



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M868/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Square Marie-Louise 48 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ESEDRA

Objet / Betreft: transformer une maison de maître unifamiliale en crèche: construire un escalier de secours en façade arrière; démolir la véranda existante et la remplacer par un jardin d'hiver; remplacer les menuiseries en façade avant; transformer la façade arrière du bâtiment

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 14/09/2021

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- vu l'avis favorable concernant le projet initial du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 09/02/2021 portant les références T.2021.0016/1/GE/dd ;
- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 20/10/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande initiale porte la date du 08/01/2021 ;
- considérant que la demande initiale visait à changer l'affectation d'une maison de maître de maison unifamiliale à crèche: construire un escalier de secours en façade arrière; démolir la véranda existante et la remplacer par un jardin d'hiver; remplacer les menuiseries en façade avant; transformer la façade arrière du bâtiment ;



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: 29/09/2021

- vu l'enquête publique initiale qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ; application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ; application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone) ; dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (limite arrière de construction) ;

- vu les 3 réactions à l'enquête publique initiale, portant sur l'importance de préserver le décor patrimonial du bien et contre la création d'une crèche ;

- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de plusieurs biens classés : « Hôtel Van Eetvelde » sis 4 avenue palmerstone depuis le 07/10/2010 et « Squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et avenue Palmerston » sis au Square Ambiorix depuis le 11/08/1993 ;

- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 06/01/2021 ;

- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 26/01/2021 ;

- 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 07/04/2021 ;

- considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 28/04/2021 de son intention de modifier sa demande de permis ;

- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 04/06/2021 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 06/09/2021 ;

- 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 ;

- 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 le dernier permis d'urbanisme pour le bien a été délivré en 1913 (réf. TP6175) et concernait des « transformations de façade » ;

- considérant que la situation de droit du bien est une maison unifamiliale ;

- considérant que cela est attesté par les renseignements urbanistiques de la Ville de Bruxelles en date du 08/02/2019 ;

- considérant que le bien sur lequel porte le projet est repris à l'inventaire du patrimoine ; qui le définit comme suit :

« Maison d'inspiration Beaux-Arts, conçue en 1913 par l'architecte Henry Corr et résultant de la profonde transformation d'une maison dessinée en 1895 par l'architecte Stanislas Lefebvre de Sardans pour ses sœurs. Cette dernière présentait une façade d'inspiration mauresque, percée de baies à arc outrepassé. L'architecte écrit lui-même à propos de la maison : « Pour sortir de la banalité habituelle et m'inspirer des principes nouveaux de la 'Société de l'Art appliqué à la Rue' j'ai voulu construire au bord de l'étang une sorte de Villa de Style Mauresque ». L'architecte prévoyait de doter la façade d'un perron de neuf marches et d'un balcon devançant la fenêtre du rez-de-chaussée. L'empiètement sur le jardinet étant jugé trop important, le projet est refusé.

Un second projet est donc dressé, présentant cette fois un balcon et un perron moins saillant ; seul ce dernier est accepté. De Sardans finit par s'adresser au bourgmestre Charles Buls, président d'honneur de la « Société de l'Art appliqué à la Rue » (VANDENBREEDEN, J., et al., 1999, p. 29), lui expliquant que le placement d'autres balcons au rez-de-chaussée a été préalablement approuvé, aux nos 67 et 68 du square. L'architecte finit par obtenir partiellement gain de cause (HEYMANS, V., 1994, pp. 151-152). La façade actuelle présente, comme l'originelle, trois niveaux et deux travées inégales. Élévation en pierre blanche, à bossages au rez-de-chaussée. Baies à arc en plein cintre ou surbaissé, à clef ornementée.



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: 29/09/2021

Porte à encadrement à gorge, sous corniche cintrée et oculus ovale. À sa gauche, signature de l'architecte. Fenêtres à barre d'appui, celles du premier étage flanquées de pilastres à chapiteau ionique et munies d'une allège à guirlande. Travée principale marquée par un oriel de plan arrondi, percé de trois fenêtres, sous terrasse à garde-corps en fer forgé à volutes, se prolongeant en travée d'entrée. Trois portes-fenêtres au dernier niveau, sous corniche cintrée. Toiture mansardée percée de trois lucarnes de maçonnerie sous fronton de bois cintré. Huisserie conservée ; châssis à petits-bois. Le jardinet est occupé depuis 1913 par une rampe bordée d'une balustrade, menant à une porte de garage semi-enterrée, ajourée et grillagée. Cette rampe est close d'une grille entre deux piliers. » ;

