- prévoir des châssis en bois respectant les divisions et profils des châssis d'origine et donc ne pas prévoir de châssis oscillo-battants et de ventilations apparentes en façade avant ;
- prévoir au n°11 une devanture ayant sa propre identité ;
- revoir la dimension du volet afin que celui-ci soit réaliste ou ne pas en prévoir ;
- garantir la lecture du parcellaire lors de la pose de l'enduit afin de ne pas unifier les 2 façades ; et prévoir un enduit de couleur blanc – RAL 9001 ;
- revoir le programme des chambres afin que ces dernières soient conformes au RRU, Titre II ;
- Supprimer le night-shop et établir un commerce de détails de jour ou fournir les preuves que le night-shop existe depuis avant le 01/12/1993 ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au :

- RRU, Titre I, art.4 en ce qui concerne l'annexe du rez-de-chaussée ;
- RRU, Titre I, art.6§3, en ce qui concerne les garde-corps ;
- RCU, relatif à l'absence de volet ;

sont accordées 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 ;



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: 29/06/2021

- Considérant la situation des parcelles concernées dans le cœur historique de la ville 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: 29/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C348/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Clovis 43 - 45 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: transformer un bâtiment d'habitation et de commerce et son entrepôt adjacent en un ensemble d'un commerce et 4 logements, en diminuant la profondeur de l'entrepôt et le rehaussant de 4 niveau, aménager 2 terrasses et un balcon en façade arrière

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 – 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.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 11/05/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 25/09/2020 ;
- considérant que la demande modifiée vise à transformer un bâtiment d'habitation et de commerce et son entrepôt adjacent en un ensemble d'un commerce et 4 logements, en diminuant la profondeur de l'entrepôt et le rehaussant de 4 niveau, aménager 2 terrasses et un balcon en façade arrière ;
- vu la demande initiale, introduite le 11/05/2020, déclarée complète le 25/09/2020 et visant à rénover un bâtiment d'habitation et de commerce, rehausser et diminuer la profondeur de l'entrepôt adjacent et aménager 6 logements et un commerce dans l'ensemble des 2 bâtiments ;



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: 29/06/2021

- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/10/2020 au 29/10/2020 pour les motifs suivants : dérogation à l'article 13. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (hauteur sous plafond), application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- vu les 4 réactions à l'enquête publique sur la demande initiale, émanant de riverains portant sur l'esthétique de la façade, la profondeur de la construction et sa proximité avec les maisons de la rue de Gravelines et la densification des logements et son impact sur l'offre en emplacements de parking du quartier ;
- vu l'avis de la commission de concertation du 02/12/2020 émis sur la demande initiale, libellé comme suit :
 - « avis FAVORABLE sous réserve de :
 - Limiter la profondeur des étages de la nouvelle construction à la profondeur du bâtiment d'angle (une petite latitude à la marge peut être admissible en vue uniquement d'assurer des logements de qualité et ce, sans impacter la qualité de vie du bâtiment voisin sur la rue de Gravelines) ;
 - Equilibrer la répartition entre les petits et les grands logements ;
 - Revoir l'architecture de la façade et de la toiture du nouveau bâtiment afin de mieux s'harmoniser avec la rue :
 - revoir la proportion de la porte d'entrée ;
 - revoir la proportion entre les fenêtres et les moucharabiehs afin d'augmenter l'interaction avec la rue ;
 - ne pas prévoir de décrochement dans la corniche et la toiture ;
 - prévoir une lucarne en façade avant ne présentant pas de dérogations et dont les proportions s'harmonisent avec la division des baies de la façade tant en hauteur qu'en largeur, vérifier l'opportunité de prévoir davantage de plus petites lucarnes à la place d'une grande lucarne qui dénote avec l'architecture du boulevard en général ou en affirmer son caractère contemporain tout en restant harmonieuse avec les proportions du bâtiment, de la façade et de la toiture ;
 - Prévoir une hauteur sous-plafond et un éclairage naturel répondant aux différents règlements pour les pièces de séjour ;
 - Prévoir au minimum des espaces extérieurs pour les logements situés dans la nouvelle construction, ces espaces extérieurs devant répondre au code civil sans rehausse de murs mitoyens ou de panneaux brise-vue et ne pas induire de nuisances en termes d'éclairage ou d'intimité pour les biens voisins ;
 - Revoir la largeur du couloir du hall d'entrée pour faciliter l'accès aux locaux vélos ;
 - Intégrer une citerne d'eau de pluie ;
 - Remplacer les châssis du bâtiment d'angle par des châssis en bois de couleur claire selon le modèle historique ; »
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Ancienne gare de Saint-Josse-ten-Noode") ;
- considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 25/09/2020 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 19/10/2020 sur la demande initiale ;
- considérant que celui-ci est favorable au principe de rénovation/reconstruction permettant de créer de nouveaux logements et de combler une dent creuse, regrettant toutefois que l'indépendance respectueuse des deux bâtiments ne soit pas respectée ;
- considérant que la CRMS estime que l'écriture architecturale de la nouvelle façade est à revoir approuvant le choix de la brique pour la nouvelle façade mais en demandant une révision de la composition tant au niveau de la porte d'entrée, de l'organisation et des rythmes des baies, de l'emprise et de la modénature de la lucarne en toiture ;
- considérant que la CRMS estime que le choix de « moucharabieh » n'est pas convaincant et devrait être écarté car il dénote stylistiquement avec l'architecture et les séquences des façades du boulevard et induit une façade très fermée, manquant de surcroît l'opportunité d'offrir de belles et larges vues aux logements vers le paysage urbain du Boulevard Clovis ;
- considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 11/12/2020 de son intention de modifier sa demande de permis ;



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: 29/06/2021

- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 10/05/2021, 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 9/06/2021 ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet a été entièrement revu de sorte à limiter la profondeur de la nouvelle partie, en aménageant 1 appartement par niveau réparti sur le bâtiment existant et la nouvelle partie, et l'architecture de la façade avant a été retravaillée ;
- considérant que les nouveaux plans répondent aux conditions émises par la commission de concertation ;
- considérant néanmoins que le projet modifié maintient les dérogations aux art. 4. du titre II. du RRU et art. 13. du RGBQ qui n'avaient pas été explicitement accordée par la commission de concertation ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumises à 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 la demande concerne un bâtiment d'angle de 4 niveaux (rez-de-chaussée + 2 étages + étage sous toiture), actuellement utilisé en commerce au rez-de-chaussée et en logement unifamilial aux étages, et d'un entrepôt sur un niveau et construit sur toute la profondeur de la parcelle ;
- considérant que le bâtiment d'angle fait partie d'une série d'ensemble de biens du même type construits entre 1902 et 1904 dans le quartier ;
- considérant que les 2 bâtiments sont lourdement rénovés pour en faire un ensemble de 4 logements, desservis par un accès et une cage d'escalier communs ;
- considérant que le bâtiment d'angle conserve son gabarit existant et son commerce au rez-de-chaussée ;
- considérant que, vu l'état du bâtiment existant, une rénovation s'impose ;
- considérant qu'il est important d'en conserver les planchers et les moulures encore en bon état ;
- considérant que la diminution en profondeur de l'entrepôt de sorte à gagner de la surface perméable est bienvenue ;
- considérant que le garage existant est plus bas que les autres constructions de la rue et induit une « dent creuse » permettant d'apporter de la lumière naturelle au sein de l'îlot ce qui améliore les conditions d'habitabilité des bâtiments situés près des angles ;
- considérant cependant que la construction d'un bâtiment dans la dent creuse permet d'augmenter l'offre de logements ;
- considérant dès lors qu'il est envisageable de rehausser ce bâtiment à condition de prévoir des logements de qualité visant à diversifier l'offre en logement du quartier tout en préservant les bâtiments voisins de toutes incidences négatives supplémentaires en termes d'éclairage naturel ;
- considérant que l'entrepôt est rehaussé de 3 étages plus un étage sous toiture à versants ;
- considérant que dans le projet modifié, le rez-de-chaussée de l'entrepôt est aménagé en studio et les étages sont liés aux étages du bâtiment d'angle pour former un appartement 2 chambres aux 1^{er} et 2^e étage et un appartement 2 chambres en duplex entre le 3^e étage et l'étage sous-toiture ;
- considérant que l'entrepôt existant est en partie démoli de façon à aménager un espace jardin et terrasse perméable pour le studio du rez-de-chaussée ;
- considérant que la cage d'escalier desservant tous les bâtiments est installée entre le bâtiment d'angle et les nouveaux logements ;
- considérant que dans le projet initial la rehausse de l'entrepôt s'alignait avec le bâtiment de droite d'un côté, et avec le bâtiment de gauche de l'autre, résultant à une différence de niveau dans la nouvelle toiture ;
- considérant que le projet modifié la corniche s'aligne avec le bâtiment de droite et la hauteur de faîte est légèrement plus basse que ce dernier ;
- considérant que la nouvelle partie est réalisée en brique et est travaillée de manière contemporaine ;
- considérant qu'un « moucharabieh » en brique est placé devant certaines baies en façade avant ;
- considérant qu'une lucarne en zinc foncé est aménagée dans le pan avant de la toiture ;
- considérant que les 2 fenêtres murées du bâtiment d'angle sont rouvertes, et que la lucarne existante en bois est recréée en zinc foncé ;