- considérant le changement d'affectation ;
- considérant que le projet vise à créer un équipement d'intérêt collectif (crèche) ;
- considérant que la crèche se répartit comme suit :
 - le rez-de-chaussée est entièrement utilisé par la section des grands bébés afin qu'ils aient un accès au jardin ;
 - le premier étage est entièrement utilisé par les petits bébés ;
 - le deuxième étage est entièrement utilisé par les moyens bébés ;
 - le troisième étage est transformé afin de créer les bureaux de la direction ;
- considérant que le premier et deuxième étage donne accès à des balcons ; que ceux-ci sont présents en situation de droit ; que le projet prévoit de les rénover afin qu'ils présentent plus de sécurité ;
- considérant que les hauteurs sous plafond répondent aux normes imposées par le R.R.U Titre II ;
- considérant que le bien se trouve en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ; que les prescriptions de cette zone prévoient « Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 250 m². » ;
- considérant que la crèche présente une superficie de 535m² ;
- considérant la prescription 0.7 du PRAS qui prévoit :
« Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant.
Toutefois, dans les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, les zones forestières, les zones de parcs et les zones agricoles, ces équipements ne peuvent être que le complément usuel et l'accessoire de leurs affectations.
Lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité. » ;
- considérant la prescription 0.12. du PRAS qui prévoit « La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain ou en zone administrative qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité : 4° permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public » ;
- considérant la construction de l'escalier de secours ;
- considérant que le projet prévoit de construire un escalier de secours en façade arrière ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U Titre I (caractéristiques des constructions et de leurs abords), article 6 relatif à la toiture (hauteur), en ce que l'escalier de secours en façade arrière est entouré d'une structure en verre ; que la hauteur de cette structure dépasse en hauteur les biens contigus ;
- considérant que cette structure n'est pas visible depuis l'espace public ;
- considérant que la structure n'induit pas de perte d'ensoleillement sur les biens contigus ;
- considérant néanmoins que l'escalier n'était pas conforme au Code Civil en ce qu'il présentait une vue droite sur le bien contigu de droite ;
- considérant que le projet modifié prévoit de placer une paroi translucide évitant ainsi les vues sur les biens contigus ;
- considérant que la dérogation est 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: 29/09/2021