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: 29/06/2021

- considérant que dans le projet initial tous les châssis avant du bâtiment d'angle et de la nouvelle partie étaient en bois noir, et les châssis en façade arrière sont en aluminium foncé ;
- considérant que dans le projet modifié, les châssis du bâtiment existant sont en bois blanc selon le modèle historique ;
- considérant que dans le projet initial, la rehausse de l'entrepôt induisait la création d'un mur aveugle à moins de 4 m des façades arrières de la maison voisine de la rue de Gravelines ;
- considérant que dans le projet modifié, la rehausse est limitée en profondeur, dépassant de 2,48 m le bâtiment d'angle existant aux 1^{er} et 2^e étage et s'alignant avec le bâtiment d'angle aux 3^e et 4^e étages ;
- considérant que cette modification améliore grandement l'impact de la nouvelle partie sur les maisons de la rue de Gravelines ;
- considérant que le projet initial dérogeait au RRU titre II. art. 4. et au RGBQ. art. 13. en ce que moins de la moitié de la surface de l'espace de séjour sous les combles avait une hauteur sous plafond de plus de 2,3 m ;
- considérant qu'il s'agissait d'un studio et que c'était donc l'unique pièce habitable de ce logement ;
- considérant de plus que cet espace ne disposait que d'une vue directe par l'étroite lucarne existante et que les autres ouvertures étaient des petites fenêtres de toit ; que le studio projeté avait une superficie de 34,7 m² ;
- considérant que la commission de concertation avait suggéré de lier l'étage sous-combles à un autre logement ; que dans ces conditions les dérogations aux art. 4. du titre II. du RRU et art. 13. du RGBQ seraient acceptables ;
- considérant que suivant l'avis de la commission de concertation, la pièce sous-comble est occupée par une chambre liée à l'appartement du 3^e étage de la nouvelle partie dans le projet modifié ;
- considérant que le projet initial dérogeait au RGBQ. art. 24. en ce que la lucarne en façade avant était plus large que le 1/3 de la façade de la nouvelle construction et au RRU titre I. art. 6. en ce que la lucarne en façade arrière faisait plus que 2/3 de la façade ;
- considérant que la lucarne en façade arrière a été supprimée ;
- considérant qu'une lucarne composée de 2 fenêtres et à montants biseautés est proposée en façade avant ;
- considérant que cette lucarne déroge également au RGBQ art.24. en ce qu'elle mesure plus de la moitié de la largeur de la nouvelle partie ;
- considérant cependant que les montants biseautés ont un rendu visuel assez lourd et qu'il serait préférable de prévoir une large partie vitrée, en conservant le contour biseauté périphérique ;
- considérant que le décalage dans la toiture qui du projet initial est supprimé et que l'impact d'une lucarne en toiture s'en trouve diminué ;
- considérant que la commission de concertation préconisait de tendre au maximum aux prescriptions du RRU pour les constructions neuves, s'agissant de rénovations lourdes ;
- considérant que la nouvelle lucarne est conforme à l'art.6. du titre I. du RRU en ce qui concerne les lucarnes ;
- considérant dès lors que, moyennant modifications, la dérogation à l'art. 24. du RGBQ est acceptable ;
- considérant que par rapport au projet initial, une citerne de 1 500 L a été placée dans la zone de jardin, afin de favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales ;
- considérant que dans le projet initial, seul l'appartement en duplex de la nouvelle construction bénéficiait d'un espace extérieur ;
- considérant que la commission de concertation préconisait un espace extérieur pour chaque logement ;
- considérant que dans le projet modifié, chaque logement a accès à une terrasse ou un balcon en façade arrière ;
- considérant que le studio du rez-de-chaussée a accès au jardin, le logement du premier étage à une terrasse en toiture du rez-de-chaussée, le logement du 2^e étage à un balcon et le logement des derniers étages à une terrasse en toiture du 2^e étage ;
- considérant que tous ces nouveaux espaces extérieurs sont conformes au code civil ; qu'ils respectent un retrait de minimum 1,90 m par rapport à la parcelle voisine ;



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: 29/06/2021

- considérant qu'un local pour 5 ou 6 vélos accessible par un large couloir d'accès d'1,20 m est prévu au rez-de-chaussée, conformément au souhait de la commission de concertation et afin de favoriser la mobilité douce ;
- considérant que la façade de la nouvelle construction est travaillée de façon contemporaine, en intégrant des moucharabieh, inspirés de l'architecture arabe ;
- considérant que dans le projet initial, cette nouvelle façade prévoyait 4 étages de fenêtres ne respectant pas le rythme horizontal donné par les façades des bâtiments voisins directs ;
- considérant que dans le projet modifié, les moucharabiehs sont alignés sur la travée de gauche de la nouvelle façade et des fenêtres classiques rappelant l'architecture classique du quartier s'alignent sur la travée du milieu et la travée de droite ;
- considérant que l'utilisation de Moucharabieh est intéressante afin de donner un style contemporain à la façade tout en utilisant une brique de parement qui s'inscrit dans le style des bâtiments voisins ;
- considérant que ce traitement permet en général de donner de la lumière naturelle et de l'intimité à des espaces secondaires ;
- considérant que dans le projet modifié, les moucharabiehs se situent au niveau du local vélo, de la cage d'escalier et des WCs et n'induisent dès lors pas de perte ni de lumière ni de vue vers l'extérieur depuis les espaces de vie ;
- considérant cependant que la composition du moucharabieh et de la porte d'entrée au rez-de-chaussée dénote avec le rythme du reste de la façade ;
- considérant qu'il convient de proposer une articulation de ces 2 éléments permettant de parfaire l'harmonisation de la façade ;
- considérant que le projet modifié prévoit des châssis peints en blanc pour le bâtiment d'angle, se rapprochant du modèle 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 :

- revoir, au niveau de la façade, l'articulation entre la porte d'entrée élargie et le local des vélos ;
- pour la lucarne, supprimer les biseaux intérieurs.

Moyennant modifications, les dérogations au RGBQ. art. 13. et 24. et RRU titre II. art. 4. en ce qui concerne la hauteur sous-plafond et la largeur de lucarne 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: 29/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M368/2021 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue du Marché aux Herbes 44 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: L.Y.F. - S.A.

Objet / Betreft: Modifier la devanture commerciale et poser une tente solaire

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

11

- Considérant que le bien se situe au PRAS, en zone d'habitation, d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement, en espace structurant et en liseré de noyau commercial ;
- Considérant la demande de régularisation de la vitrine placée en infraction et de placement d'une tente solaire de couleur noire ;
- Considérant que la vitrine est composée d'une porte centrale avec imposte fixe vitrée et deux vitrines dont les châssis sont fixes avec deux impostes vitrées ; que les châssis sont en aluminium de teinte noire (Reynaerts Masterline 8 standard Fonctionnal classique), double vitrage feuilleté et anti-effraction ; considérant la demande de placement d'une tente solaire au-dessus de celle-ci ;
- Considérant que contrairement au prescrit de l'Article 5§2 RCUZ, la vitrine ne s'intègre pas harmonieusement à l'ensemble de la façade et son environnement, composé d'un ensemble de maisons traditionnelles classées pour la plupart ;
- Considérant en effet que les sections trop larges alourdissent les châssis dont les proportions sont en outre peu harmonieuses, écrasant par-là l'architecture de l'immeuble et la perspective sur celui-ci ;
- Considérant que la couleur noire des châssis ajoutée à la largeur de leurs sections les rendent insuffisamment sobres pour être compatibles avec le caractère classé de l'immeuble et la zone Unesco dont ils font partie ;
- Considérant que le placement d'une tente solaire ne peut être envisagé qu'au regard d'une devanture adéquate ;
- Considérant en outre, que la tente solaire n'est pas conforme au RCUZ tant en ce qui concerne sa hauteur déployée qui est trop basse (2,27 m au lieu des 2,5 m requis par l'article 23 RCUZ et 10 RRU-Titre I), qu'en ce qui concerne sa saillie qui est trop importante (1,85 m au lieu des 1,5 m maximum requis par le RCUZ) ;



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: 29/06/2021

- Considérant qu'il n'y a pas lieu d'accorder les dérogations demandées et que partant, le permis doit être refusé ;

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: 29/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A1107/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Anspach 2A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Eaque Trade - S.P.R.L.

Objet / Betreft: remplacer le châssis existant afin d'y intégrer une partie ouvrante pour la vente de gauffres à rue

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):

12 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 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 en zone administrative et de galerie commerçante, 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 24/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 16/06/2021 ;
- considérant que la demande vise à remplacer le châssis existant afin d'y intégrer une partie ouvrante pour la vente de gaufres à rue ;
- considérant que le commerce concerné par la demande se trouve au rez-de-chaussée de la tour de la monnaie, faisant partie du « centre commerciale The Mint » ;
- considérant que le concepteur chargé de l'installation du nouveau système est le fabricant de tous les châssis placés dans le centre commercial The Mint, à la demande du propriétaire ;
- considérant que la partie ouvrante dédiée à la vente de gaufre se trouve à droite du châssis, sur un tiers de la largeur de la 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: 29/06/2021

- considérant cependant, que la nouvelle division ne s'intègre pas dans l'ensemble des vitrines du centre commerciale, où la composition initiale visait de hautes et larges baies fixes ;
- considérant qu'il est important de conserver cette trame et de ne pas créer de manière ponctuelle des divisions qui ne s'intègrent pas à la composition globale du socle ;
- considérant que la vente à rue ne s'inscrit pas dans le concept global imaginé à l'origine du socle du bâtiment ;
- 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: 29/06/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: A74/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Anspachlaan 56 - 58 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Burger Brands Belgium - N.V. (Mylemans)

Objet / Betreft: veranderen van de kleur van de ramen op het gelijkvloers van grijs tot donkerbruin

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):
Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Gewestelijke Directie Monumenten en
Landschappen:**

13

VERDAAGD in afwachting van:

- een simulatie van de kleur van de vensters te leveren;
- een studie van de bestaande luifel te leveren om te bepalen of de originele luifel van architect Adrien Blomme nog aanwezig is en of het mogelijk is om deze te herwaarderen.