- considérant la démolition – reconstruction ;
- considérant que le projet prévoit de démolir la véranda en façade arrière ;
- considérant que la véranda est remplacée par un jardin d'hiver ;
- considérant que le volume déroge au RGBQ, article 6 ;
- considérant que l'article 6 en son point 2° prévoit que « *Le terrain qui peut être couvert par la construction, en ce compris les annexes, est limité du côté opposé à la voie publique, par une parallèle à la limite précédente, tracée à une distance de celle-ci égale aux 3/4 de la profondeur moyenne de la parcelle, sans que cette distance puisse dépasser 15 mètres.* » ;
- considérant que le volume dépasse les 15 mètres ;
- considérant que le volume déroge également au Titre I du R.R.U, article 4 (profondeur), en ce que le jardin d'hiver dépasse la construction voisine la plus profonde ; et dépasse de plus de 3m la construction voisine la moins profonde sans présenter de retrait latéral de 3m;
- considérant que la parcelle est orientée nord-est ; que le volume n'induit pas de perte d'ensoleillement sur les biens contigus ;
- considérant que le volume permet de remplacer une véranda vétuste et de créer un espace lumineux à l'intérieur ;
- considérant que dès lors les dérogations sont acceptables ;
- considérant que le jardin d'hiver donne accès au jardin ;
- considérant les transformations en façade ;
- considérant que le projet prévoit de remplacer les menuiseries en façade avant par du bois de ton clair ;
- considérant que le bien est repris en classe 2 au RGBQ ; que ce dernier prévoit que « *La classe 2 reprend des immeubles de grande qualité architecturale. Ils peuvent faire l'objet de transformations mineures tel que sur-hausse de gabarit ou transformations du rez-de-chaussée, mais les caractéristiques générales du bâtiment doivent être préservées. Les demandes de permis portant sur ces immeubles doivent être soumises à la Commission de Concertation.* » ;
- considérant qu'afin de limiter au maximum les pertes de qualité patrimoniales du bâtiment, il y a lieu dans la mesure du possible de conserver les châssis existants (façade avant et façade arrière) avec éventuellement l'intégration d'un double vitrage ;
- considérant que le projet modifié prévoit en façade arrière le remplacement des garde-corps des balcons ; qu'il y a lieu de les conserver ;
- considérant l'esthétique du bien ;
- considérant que les exigences actuelles pour une crèche, en termes d'accessibilité, de sécurité incendie, etc. sont assez conséquentes et peuvent avoir un impact sur le bâtiment historique et les intérieurs, qui ont été préservés jusqu'à présent ;
- considérant que le projet initial prévoyait un ascenseur central perçant les plafonds moulurés et les finitions de sol historiques équipées de parquet à plusieurs niveaux ; qu'un sas pour l'ascenseur et les toilettes (+0, +2) était également prévu autour de l'ascenseur central dans les chambres augmentant l'impact de l'intervention sur les espaces décorés ; que les toilettes étaient prévues devant les doubles portes intérieures décorées ; qu'un nombre important de portes intérieures en bois disparaissaient alors qu'elles concourent à l'intérêt patrimonial de l'édifice ; que les finitions murales et les lambris étaient partiellement démolis ; que de nouveaux murs intérieurs étaient ajoutés, ce qui modifiera la disposition d'origine et endommagera les plafonds moulés et les parquets ;
- considérant que le projet initial avait un impact important, négatif et irréversible sur un bâtiment qui possède un caractère patrimonial important ; que le projet initial ne tenait pas compte de la valeur d'un bâtiment qui dépourvu de ses nombreuses finitions d'origine (menuiseries extérieures avec quincailleries, menuiseries intérieures, décors de murs plafonds et sols, cheminées, cage d'escalier) et de la qualité des espaces actuels risque de perdre une grande partie de son intérêt ;
- considérant qu'il y avait lieu de revoir le projet dans un contexte patrimonial et en tenant compte de l'existant ;
- considérant que le projet modifié prévoit de placer l'ascenseur derrière la cage d'escalier dans le hall commun de l'immeuble ; que les WC sont également déplacés afin de ne pas engendrer de perte d'éléments patrimoniaux ;



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: 29/09/2021

- considérant que l'intégration de nouveaux murs intérieurs doit se faire avec un maximum de précautions, afin de minimiser les dommages aux murs, aux revêtements de sol ;
- considérant qu'il y a lieu de noter que l'ouverture de l'ascenseur vers les demi-niveaux n'est pas idéal en ce que les demi-niveaux ne présentent pas une hauteur sous plafond assez importante ;
- considérant dès lors qu'il est préférable de prévoir un ascenseur avec une ouverture latérale ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE, sous réserve de :

- **conserver les châssis existants (façade avant et façade arrière) avec éventuellement l'intégration d'un double vitrage ;**
- **conserver les garde-corps des balcons en façade arrière ou les restaurer à l'identique ;**
- **prévoir un ascenseur avec une ouverture latérale ;**

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.

Les dérogations au R.R.U Titre I article 4 et au RGBQ article 6 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H109/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Haute 399 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Maria-paz Garcia de Arboleya Fernandez de Cordoba

Objet / Betreft: rehausser le bâtiment afin de créer un troisième étage pouvant abriter une pièce de vie ; transformer la façade avant du bien ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 14/09/2021

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 le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en ZICHEE, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 06/02/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande initiale porte la date du 13/08/2020 ;
- considérant que la demande initiale visait à rehausser le bâtiment afin de créer un troisième étage pouvant abriter une pièce de vie ; changer l'affectation du bâtiment en intérieur d'îlot "d'atelier" à "logement" ; transformer la façade avant du bien ;
- considérant que le bien a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme :
 - TP33725 délivré en 1927 concernant : « réenduire la façade principale » ;
 - TP59139 délivré en 1943 concernant : « transformations au rez-de-chaussée » ;
 - TP71580 délivré en 1952 concernant : « transformation du grenier en locaux habitables » ;



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: 29/09/2021

- considérant que ces permis indiquent que la situation de droit est un commerce au rez-de-chaussée et 1 logement aux étages ; que les plans de ces permis indiquent que le volume en intérieur d'îlot est repris comme un atelier ;
 - considérant que le bâtiment présente une influence néoclassique, ayant pour particularité l'angle coupé au rez-de-chaussée, faisant la transition avec un changement d'alignement, à gauche ; l'autre particularité est que ce bâtiment, probablement ancien mais ayant subi de nombreuses transformations, était auparavant à pignon avec toiture à 2 versants ; que ces 2 versants perpendiculaires à la rue sont restés mais la façade avant a été rehaussée ;
 - considérant que, bien que cette dernière n'ait pas de périmètre de protection, le décalage de cette maison la rend très visible depuis la porte de Hal ; qu'en intérieur d'îlot, la façade arrière du bâtiment principal possède encore son pignon, ainsi que celui de la petite annexe, rendant cet intérieur d'îlot très cohérent, authentique, et avec des volumes proportionnés par rapport à l'espace restreint de la cour ;
 - considérant que la situation de fait indique que le rez-de-chaussée est occupé par un commerce ; qu'il n'y a actuellement pas d'entrée séparée pour le logement, situé aux étages, ni pour l'ancien atelier situé dans un bâtiment annexe ;
 - vu l'enquête publique initiale qui s'est déroulée du 25/08/2020 au 08/09/2020 pour les motifs suivants :
dérogação à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture - éléments techniques) ;
 - vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
 - vu l'avis sur la demande initiale du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 07/09/2020, portant les références CP.1980.1714/5/CAP/cp ;
 - considérant que cet avis est favorable pour les transformations du bâtiment principal ; que cet avis est également défavorable pour le changement d'affectation du bâtiment arrière ;
 - 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 21/10/2020 ;
 - considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 23/11/2020 de son intention de modifier sa demande de permis ;
 - vu que des plans modificatifs ont été introduits le 15/06/2021 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 06/09/2021 ;
 - considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet ;
 - considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;
 - considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) ;
 - considérant que la demande modifiée vise à rehausser le bâtiment afin de créer un troisième étage pouvant abriter une pièce de vie ; transformer la façade avant du bien ;
- En ce qui concerne l'aménagement du bâtiment principal et la rehausse :
- considérant que le projet prévoit de réaménager le rez-de-chaussée afin de créer un accès séparé vers les étages ;
 - considérant que le rez-de-chaussée reste affecté à du commerce ; qu'il présente une superficie de 37,25m² et une entrée indépendante ;
 - considérant que le premier étage abrite les pièces de vie d'un logement (existant de droit) ;
 - considérant que le deuxième étage abrite deux chambres (existantes de droit) et deux salles de bains ;



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: 29/09/2021

- considérant que le projet prévoit la rehausse du bâtiment principal ;
- considérant que le projet initial prévoyait de créer une 3^e chambre de 30m² et une 3^e salle de bain de 6m² ;
- considérant que le projet modifié prévoit de créer un espace permettant d'avoir soit un bureau, soit une grande chambre de 30m² ;
- considérant que la rehausse est construite en recul ; que la rehausse est conforme au R.R.U., Titre I ;
- considérant que la nouvelle toiture est proposée en tuiles plate de ton orange-brun ;
- considérant que le projet initial prévoyait de créer une terrasse sur la toiture plate en façade avant ;
- considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U., Titre I (caractéristiques des constructions et de leurs abords), article 6 relatif à la toiture (éléments techniques), en ce que la terrasse présente des garde-corps ;
- considérant que la terrasse était fort visible depuis l'espace public ;
- considérant que les éléments techniques de la terrasse avaient pour effet de créer une impression d'écrasement depuis l'espace public ;
- considérant que cette dérogation n'avait pas été accordée par la commission de concertation ;
- considérant que le projet modifié indique que cette terrasse est toujours présente ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U Titre I, article 6 subsiste ;
- considérant que par rapport au projet initial la terrasse présente désormais un recul par rapport à la limite avant du bâtiment ; qu'elle a désormais une superficie de 1,65m² ;
- considérant que la terrasse reste visible depuis l'espace public ; que le bien dispose déjà de deux terrasses en façade arrière ; une terrasse sur toiture au premier étage et un balcon a deuxième étage ;
- considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que la toiture existante présente une croupe en façade avant et deux pans latéraux ; que la façade avant a été rehaussée entraînant un mur pignon plus haut sur la partie avant ;
- considérant que la démolition de la toiture actuelle et la rehausse en recul de cette toiture entraine la création d'un espace vide sur l'avant de la toiture ; que cet espace vide est utilisé comme terrasse :
- considérant que le vide créé par la nouvelle toiture entraine une perte du patrimoine historique du bien ; que ce vide sera visible depuis la porte de Hal ;
- considérant que la terrasse créée en toiture côté rue n'est pas appropriée : elle serait visible, changerait la typologie caractéristique de cette rue très ancienne (maisons traditionnellement à pignon, puis, par la suite, à croupe ou à deux versants) ; que la toiture mansardée ne convient donc pas non plus pour ces mêmes raisons ; que la rehausse de la toiture, en plus de l'aspect typologique, serait disproportionnée par rapport à la cour et aux volumes existants, avec ses façades à pignon qui dialoguent bien entre elles ;