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: 29/06/2021

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: 15/06/2021

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

AVIS MAJORITAIRE :

Ville de Bruxelles:

15

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, en point de variation de mixité et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 16/11/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 09/03/2021 ;
- considérant que la demande vise à transformer et changer l'affectation des étages du bâtiment "Passage du Nord" en co-working et coliving (64 chambres) et restituer certains éléments patrimoniaux ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/04/2021 au 20/05/2021 pour les motifs suivants :
 - application des prescriptions générales du PRAS 0.6 actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot et 0.8 changement de l'affectation originelle d'un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux ;



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: 29/06/2021

- application des prescriptions particulières du PRAS 3.2 superficie de plancher de bureaux comprise entre 500 et 1000 m² en zone mixte et 3.5.1° modification des caractéristiques urbanistiques en zone mixte ;
- dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 6 (toiture d'une construction mitoyenne) et application de l'art. 175/20 du CoBAT demande soumise à rapport d'incidences (annexe B, rubrique 32) et de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans) ;
- vu les 4 réactions à l'enquête publique :
 - portant d'une part, sur la réaction positive suivante :
 - la revalorisation d'un bâtiment historique et la redynamisation du quartier ;
 - et d'autre part, les réactions négatives suivantes :
 - les documents de l'enquête publique qui n'étaient pas téléchargés sur la plateforme Openpermits.brussels à la date du 21/04/2021 ;
 - le non-respect du R.R.U. en termes de qualité des logements ;
 - l'absence de logements abordables pour des familles ;
 - l'impact négatif du projet de type coliving sur le marché immobilier bruxellois qui souffre de l'absence de logements abordables pour les bruxellois ;
 - le renforcement de logements destinés à des publics favorisés ;
 - la densité du nombre de chambres proposées (64) ;
 - les superficies tronquées des chambres par la création de mezzanines ;
 - les hauteurs sous plafond qui ne respectent pas le R.R.U. ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) en date du 09/03/2021 ;
- vu l'avis de la C.R.M.S. du 08/04/2021 ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 22/03/2021, portant les références T.1989.1353/13/DX/vh ;
- vu l'avis favorable conditionnel du Collège du 17/06/2021 ;
- vu les recommandations du Collège relatives au coliving d'application à partir du 17/06/2021 ;
- considérant que ces recommandations reflètent la volonté du Collège en matière de logements partagés ;
- considérant le dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien, datant du 18/02/2019 (réf. : P.U N880/2018) ayant pour objet : « créer une nouvelle circulation verticale dans une des travées du passage du Nord (n°19) ; supprimer le commerce en conséquence (r-de-ch.+ entresol) ; modifier l'ensemble menuisé de cette travée au niveau du rez-de-chaussée et de l'entresol, et créer une fenêtre de toit (exutoire fumées) » ; que les plans de ce permis montrent uniquement une petite partie du Passage du Nord ;
- considérant que depuis les années 1994, le Passage du Nord a subi de nombreuses demandes de permis d'urbanisme ayant pour objet d'entreprendre la reconstitution des éléments patrimoniaux de cet ensemble ; que les nombreux plans d'archives montrent uniquement des petites parties de cet ensemble ;
- considérant au regard de l'historique des permis d'urbanisme repris dans les renseignements urbanistiques (réf. R.U. 19_2661) que nous pouvons déterminer les affectations suivantes :
 - sous-sol / rez-de-chaussée / entresol : du commerce en triplex
 - rez-de-chaussée : 1 commerce (+ salle de jeux)
 - rez-de-chaussée / 1er étage : 1 commerce en duplex
 - sous-sol / rez-de-chaussée / 1er étage / mezzanines / 2ème / 3ème étage : établissement hôtelier
 - 4ème étage : non déterminé
- considérant dès lors que ces affectations représentent la situation de droit de l'immeuble ;



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: 29/06/2021

- considérant que la note explicative fournie dans la présente demande précise que les étages sont inoccupés depuis l'année 2016 ; que le rapport d'incidences fourni dans la présente demande indique que les 3^{ème} et 4^{ème} étages sont inoccupés depuis l'année 2016 et que les 1^{er} et 2^{ème} étages sont partiellement occupés par des bureaux et un centre de conférence de l'European Institute for Advanced Studies in Management, sans qu'un permis préalable n'ait été délivré ;
- considérant que l'immeuble concerné par la demande s'étend entre la rue Neuve et le boulevard Adolphe Max ; qu'il abrite une galerie piétonne recouverte d'une verrière qui relie ces deux axes ; qu'il se situe à proximité de la place De Brouckère ; que son gabarit est de R+4+T du côté du boulevard Adolphe Max et de R+3+T du côté de la rue Neuve ;
- considérant que l'immeuble concerné par la présente demande forme un ensemble de style éclectique construit en 1881-1882 selon les plans de l'architecte Henri Rieck, et orné de sculptures dues à Albert Desenfans et Joseph Bertheux ; que la typologie de cet immeuble, un passage piéton couvert, possède une coursive qui se déploie sur tout le pourtour du passage couvert ainsi que des façades intérieures rythmées de baies de fenêtres composées de vitraux ;
- considérant que la typologie du quartier est caractérisée par des immeubles datant du 19^{ème} siècle de gabarits moyens de R+4+T constituant un ensemble d'immeubles de gabarits assez homogène ;
- considérant par ailleurs, que le quartier se situe en zone mixte PRAS et en liseré de noyau commercial, que les immeubles abritent, pour la plupart, des commerces au rez-de-chaussée, du logement aux étages et des espaces bureaux ;
- considérant que la demande porte sur la transformation et le changement de destination des étages du bâtiment « Passage du Nord » en espace de co-working et coliving de 64 unités individuelles ainsi que la restitution de certains éléments patrimoniaux ;
- considérant que les travaux envisagés concernent un bâtiment traversant, composé de 3 travées, que celui-ci possède deux entrées monumentales, l'une du côté du boulevard Adolphe Max et l'autre du côté de la rue Neuve ; que cet ensemble possède une superficie totale de 7.506m² hors-sol ;
- considérant outre le changement de destination, que la demande prévoit également d'augmenter cette superficie à une totalité de 7.819m² dont 2.862m² de commerces existants ; que les aménagements projetés se composent :
 - d'un espace de co-working de 932m² composés de 80 postes de travail ;
 - de 4 espaces de coliving totalisant 4.025m² composés de 4 unités de cohabitation (cohabs A, B, C et D) portant la totalité des chambres à 64 ;
- considérant que les accès à ces espaces se font par 3 entrées distinctes ; l'entrée A située au centre de la galerie piétonne et comprenant un escalier ainsi qu'un ascenseur ; l'entrée B située du côté du boulevard Adolphe Max comprenant un escalier et l'entrée C située rue Neuve comprenant un escalier ;
- considérant que ces 3 entrées correspondent aux entrées historiques aux étages de la galerie ;
- considérant que les différents niveaux se répartissent comme suit :
 - au sous-sol : locaux techniques, compteurs électricité, une citerne d'eau de pluie et les caves des commerces existants ;
 - au rez-de-chaussée : les commerces existants, un local de 30 emplacements vélos et un local poubelles ;
 - à l'entresol : les locaux de stockage ou bureaux des commerces existants ;
 - au 1^{er} étage : l'espace de co-working avec 80 postes de travail, un espace de fitness et de co-working pour les habitants des cohabs, ainsi qu'un ensemble de 4 chambres (cohabs A) en façade côté boulevard Adolphe Max et un ensemble de 3 chambres (cohabs B) en façade côté rue Neuve ;
 - au 2^{ème} étage : un ensemble de 9 chambres (Cohabs A) ainsi que son espace commun (cuisine, salon, jeux, bibliothèques et buanderie), un ensemble de 9 chambres (cohabs B) et son espace commun (cuisine, salon, jeux, bibliothèques et buanderie) et une partie de l'espace commun du cohabs D dont les chambres sont situées à l'étage ;



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: 29/06/2021

- au 3^{ème} étage : un ensemble de 11 chambres (cohabs C) ainsi que son espace commun (cuisine, salon, jeux, bibliothèques et buanderie) et un ensemble de 18 chambres (cohabs D) et son espace commun (cuisine, salon, jeux, bibliothèques et buanderie) ;
- au 4^{ème} étage : un ensemble de 10 chambres (cohabs C) ainsi qu'un espace commun (salon, jeux et bibliothèques) et un rooftop ;
- considérant que ces aménagements portent la totalité du nombre d'unités individuelles à 64 ; que ces unités possèdent des superficies qui varient en fonction de leur implantation dans l'immeuble ; que les plans fournis dans la présente demande indiquent des superficies variables de 14m² pour les plus petites à 30,5m² pour les plus grandes ;
- considérant que ces unités individuelles sont toutes aménagées, qu'elles se composent d'un lit, d'un espace bureau et d'une salle de douche privative avec WC intégré ;
- considérant que l'analyse approfondies des plans montrent que +/- 34 unités sur 64 possèdent un espace nuit en mezzanine ; que ces unités avec mezzanine se présentent comme suit :
 - au niveau inférieur : un espace couvert par la mezzanine comprenant une salle de douche/WC et un passage et un espace sur double hauteur comprenant un espace « bureau »/rangement et l'escalier d'accès à la mezzanine ;
 - au niveau supérieur : un espace mezzanine comprenant un lit ;
- considérant que l'espace en mezzanine est exclusivement dédié au couchage ; que dès lors seul le niveau inférieur de ces unités est libre pour y aménager un espace de vie privatif hors pièces communes ;
- considérant que dans les espaces de vie privés doit être pris en compte l'encombrement d'un escalier, que celui-ci diminue la superficie des espaces de vie privés et crée un espace résiduel peu qualitatif ;
- considérant que chaque unité étant occupée par une ou des personnes ne faisant pas partie du même foyer, il semble raisonnable de considérer que chacune doit répondre aux normes d'habitabilité de la chambre principale d'un logement ;
- considérant que si l'on enlève la superficie de la mezzanine et de son escalier ainsi que de la salle de douche, les superficies des unités individuelles avec mezzanine sont réduites de manière significative, entre 9m² et 12m² ; que dès lors +/-20 unités sur 64 ne possèdent pas une superficie minimale au sol de 14 m² ; que dès lors ces unités ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant de plus que ces chambres bénéficient d'une seule prise de lumière au travers de baies existantes de tailles modérées, qu'elles ne possèdent pas la superficie minimale requise ; que cependant elles font parties d'un ensemble de façades classées, qu'il n'y a donc pas moyen de les agrandir ;
- considérant que dans la note explicative de la présente demande, il est précisé que ce type d'habitat est proposé à des locations dont la durée varie de 1 an à 3 ans ;
- considérant qu'habiter un lieu pour une durée de 3 ans entraîne des besoins différents en termes d'espace de vie et d'espace de rangement ; que les unités privatives avec mezzanine ne permettent pas de rencontrer ces besoins ;
- considérant que le cumul des éléments susmentionnés ne permet pas d'habiter dans les petites unités privatives avec mezzanine de manière aisée ; que certaines de ces unités sont tellement réduites qu'il n'existe pas d'espace de rangement ;
- considérant que la présence de mezzanines induit pour les chambres 11, 12 de la Cohabs A, les chambres 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 de la cohabs B, les chambres 7, 8, 9 de la Cohabs C et les chambres 1, 2, 3, 4, 5, 13, 14, 15, 16 de la Cohabs D, des espaces habitables limités ;
- considérant que la configuration de l'immeuble est telle que celui-ci possède d'origine de grandes hauteurs sous plafond, que l'intention de créer des espaces en mezzanine est compréhensible ; que cependant, cette intention ne peut pas se faire au détriment d'un espace de vie de qualité ;



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: 29/06/2021

- considérant que le concept d'unité avec mezzanine, qui devrait être limité à quelques unités, est largement utilisé, +/- 34 unités sur 64, ce qui correspond à plus de la moitié du nombre total d'unité privative ;
- considérant que ces unités ne permettent pas le séjour à long terme de manière optimale tant à cause de la configuration spatiale de ces espaces que du fait qu'ils n'offrent que peu d'espaces de rangement des effets personnels par unité individuelle ;
- considérant qu'au vu de la situation sanitaire actuelle et des divers confinements, le principe de logements rassemblant une importante concentration d'habitants dans des espaces individuels réduits et des espaces communs communautaires, tel que le coliving, montre ses limites tant en termes de promiscuité que d'habitabilité dans des conditions acceptables ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir la proportion du nombre d'unité avec mezzanine, principalement dans l'aile sud de la galerie ; qu'il est envisageable de rassembler certaines de ces petites unités afin de garantir une qualité d'habitabilité sur le long terme ;
- considérant également les unités implantées du côté de la rue Neuve et du côté boulevard Adolphe Max, ne profitent pas d'un apport de lumière naturelle suffisant ; que cependant, les façades de l'immeuble étant classées, aucune modification en façade ne peut être envisagée ;
- considérant que les unités situées derrière ces façades sont celles qui possèdent la plus grande surface au sol ; que dès lors, ces unités sont acceptables ;
- considérant par contre que les unités qui donnent directement sur la galerie piétonne « Passage du Nord », sont celles qui possèdent le moins de superficie au sol ; que l'implantation de ces unités s'assimile plus à une densification intensive des unités à des fins de rendement purement locatif ;
- considérant que les unités doivent être pensées comme des unités individuelles plus qualitatives et appropriables qui s'assimilent à des espaces de vie plus intimes ; que les espaces communs devraient plutôt être pensés comme des espaces secondaires à ces espaces de vie ;
- considérant également au regard du nombre d'unités de prévues, à savoir 64 unités ; que celles-ci sont aménagées avec des lits doubles, que cela porte le potentiel d'habitants dans l'immeuble à 128 personnes ; que ce nombre d'habitants potentiels engendre un passage intensif dans la galerie piétonne « Passage du Nord » et également un possible impact sur la mobilité du quartier ;
- considérant de plus, que le concept de coliving, propose un certain nombre de services accessoires à l'habitation qui pourrait engendrer des nuisances dues aux livraisons ;
- considérant en ce qui concerne les espaces extérieurs, que le projet prévoit un atrium (2ème et 3ème étages) et une terrasse en toiture autour de celui-ci ;
- considérant que par rapport au nombre d'unité de logements ; les espaces extérieurs ne sont pas suffisants et n'offrent pas d'espaces différenciés ; ainsi, il serait opportun d'évaluer la possibilité de démolir une partie du volume au profit d'un 3ème espace extérieur, au 3ème étage, en supprimant entre autres la chambre 18 et une partie de la chambre 17 ;
- considérant la configuration du bien dans le contexte urbain, un grand immeuble rectangulaire divisé par une galerie piétonne couverte d'une verrière ; que celui-ci possède des caractéristiques architecturales particulières qui ne permettent pas la création optimale de logements classiques véritablement qualitatifs ; que les grandes hauteurs sous plafond ainsi que les fenêtres orientées vers la galerie piétonne ne permettent pas de répondre aisément aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ;
- considérant de plus, que le bâtiment est un bien classé et possède de nombreux éléments patrimoniaux à préserver ; que son plan de circulation est très particulier en ce que celui offre historiquement à chaque niveau une coursive se développant tout autour de de la verrière centrale ;
- considérant que l'ensemble de ces caractéristiques limite les possibilités de réaffectation de cet immeuble ; que dès lors les solutions de co-working ainsi que de coliving semblent être une solution acceptable pour cet immeuble ;



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: 29/06/2021

- considérant cependant qu'un projet de 64 unités apparaît trop dense pour ce lieu ; que dès lors, il y a lieu de réduire le nombre d'unités afin que celles-ci possèdent une superficie au sol de 14 m² minimum, hors salle de douche et hors mezzanine ; que cela permettrait de créer des espaces de vie individuels plus qualitatifs et nettement plus appropriables par les futurs locataires ;
- considérant qu'il y a également lieu de revoir les proportions des différents espaces communs afin que ceux-ci deviennent accessoires aux espaces de vie individuels ce qui permettrait également de créer des espaces communs plus différenciés ;
- considérant de plus, vu les caractéristiques architecturales de l'immeuble et son plan de circulation particulier, qu'il y a lieu, comme le préconise la DMS, de retrouver la circulation d'origine de l'immeuble, à savoir une coursive sur le pourtour de la galerie piétonne aux 2^{ème} et 3^{ème} étage de l'immeuble ;
- considérant aussi l'imposition du SIAMU d'avoir 2 chemins d'évacuation de secours par zone de « cohab » ;
- considérant de ce qui précède, que le nombre d'unité de logements doit être fortement réduit afin de répondre aux remarques susmentionnées ;
- considérant également que le bâtiment dans lequel s'inscrit la présente demande est un bâtiment classé ; que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 avril 1995 classe comme monument la façade avant donnant sur la place de Brouckère, la façade arrière donnant sur la rue Neuve 40-44, les façades intérieures (en ce compris les cariatides, la passerelle et les lampes en fonte), le pavement ainsi que la verrière de couverture du Passage du Nord ;
- considérant que la demande prévoit de remplacer à l'identique les châssis aux étages supérieurs de la galerie ; que ceux-ci font partie des façades intérieures classées de la galerie ; que bien qu'ancien ceux-ci peuvent être restaurer plutôt que remplacer, que cette restauration peut être accompagnée d'une amélioration des performances énergétiques ; qu'il y aurait donc lieu de viser à une restauration de ces châssis en bois d'origine ;
- considérant que la demande prévoit également le remplacement des anciens planchers en bois, que ceux-ci lorsque leur état le permet devrait être préservés afin de conserver le caractère historique de l'immeuble ; que dès lors un inventaire des planchers devraient être fourni afin d'évaluer leur potentiel de préservation ;
- considérant également que la situation de fait montre la présence de vitraux aux fenêtres du 1^{er} étage ; que ceux-ci ont probablement été posés lorsque les étages sont devenus une extension de l'Hôtel Métropole ;
- considérant que ces vitraux font parties de l'évolution historique du Passage du Nord, qu'ils se situent, en situation projetée, au niveau du co-working ; que dès lors ils peuvent faire partie d'un décorum qualitatif pour ces espaces de bureaux ; qu'il est donc préférable de les maintenir et de les mettre en valeur ;
- considérant également que l'aile la plus large qui longe la galerie est surplombée d'une charpente Polonceau, qu'elle se situe au-dessus de l'ancienne salle de concert de prestige ; que la demande propose de préserver cette charpente et de la mettre en valeur par un principe de terrasses rentrantes dans le bâtiment ;
- considérant que la démarche de conservation de cette charpente est positive, que cependant si les espaces sous la charpente sont ouverts, cela risque d'entraîner des problèmes de corrosion de la charpente historique qui serait en contact direct avec l'extérieur ; qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions nécessaires afin que la charpente n'ait pas à souffrir des intentions architecturales de la présente demande ;
- considérant que les étages de l'immeuble sont pour la plupart munis de faux-plafond ne permettant pas d'évaluer si la présence de décors et de moulures existe, qu'il est impératif avant de prévoir la démolition de ces faux-plafonds et tous autres travaux de finitions des plafonds existants de vérifier l'existence éventuelles de ces décors/moulures et, le cas échéant, de les préserver et les mettre en valeur ;



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: 29/06/2021

- considérant l'ampleur des travaux de la présente demande, un état des lieux des éléments patrimoniaux devrait être fourni afin d'évaluer le plus justement possible les impacts potentiellement négatifs sur les espaces qui entourent la galerie du Passage de Nord ;
- vu que le présent permis d'urbanisme sollicite le changement de destination de complexe hôtelier en bureau pour une superficie de 932m² et de complexe hôtelier en logement pour une superficie de 4.025m², il est légitime que le bénéficiaire d'un tel permis contribue au développement urbanistique équilibré de la Ville ;
- considérant qu'il y a lieu de faire application de l'art. 100 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) relatif aux charges d'urbanisme sous forme d'un paiement à la Ville, au plus tard 15 jours avant le début des travaux d'une somme de 387.650 euros, qui sera destinée au financement de projets de réalisation ou de rénovation de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics ou d'immeubles de logement ;
- considérant que l'autorité propose d'affecter les charges au réaménagement du Boulevard Adolphe Max ;
- 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 :

- 1) a) réduire le nombre d'unités en conservant la diversité dans l'offre des chambres afin que chaque unité présente une surface de plain-pied tendant à atteindre 14m² minimum tout en conservant les unités de 30m (hors salle de douche et éventuelle mezzanine) et revoir la proportion et la diversité des espaces communs afin que ceux-ci soient réellement accessoires aux unités de cohab ;**
- b) recréer une coursive le long du passage couvert aux 2ème et 3ème étages de l'immeuble ;**
- c) respecter en tout point l'avis SIAMU ;**
- d) prévoir un 3^{ème} espace extérieur en supprimant les chambres 17 et 18 au 3ème étage ;**
- 2) faire connaître la décision du Collège au fonctionnaire délégué en application de l'art. 177 du CoBAT ;**
- 3) le cas échéant, d'affecter le montant de la charge d'urbanisme (387.650 euros) au réaménagement du boulevard Adolphe Max, en application de l'art. 100 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) relatif aux charges d'urbanisme ;**

AVIS MINORITAIRE :

Direction régionale de l'Urbanisme - Direction régionale des Monuments et Sites:

- Attendu que le bien se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un liseré commercial 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 13 avril 1995 qui classe comme monument la façade avant donnant sur la place de Brouckère, la façade arrière donnant sur la rue, neuve 40-44, les façades intérieures (en ce compris les cariatides, la passerelle, et les lampes en fonte), le pavement ainsi que la verrière de couverture, du Passage du Nord, sis à Bruxelles ;
- Attendu que le projet vise à transformer et changer l'affectation des étages du bâtiment "Passage du Nord" en coworking et coliving (64 chambres) et restituer certains éléments patrimoniaux ;
- Attendu que la demande est soumise à rapport d'incidences suivant la rubrique 32 de l'annexe B du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet suivant l'article 175/16 du CoBAT, en date du 09/03/2021 ;
- Considérant que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;



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: 29/06/2021

- 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 ;
- Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 22/03/2021, réf: T.1989.1353/13/DX/vh ;
- Attendu que la demande est soumise à l'avis conforme de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) en application de l'article 177, § 2 du CoBAT : travaux sur parties protégées ;
- Vu l'avis conforme favorable de la CRMS formulé en sa séance du 31/03/2021, réf AA/AH/BXL21175_671_PUN_PassageduNord, libellé comme suit :

« La CRMS encourage ce projet de réaffectation et de remise en valeur du Passage, qui vient compléter la campagne de restauration très qualitative entamée il y a quelques années. Fondées sur un dossier complet et bien documenté e.a. par des recherches historiques, les interventions proposées dans la demande sont justifiées et décrites selon les règles de l'art. Quant au réaménagement des étages, le programme proposé est adapté au lieu et s'organise dans le respect des logiques constructives originelles et/ou existantes. Cette opération contribuera à renforcer l'intérêt patrimonial du Passage du Nord ; la Commission rend dès lors un avis (conforme) favorable sous les conditions et moyennant les remarques énumérées ci-après.

La CRMS est favorable à la remise en valeur de la façade principale par la restitution des putti, des devants de chéneaux et en particulier des dômes, composantes emblématiques du front bâti des boulevards du Centre. Elle demande cependant de :

- *faire valider par la DPC, préalablement à l'exécution, tous les plans de détails, les échantillons ainsi que l'avancement des moulages ;*
- *ne pas réaliser les globes lumineux des lanternons figurant sur les plans originels et prévus en option par le projet, étant donné qu'aucun document n'atteste qu'ils aient un jour existé et que leur présence ne semble pas indispensable pour la mise en valeur de la façade ;*
- *améliorer l'aspect des vélux envisagés sur la face arrière des dômes en optant pour des modèles plus en adéquation avec le patrimoine classé (éviter les éléments standards) ;*
- *corriger le cahier des charges à propos du moulage des faces destinées à orner le devant des chéneaux, qui sont identiques à celles de la façade de la rue Neuve et non des façades sous verrière comme erronément mentionné dans l'art. C1.0.9 du cahier des charges (p 8/32).*

La Commission ne s'oppose pas à l'option de déposer les vitraux intégrés (en 1908) aux 24 fenêtres situées sous la verrière qui seront munies d'un nouveau vitrage float mais elle demande que les vitraux soient réintégrés in situ, dans les espaces intérieurs rénovés lors de cette campagne de travaux. A cette fin, une proposition d'intégration cohérente, selon une logique d'ensemble devra être élaborée et validée au préalable par la DPC. L'on ne pourra donc pas se limiter à la seule dépose et au stockage prévus par le cahier des charges.

A l'occasion de la restauration/restitution des menuiseries appartenant aux façades classées, certaines fenêtres seront équipées d'un simple vitrage float. Afin d'en garantir la bonne intégration aux façades, un échantillon de ce vitrage devra au préalable être évalué in situ et validé par la DPC (éviter les verres trop réfléchissants).

Enfin, à l'occasion de la restauration des châssis d'origine toujours présents (C 13 et P13, fin XIXe s.), il y aurait lieu de compléter l'étude stratigraphique entamée lors des travaux précédents mais en partie réalisée sur les éléments datant d'après 1908. Ceci-permettra de procéder à titre documentaire à des investigations complémentaires sur les éléments datant d'avant cette date.

Suite au dégagement de la passerelle intérieure effectuée lors des travaux précédents, il est proposé de restituer les deux portes-fenêtres y donnant accès sur base des plans en coupe conservés en archives et des modèles de ce type encore en place. Dans ce cadre,

la Commission demande d'être particulièrement attentif à la modénature des décors et des moulures qui devront être adaptés à la configuration existante de la passerelle, qui est légèrement différente de celle renseignée par les plans d'archives. Les plans d'exécution définitifs devront être soumis à l'accord de la DPC après le démontage des éléments en place.

La réutilisation des accès historiques aux étages est un point positif mais la Commission regrette que le projet ne prévoit pas de rétablir l'accès principal qui se situait autrefois sous la passerelle et donnait accès à l'escalier monumental. Désormais affectée en commerce, cette travée se confond aujourd'hui avec les devantures voisines, contrairement à l'entrée marquée par des menuiseries pleines,



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: 29/06/2021

qui lui fait face (accès A). Le rétablissement de cette entrée disparue rendrait lisible le concept originel et est fortement encouragé d'un point de vue patrimonial. En y restituant également une circulation verticale à l'endroit de l'ancien escalier monumental qui menait autrefois aux étages, cette entrée pourrait être utilisée comme hall d'accueil des bureaux, éventuellement combiné avec un accès pour vélos qui serait nettement plus fonctionnel que la solution actuellement proposée (difficile d'accès et risquant d'encombrer les chemins d'évacuation). » ;

- Vu l'avis favorable non conforme de la CRMS sur les parties non classées libellé comme suit :
« Une partie de la toiture de l'aide nord serait découverte pour l'aménagement d'une large terrasse rooftop et d'un puits de lumière. La Commission demande d'affiner ce volet des travaux, en particulier à propos des fermes Polonceau qui composent la charpente particulièrement intéressante. Pour garantir sa bonne conservation, le projet devra tenir compte du comportement de la charpente dans son nouveau contexte à l'air libre, puisque la partie découverte subira des effets de variations de températures différenciés par rapport à la partie couverte. Ce point devra faire l'objet d'une expertise particulière, tout comme le traitement contre la corrosion et la composition de la dalle de l'ancien grenier qui endossera désormais partiellement une fonction de nouvelle toiture. Le remplacement des châssis appartenant aux façades non-classées respectera les profilés traditionnels. Dans ce cadre, l'intégration éventuelle d'invisivents telle que proposée constitue un élément problématique. Situées au-delà du deuxième/troisième étage, les nouvelles baies ne devraient pas être visibles depuis les parties classées, ni nuire à la vue sur le bâtiment classé. Néanmoins, leurs châssis devraient adopter des profils assortis aux nouvelles menuiseries prévues ailleurs dans les façades. Enfin, pour les fenêtres de toiture, la Commission demande d'adopter un profil mieux adapté au contexte patrimonial, parfaitement intégré dans le plan des toitures. » ;
- Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription générale 0.6. du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - Application de la prescription générale 0.8 du PRAS : changement de l'affectation originelle d'un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux ;
 - Application de la prescription particulière 3.2 du PRAS : superficie de plancher de bureaux comprise entre 500 et 1000 m² en zone mixte ;
 - Application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone mixte ;
 - Application de l'article 126, §11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 6 (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - Application de l'art. 175/20 du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences (annexe B, rubrique 32) ;
- Attendu que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation également pour le motif suivant :
 - Application de l'article 207 §1.al 4 du CoBAT : bien classé (art. 235) ;
- Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 21/04/2021 au 20/05/2021 et que 4 réactions ont été introduites portant principalement sur :
 - la revalorisation d'un bâtiment historique et la redynamisation du quartier ;
 - les documents de l'enquête publique qui n'étaient pas téléchargés sur la plateforme Openpermits.brussels à la date du 21/04/2021 ;
 - le non-respect du R.R.U. en termes de qualité des logements ;
 - l'absence de logements abordables pour des familles ;
 - l'impact négatif du projet de type coliving sur le marché immobilier bruxellois qui souffre de l'absence de logements abordables pour les bruxellois ;
 - le renforcement de logements destinés à un public particulier ;
 - la densité du nombre de chambres proposées (64) ;



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: 29/06/2021

En ce qui concerne l'affectation des bâtiments :

- Considérant que le Passage du Nord forme un ensemble de style éclectique construit en 1881-1882 réalisé dans la foulée des passages couverts bâtis au XIXe siècle dans diverses villes européennes ; que l'endroit alliait commerces au rez-de-chaussée et pôles d'animation aux niveaux supérieurs ;
- Considérant qu'en 1908, les vastes espaces aux étages furent intégrés à l'hôtel Métropole voisin et aménagés en salles de réception, ou subdivisés en chambres d'hôtel et chambrettes du personnel sous combles ; que la privacité de l'hôtel fut depuis assurée par la fermeture de la passerelle centrale et par la modification des fenêtres des façades intérieures, toutes munies de vitraux ;
- Considérant qu'en situation de fait, les étages 3 et 4 sont inoccupés depuis fin 2016 et les étages 1 et 2 sont partiellement occupés par des bureaux et un centre de conférence ;
- Considérant que le projet propose d'aménager un espace de coworking à même d'accueillir 80 « coworkers » et 4 entités de « coliving » dénommées « COHABS A, B, C et D » pour un total de 64 chambres ;
- Considérant que le « coliving » tel que décrit dans le rapport d'incidences suit les principes suivants :
 - logements destinés à attirer des personnes isolées, d'une tranche d'âge généralement comprise entre 23 et 35 ans ;
 - baux souples et adaptés à de courts séjours de 3 mois minimum et 3 ans maximum (avec domiciliation) ;
 - espaces totalement meublés ;
 - un ensemble de services fournis et inclus dans le loyer : internet haut débit, wifi, nettoyage hebdomadaire, accès à une application mobile via laquelle les colocataires peuvent trouver toute une série d'informations pratiques, appoin en ingrédients de base (épices, huile...), partenariat avec des sociétés de location de vélos, petit-déjeuner livré 1x/mois... ;
- Considérant que la réaffectation du Passage du Nord en logement et en bureaux est conforme aux prescriptions particulières de la zone mixte ;
- Considérant que l'occupation du premier étage en bureaux (931 m²) requiert cependant l'application de la prescription 0.8 du PRAS relative aux biens classés étant donné que le solde de bureaux admissible (CASBA) en zone mixte est négatif dans la maille 02 ;
- Vu l'avis de la CRMS à l'égard de l'application et du respect de la prescription 0.8 pour ce projet :
« la Commission estime que le programme, qui consiste à réaffecter les étages d'établissement hôtelier en logement et bureaux, épouse favorablement les contraintes patrimoniales du lieu et permet d'en conserver les caractéristiques patrimoniales tout en respectant les normes et réglementations en vigueur (habitabilité, taux d'éclairage, chemins d'évacuation, etc.) et ceci moyennant certaines dérogations ponctuelles au RRU. Selon la Commission, il s'agit là d'une belle solution pour inscrire dans l'avenir ce patrimoine délicat et difficile à affecter et le transmettre aux prochaines générations. » ;
- Considérant qu'une réaffectation en équipement d'intérêt collectif tel qu'à l'origine ne peut être retenue en raison de l'accessibilité difficile des étages et des normes actuelles à respecter dans ce cadre (évacuation incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR),...), qu'une telle affectation ne manquerait pas de modifier la structure et la configuration du Passage ;
- Considérant que l'aménagement de bureaux y est dès lors admissible ;
- Considérant que l'implantation de logements dans ce quartier en vue d'améliorer la mixité des affectations répond au bon aménagement des lieux ;
- Considérant cependant que le projet ne concerne pas la réalisation de lieux de résidences destinés à une mixité de public ;
- Considérant que la réhabilitation du Passage du Nord est particulièrement difficile au vu des volumes existants et de la situation enclavée des bâtiments au sein d'un îlot particulièrement dense ; que le projet s'inscrit dans une volonté d'activation des étages des galeries du Passage du Nord laissés vides après le retrait de l'Hôtel Métropole et de revalorisation de ce patrimoine classé ;
- Considérant que la configuration des lieux rend l'implantation d'une mixité d'appartements de qualité irréalisable sans porter atteinte au patrimoine classé ;



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: 29/06/2021

- Considérant en effet qu'en mars 2017, un projet de réaffectation des trois niveaux supérieurs en logement a été envisagé ; que cependant suite aux questions liées notamment au manque d'éclairément, aux normes d'évacuation incendie contraignantes, à l'impossibilité de la création d'espaces extérieurs individuels pour chaque appartements, ... ce programme a dû être écarté car peu qualitatif ;
- Considérant que le coliving permet dès lors dans ce cadre bien précis la réhabilitation du bâtiment afin d'apporter, d'une part, une réponse alternative à la nécessité de retrouver du logement dans le quartier de la rue Neuve et, d'autre part, la réaffectation de ce patrimoine remarquable atypique et sa restauration ;
- Considérant que le programme proposé est adapté au lieu et s'organise dans le respect des logiques constructives originelles et/ou existantes du bâti ;
- Considérant que le projet s'inscrit dans le respect de la ZICHEE, que la modification de la situation existante de fait de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public vise à sauvegarder et valoriser les qualités culturelles, historiques et esthétiques de ce bâtiment classé ;
- Considérant que le projet est dès lors conforme au PRAS ;

En ce qui concerne le volume et l'implantation des constructions :

- Considérant que le projet concerne un bâtiment traversant entre la rue Neuve et le Boulevard A. Max d'un gabarit de 5 à 6 niveaux (y compris le rez-de-chaussée et l'entresol) sous toitures à versants ;
- Considérant que le projet prévoit sur les parties non-classées :
 - la création d'un puits de lumière à partir du 2^{ème} étage dans l'aile nord ;
 - la découverture partielle de la toiture de l'aile nord pour y créer une terrasse rooftop, tout en conservant et en protégeant contre la corrosion la charpente en acier de type Polonceau ;
 - le prolongement de l'escalier extérieur nord pour accéder à la nouvelle terrasse et la création de coursives aux 2^{ème} et 3^{ème} étages de la façade latérale nord (chemins d'évacuation) ;
 - la couverture du rez-de-chaussée de la cour latérale nord par une dalle de béton avec lanterneaux, pour y aménager le local poubelles et le parking vélos réparti sur 2 niveaux ainsi que pour organiser le chemin d'évacuation ;
- Considérant que ces interventions permettent d'améliorer l'habitabilité du bâtiment et ne portent pas atteinte aux biens voisins ou à l'intérieur de l'îlot ;
- Considérant que le projet prévoit en façade principale classée (A. Max), la restitution des 2 dômes démantelés depuis 1910 ;
- Considérant que la restitution des deux dômes implique une dérogation à l'article 6 du titre I du RRU relative à la hauteur de la toiture ;
- Considérant que l'avis conforme de la CRMS sur ce point est favorable à la remise en valeur de la façade principale par la restitution des dômes, composantes emblématiques du front bâti des boulevards du Centre ;
- Considérant que les dômes restitués ne portent pas préjudice aux biens voisins ;
- Considérant que cette dérogation est dès lors acceptable ;

En ce qui concerne l'esthétique des constructions :

- Considérant que le projet vise à poursuivre les travaux de restauration et de restitution du bâti classé et à modifier ponctuellement les parties non-classées pour permettre l'habitabilité des lieux ;
- Considérant que le projet prévoit sur les parties classées :
 - en façade principale (A. Max), la restitution des devantes de chéneau en zinc estampé et des deux putti du 3^{ème} étage identiques aux sculptures en place sur la passerelle intérieure ;
 - sur cette même façade, la restitution des portes-fenêtres au 1^{er} étage selon leurs dimensions et modénature d'origine et la suppression des marches donnant sur le balcon suite à la remise à niveau des espaces à rue ;
 - sur les façades sous verrière, la restauration des châssis et l'enlèvement des vitraux des 24 fenêtres du 1^{er} étage ainsi que la restauration des 2 portes-fenêtres avec vitraux fermant la nef ;
 - l'enlèvement des doubles fenêtres intérieures de la façade donnant sur la rue Neuve.



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: 29/06/2021

- Considérant que le projet prévoit sur les parties non-classées :
 - en façades surplombant la verrière, l'ajout ponctuel de nouvelles baies et la restauration avec conservation du simple vitrage des châssis du 2ème étage (années 1990) et la réalisation aux 3ème et 4ème étages de nouveaux châssis à frappes, de modénature et d'aspect similaire aux existants, équipés de double vitrage et d'invisivent ;
 - l'ajout de fenêtres de toiture intégrées aux versants en intérieur d'îlot.
- Vu l'avis de la CRMS sur ces interventions (voir supra) ;
- Considérant que ces interventions, moyennant certaines conditions de la CRMS, permettent d'améliorer l'habitabilité du bâtiment et respectent l'esthétique et le rythme des constructions existantes ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

- Considérant que le projet prévoit les aménagements intérieurs suivants :
 - caves : locaux techniques, citerne d'eau de pluie (12.500 l), compteurs d'électricité (le reste du sous-sol n'est pas modifié et est maintenu à usage des commerces) ;
 - Rez-de-chaussée : trois entrées pour les étages, un parking vélos et un local pour les poubelles (le reste du rez-de-chaussée n'est pas modifié et est maintenu à usage des commerces) ;
 - Entresols : inchangés (commerces) ;
 - 1er étage : 4 chambres de la Cohabs A et 3 chambres de la Cohabs B, un espace de coworking et un espace de fitness dédiés aux 4 unités de coliving, un espace de coworking ouvert aux personnes extérieures et le bureau du gestionnaire du Passage du Nord ;
 - 2ème étage : 9 chambres de la Cohabs A et 9 chambres de la Cohabs B, les espaces communs des unités A et B, un patio verdurisé, un salon pour l'unité Cohabs D ;
 - 3ème étage : 11 chambres de la Cohabs C et 18 chambres de la Cohabs et les espaces communs à ces deux unités C et D ;
 - 4ème étage : 10 chambres de la Cohabs C, un salon pour la Cohabs C et un rooftop ;
- Considérant que trois accès, existants, permettent de rejoindre les étages du Passage du Nord :
 - l'accès principal A, implanté à l'emplacement historique de l'ascenseur hydraulique et qui comprend un escalier et un ascenseur ;
 - l'accès B s'effectue par l'ancien escalier de pierre d'origine (un escalier extérieur B' est, par ailleurs, conservé et connecté à la sortie de l'escalier B sur le passage) ;
 - l'accès C se fait à partir de la rue Neuve, via un escalier en bois existant (destiné à l'origine à l'administration du musée) ;
- Considérant que le projet prévoit sur les parties classées la restitution des deux portes-fenêtres d'accès à la passerelle centrale, située sous la verrière (voir avis de la CRMS supra) ;
- Considérant que le projet prévoit sur les parties non-classées le rétablissement des niveaux de plancher comme à l'origine et l'abaissement du plancher du 4ème étage de l'aile nord (plancher rooftop) afin d'assurer des hauteurs praticables sous charpente ;
- Considérant que la COHABS A compte 13 chambres réparties sur deux niveaux ;
- Considérant que les espaces de vie comprennent des espaces cuisine, déjeuner, salon et jeux pour une superficie d'environ 200 m² càd 15 m² par chambre ;
- Considérant que la COHABS possède une buanderie et deux WC supplémentaires accessibles par les circulations communes ;
- Considérant que toutes les chambres ont des salles-de-bain privatives ;
- Considérant que 9 chambres sont situées dans l'aile ouest et réparties au 1^{er} et 2^{ème} étage ;
- Considérant que 2 chambres y ont accès à une terrasse privative ;
- Considérant que la hauteur sous-plafond au premier étage est de 5,37m et au deuxième étage de 4,84 m, ce qui permet la création de mezzanines de qualité permettant d'augmenter avantageusement les espaces de vie des chambres ;
- Considérant que 4 chambres sont situées dans l'aile sud ;
- Considérant que la hauteur sous-plafond y est de 4,46m ce qui permet également la création de mezzanines pour 3 chambres ;
- Considérant que la hauteur sous-plafond sur la mezzanine est de 2,21 m et sous la mezzanine de 2,10m ;



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: 29/06/2021

- Considérant que les baies de fenêtre particulièrement hautes offrent une vue droite depuis la mezzanine également et un niveau d'éclairage satisfaisant pour les chambres ;
- Considérant que la diversité des superficies des chambres permet d'offrir une mixité au sein de cette unité d'habitation ; que les espaces communs généreux permettent de compléter l'espace de vie des chambres moins généreuses ;
- Considérant que la COHABS B compte 12 chambres réparties sur deux niveaux ;
- Considérant que les espaces de vie comprennent des espaces cuisine, déjeuner, salon, bibliothèque et jeux pour une superficie d'environ 210 m² càd 15 m² par chambre ;
- Considérant que la COHABS possède une buanderie et un WC supplémentaire accessibles par les circulations communes ;
- Considérant que toutes les chambres ont des salles-de-bain privées ;
- Considérant que 7 chambres sont situées dans l'aile est et réparties au 1^{er} et 2^{ème} étage ;
- Considérant que la hauteur sous-plafond au premier étage est de 5,06 m et au deuxième étage de 4,28 m, ce qui permet la création de mezzanines permettant d'augmenter avantageusement les espaces de vie des chambres ;
- Considérant que 5 chambres sont situées dans l'aile sud ;
- Considérant que la hauteur sous-plafond y est de 4,46 m ce qui permet également la création de mezzanines pour 3 chambres ;
- Considérant que la hauteur sous-plafond sur la mezzanine est de 2,21 m et sous la mezzanine de 2,10m ;
- Considérant que les baies de fenêtre particulièrement hautes offrent une vue droite depuis la mezzanine également et un niveau d'éclairage satisfaisant pour les chambres (bâtiment existant) ;
- Considérant que la diversité des superficies des chambres permet d'offrir une mixité au sein de cette unité d'habitation ; que les espaces communs généreux permettent de compléter l'espace de vie des chambres moins généreuses ;
- Considérant que la COHABS C compte 21 chambres ;
- Considérant que les espaces de vie comprennent des espaces cuisine/déjeuner/salon au troisième étage et un espace bibliothèque/salon au 4^{ème} étage pour une superficie totale d'environ 180 m² càd moins de 10 m² par chambre ; que cette superficie est peu importante au regard du nombre de chambres de cette unité d'habitation ;
- Considérant que la COHABS possède une buanderie et deux WC supplémentaires accessibles par les circulations communes ;
- Considérant que toutes les chambres ont des salles-de-bain privées ;
- Considérant que 5 chambres sont situées dans l'aile ouest au 3^{ème} étage, qu'elles bénéficient d'une belle hauteur sous-plafond de 3,53 m ; que les chambres 1 et 5 bénéficient de terrasses privées et d'une superficie au sol généreuse ;
- Considérant que 2 chambres (chambres n°10 et 11) sont situées dans l'aile nord au 3^{ème} étage, qu'elles ont leurs fenêtres qui donnent au-dessus de la galerie ; qu'elles offrent dès lors des vis-à-vis proches avec les couloirs communs ce qui génère potentiellement un manque d'intimité ;
- Considérant que ces chambres jouxtent directement l'espace collectif ; qu'au vu du nombre important de chambres pour cette unité de résidence, il serait opportun de déplacer ces deux chambres en miroir en partie arrière pour qu'elles profitent des baies de fenêtres arrière et assurer ainsi leur intimité ;
- Considérant que 4 chambres sont situées dans l'aile sud sous la charpente laissée apparente dans les chambres ;
- Considérant que 3 chambres sont dotées de mezzanines ; que la hauteur sous la charpente est de 3,20 m ; que dès lors la hauteur sous-plafond sur la mezzanine se situe entre 2,00 m et 2,30 m et est de 2,10 m sous la mezzanine ;
- Considérant que les baies de fenêtre (de dimensions plus petites qu'à l'étage inférieur) n'offrent pas une vue droite depuis la mezzanine ;
- Considérant qu'elles proposent des superficies de plain-pied réduites qui ne sont pas dans ce cas compensées par une mezzanine suffisamment qualitative ;



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: 29/06/2021

- Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir leur aménagement en proposant éventuellement une salle-de-bain commune (pour 2-3 chambres) afin de retrouver des superficies de plain-pied habitables privatives plus importantes ; qu'en effet la mutualisation des sanitaires peut de justifier de façon ponctuelle afin de créer une mixité de type de chambres en suivant le concept de coliving ;
- Considérant que 4 chambres sont situées dans l'aile ouest au 4^{ème} étage ; que les chambres 12, 13 et 14 sont situées sous la charpente et que la chambre 21 est située sous la nouvelle coupole ;
- Considérant que 6 chambres sont situées dans l'aile nord au 4^{ème} étage sous la charpente ; que le niveau du plancher a été abaissé afin de prévoir une hauteur sous-plafond suffisante et que des nouvelles baies sont créées ainsi que des fenêtres de toit afin d'assurer un éclairage naturel suffisant et des vues droites vers l'extérieur ;
- Considérant que ces chambres sont qualitatives ;
- Considérant que la COHABS D compte 18 chambres ;
- Considérant que les espaces de vie comprennent des espaces cuisine, déjeuner, salon, bibliothèque et jeux pour une superficie d'environ 175 m² c'est-à-dire moins de 10 m² par chambre ; qu'ils sont répartis à différents endroits de l'étage et au niveau inférieur ; que cette superficie est peu importante au regard du nombre de chambres de cette unité d'habitation ;
- Considérant que la COHABS possède une buanderie et deux WC supplémentaires accessibles par les circulations communes ;
- Considérant que toutes les chambres ont des salles-de-bain privatives ;
- Considérant que 6 chambres sont situées dans l'aile est sous la charpente laissée apparente dans les chambres ;
- Considérant que la hauteur sous-plafond est de 3,30 m sous la charpente, ce qui permet la création de mezzanines permettant d'augmenter les espaces de vie des chambres ;
- Considérant que les baies de fenêtre n'offrent pas une vue droite depuis la mezzanine ;
- Considérant que 6 chambres sont situées dans l'aile sud sous la charpente laissée apparente dans les chambres ;
- Considérant que la hauteur sous la charpente est de 3,20 m ; que la hauteur sous-plafond sur la mezzanine se situe dès lors entre 2,00 m et 2,30 m et est de 2,10 m sous la mezzanine ;
- Considérant que les baies de fenêtre n'offrent pas une vue droite depuis la mezzanine ;
- Considérant que 6 chambres sont situées dans l'aile nord sous les toitures à versants ;
- Considérant que 4 d'entre-elles sont agrémentées de mezzanines (chambres n°13, 14, 15 et 16) ; que les hauteurs sous-plafonds sont similaires aux chambres de l'aile sud ;
- Considérant que les baies de fenêtre n'offrent pas une vue droite depuis les mezzanines ;
- Considérant que 4 chambres (chambres n°11, 12, 13 et 14) ont leurs fenêtres qui donnent au-dessus de la galerie ; qu'elles offrent dès lors des vis-à-vis avec les espaces communs et qu'en ne permettant pas une circulation continue autour de la galerie, elles perturbent la lecture des lieux ;
- Considérant en conclusion que le nombre de chambres au sein de la COHABS D est trop important par rapport aux superficies collectives, que les mezzanines des chambres 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15 et 16 ne permettent pas d'assurer un confort minimum pour les habitants et qu'une circulation commune continue est à privilégier autour des galeries pour garder la lecture de ce lieu patrimonial et éviter des problèmes de vis-à-vis et d'intimité ;
- Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer les chambres 11 et 12 ainsi que 13 et 14 afin de permettre la création d'une circulation continue autour de la galerie avec éventuellement un espace commun et d'agrandir les chambres n° 7, 8, 9 et 10 ainsi que les chambres 15 et 16 afin de leur donner davantage de superficies de plancher de plain-pied ;
- Considérant dès lors qu'il y a également lieu de supprimer 2 chambres parmi les chambres n° 1, 2, 3, 4, 5 et 6 ou de revoir leur aménagement en proposant éventuellement des salles-de-bain communes à 2/3 chambres afin de retrouver des superficies de plain-pied plus importantes ;
- Considérant qu'une majorité des salles de bain proposent des hauteurs sous plafond de 2,10 m au lieu de 2,20 m, que les salles-de-bain concernées sont situées sous les mezzanines ; qu'il est préférable de permettre une hauteur sous-plafond plus importante au-dessus des mezzanines ; que le projet s'intègre dans du bâti existant ; que la dérogation au titre II, article 4 est dès lors acceptable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/06/2021

- Considérant que le projet propose deux espaces collectifs supplémentaires au 1^{er} étage pour les habitants : un espace de coworking et un espace fitness ;
- Considérant que la majorité des chambres situées sur le boulevard Adolphe Max et la rue Neuve (à savoir les chambres COHABS A n°1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9 – COHABS B n°1, 2, 9, 10, 11 et 12 – COHABS C n°2, 3 et 4 ainsi que l'espace salon bibliothèque-jeu ne présentent pas la superficie nette éclairante de 1/5 de leur superficie plancher ;
- Considérant que les chambres susvisées donnent sur des façades classées dont les baies et les châssis doivent être conservées, dans le respect du patrimoine existant ;
- Considérant que cette dérogation est compensée par le fait que les espaces sont qualitatifs, bien orientés et présentant des hauteurs sous plafond telles que les espaces sont lumineux et agréables, nonobstant la légère dérogation précitée ;
- Considérant que la dérogation est dès lors acceptable ;
- Considérant que le projet présente des dérogations au titre IV du RRU concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR) :
 - les sas devant l'ascenseur à tous les étages doivent présenter une aire de rotation de 150 cm de diamètre, le sas doit être agrandi ;
 - dans les chambres PMR, la poignée des portes des salles de bain doivent être à 50 cm d'un angle rentrant ;
- Considérant que quatre chambres sont destinées à des personnes à mobilité réduite ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

- Considérant que 4 chambres disposent de terrasses privatives donnant sur le Boulevard ;
- Considérant que le projet prévoit la création d'un patio verdurisé de 30 m² et d'une terrasse en rooftop d'environ 150 m² pour l'ensemble des habitants ;
- Considérant que le site étant entièrement imperméabilisé, les possibilités d'en accroître l'intérêt faunistique et floristiques sont limitées ;
- Considérant que le sol du patio est recouvert d'un substrat de ±30 cm d'épaisseur afin de permettre le développement d'espèces sciaphiles et que l'une ou l'autre plante ornementale en pot complètent l'ensemble sans toutefois empêcher l'éclairage naturel des pièces communes voisines ;
- Considérant qu'en toiture sont prévus des bacs potagers permettant aux habitants de cultiver quelques légumes, plantes aromatiques... et que prenant appui sur les murs, des arbres fruitiers palissés et une vigne constituent un élément de verdure supplémentaire ;
- Considérant que la structure métallique d'origine sert également d'appui au développement de plantes grimpantes (vigne...) qui assureront, dans le même temps, l'ombrage de la terrasse ;
- Considérant que le patio est accessible depuis le 2^{ème} niveau via les espaces collectifs des cohabs A et B et que le rooftop est accessible principalement via un escalier extérieur relié aux divers espaces communs via des passerelles ;
- Considérant que la création de ces espaces extérieurs est une condition indispensable pour le développement de logements en milieu urbain ;
- Considérant que le patio pourrait être agrandi de manière à permettre une mutualisation de l'espace par la verdure d'une part et par une utilisation effective par les habitants (tables et chaises) d'autre part en lien direct avec leurs espaces de vie ; que ceci permettrait une diversité dans les espaces extérieurs accessibles ;

En ce qui concerne la mobilité et les parkings :

- Considérant qu'un local pour vélos est aménagé à l'emplacement de l'actuelle cour située du côté nord ; que celui-ci propose 30 emplacements au rez-de-chaussée, ainsi que 25 emplacements supplémentaires sur sa toiture, accessible via une rampe ;
- Considérant que les emplacements sont destinés tant au coworking qu'au coliving ;
- Considérant que des douches sont prévues au niveau de l'espace de coworking ;
- Considérant que la majorité du rez-de-chaussée ne fait pas partie de l'objet de la demande, que l'ancien accès principal (face à l'ascenseur) notamment, ne fait pas partie du projet, ce qui ne permet pas d'offrir un espace confortable pour le parking vélos ;



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: 29/06/2021

- Considérant qu'au vu du nombre réduit d'emplacements disponibles, il y a lieu de privilégier et de privatiser le parking vélo uniquement pour le coliving ;
- Considérant en effet qu'une large offre de parkings pour vélos est disponible à proximité du projet dans l'espace public pour le coworking ;
- Considérant que le Passage du Nord s'inscrit au cœur du projet de piétonnisation du centre-ville de Bruxelles ; qu'en ce sens, les abords du projet sont peu accessibles en voiture ;
- Considérant que la situation existante et le classement du bâtiment rendent, par ailleurs, impossible l'intégration d'emplacements pour voiture dans le projet, dont le périmètre ne concerne pas le sous-sol (à l'exception des locaux techniques) ;
- Considérant que cette absence d'offre en emplacements de parking n'est toutefois pas problématique sachant que le projet de cohabitation s'adresse avant tout à des personnes seules âgées de 25-35 ;
- Considérant que le Passage du Nord est situé au cœur du centre-ville dispose d'une grande accessibilité en transport en commun (métro, pré-métro, tram, bus) et que des dispositifs de voitures partagées ou de taxi sont disponibles à proximité ;
- Considérant que les livraisons ponctuelles seront effectuées depuis le boulevard Adolphe Max où quelques emplacements sont réservés à cet égard ; que ces livraisons seront néanmoins limitées sachant, par exemple, que les chambres sont louées entièrement meublées ;
- Considérant que l'absence d'emplacements pour voiture est dès lors acceptable et compensé par l'offre en parking vélos ;

En ce qui concerne les installations techniques du projet et la gestion des eaux pluviales :

- Considérant que le bâtiment est ventilé via des systèmes de ventilation de type C différents en fonction des affectations ;
- Considérant en ce qui concerne l'isolation du bâtiment que :
 - les toitures à versants et les dômes sont isolés par 18 cm de laine de bois ;
 - la toiture plate du rooftop est isolée de 10 cm de mousse polyuréthane (PU) ;
 - les châssis non-classés simple vitrage sont remplacés par des châssis à double-vitrage ;
 - les châssis classés sont restaurés ;
 - les cloisons neuves entre les chambres et communs sont isolées avec de la laine de roche ;
- Considérant que le projet prévoit des mesures de régulations : vannes thermostatiques, détection d'humidité, détection de présence et sonde crépusculaire pour les espaces communs, le coworking et les salles de réunion, réducteur de débit pour limiter la consommation en eau chaude sanitaire, ... ;
- Considérant que le projet prévoit 60 panneaux photovoltaïques sur les versants des toitures exposés au sud ;
- Considérant que le bâtiment est équipé de luminaires LED ;
- Considérant que le projet se conforme aux exigences PEB pour la majorité de ses unités mais que certaines unités ne respectent pas ces conditions en raison du caractère classé de leur châssis simple vitrage, qui empêche leur remplacement ;
- Considérant que la collecte des déchets ménagers est assurée par l'agence Bruxelles-Propreté depuis le boulevard Adolphe Max ; qu'une société de nettoyage se chargera de sortir les sacs poubelles en voirie les jours de collecte ; qu'un nouveau local poubelles est prévu au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- Considérant que la parcelle est totalement imperméabilisée, qu'une citerne d'eau de pluie de 12,5m³ est prévue ; qu'elle récupère les eaux de toiture de l'aile nord (340 m²) afin de les utiliser pour l'alimentation des WC du coworking, le nettoyage des communs et l'arrosage des quelques plantations ;

Conclusions

- Considérant que ce projet atypique permet d'une part d'apporter du logement dans le quartier de la rue Neuve et d'autre part de revaloriser les espaces existants et ce patrimoine classé particulièrement délicat à réaffecter ;



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: 29/06/2021

- Considérant de ce qui précède et moyennant les conditions ci-dessous nécessitant des modifications des plans 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 à condition de :

- respecter l'avis du SIAMU ;
- respecter l'avis de la CRMS pour les parties classées et non classées ;
- COHABS C :
 - augmenter la superficie des zones collectives ;
 - déplacer les deux chambres 10 et 11 en miroir vers la façade nord de l'aile ;
 - revoir l'aménagement des chambres 8 et 9 en proposant éventuellement une salle-de-bain commune (pour 2-3 chambres) afin de retrouver des superficies de plain-pied habitables privées plus importantes ;
 - revoir l'aménagement des chambres 6, 7, 8 et 9 afin d'agrandir les chambres 8 et 9 ;
- COHABS D :
 - augmenter la superficie des zones collectives ;
 - supprimer les chambres 11, 12, 13 et 14 afin de permettre la création d'une circulation continue autour de la galerie (avec potentiellement la création d'un espace commun) ;
 - agrandir les chambres n° 7, 8, 9, 10, 15 et 16 afin de leur donner davantage de superficies de plancher de plain-pied ;
 - supprimer 1 ou 2 chambres parmi les chambres n° 1, 2, 3, 4, 5 et 6 ou revoir leur aménagement en proposant éventuellement des salles-de-bain communes à 2/3 chambres afin de retrouver des superficies de plain-pied privées plus importantes ;
- modifier le projet pour le rendre conforme au titre IV du RRU ou motiver les dérogations ;
- étudier la possibilité d'agrandir le patio de manière à permettre également l'utilisation de celui-ci par les habitants des cohabs A et B (tables et chaises) ;
- privatiser le local vélo uniquement pour le coliving.



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