En ce qui concerne le bâtiment en intérieur d'îlot :

- considérant que le projet prévoyait de transformer ce bâtiment en logement ;
- considérant que le nouveau logement présentait une superficie totale de 76m² ;
- considérant que le rez-de-chaussée se composait comme suit :
 - une cuisine de 4m²
 - un séjour de 20,45m² ;
- considérant que le premier étage du bâtiment arrière était composé d'une chambre de 18,23m² et d'une salle de bain ;
- considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U., Titre II (normes d'habitabilité des logements), article 3 relatif aux superficies minimales, en ce que la cuisine et le séjour ne présentent pas une superficie de minimum 28m² ;



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: 29/09/2021

- considérant que le Maître d'Ouvrage motivait cette dérogation par la création d'un logement permettant d'accueillir des amis ou constituant une extension des espaces de vie du bâtiment avant ;
- considérant que l'atelier reconverti présentait un logement accessible de manière indépendante et susceptible d'être loué ; qu'il y avait donc lieu de créer des pièces de vie confortables répondant aux normes du R.R.U. ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'avait pas été accordée par la commission de concertation ;
- considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U., Titre II (normes d'habitabilité des logements), article 4 relatif à la hauteur sous plafond, en ce que les hauteurs sous plafond faisaient moins de 2m50 ;
- considérant que le projet ne prévoyait pas de rehausser les étages afin de répondre au R.R.U. ;
- considérant que le bâtiment en intérieur d'îlot a été conçu comme un atelier ; qu'il ne présentait pas les caractéristiques pour être transformé en un logement confortable ;
- considérant que cette dérogation n'avait pas été accordée par la commission de concertation ;
- considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U., Titre II (normes d'habitabilité des logements), article 10 relatif à l'éclairage naturel, en ce que les superficies nettes éclairantes des pièces habitables ne présentaient pas 1/5 de la superficie des pièces concernées ;
- considérant que les bâtiments sont existants et qu'il serait dommageable d'agrandir les baies existantes ;
- considérant de plus que le bien en intérieur d'îlot est proche des biens contigus ce qui engendrerait des vues chez les voisins ;
- considérant néanmoins que la préservation des baies existantes engendre un manque de lumière naturelle pour les pièces proposées à l'habitation et ne permet pas de créer un logement confortable ;
- considérant que cette dérogation n'avait pas été accordée par la commission de concertation ;
- considérant, compte tenu des éléments précités, que le bâtiment en intérieur d'îlot ne se prêtait pas à la création d'un logement ;
- considérant que le projet modifié indique que le bâtiment en intérieur d'îlot n'est pas modifié ; qu'il conserve son affectation de droit d'atelier ; que dès lors les dérogations ne subsistent plus ;

En ce qui concerne les transformations en façade avant du bâtiment principal :

- considérant que les baies aveugles sont réouvertes, afin de permettre un apport de lumière naturelle plus important, au premier et deuxième étage ;
- considérant que le projet initial prévoyait des châssis en PVC de ton blanc ;
- considérant que les baies des étages 1 et 2 ont également des châssis en PVC de ton blanc en situation de fait ; que ces châssis ont été remplacés sans faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ; qu'il y avait lieu de revenir à la situation initiale ;
- considérant que le projet modifié prévoit des châssis en bois de ton blanc ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée le projet prévoit de placer une nouvelle porte d'entrée afin d'avoir deux accès distincts, un pour les logements et un pour le commerce ;
- considérant que le projet prévoit de créer une nouvelle baie vitrée dans l'angle du bâtiment, côté gauche, au premier et deuxième étage ;
- considérant que la localisation des nouvelles fenêtres créées aux étages à l'angle du bâtiment pour augmenter l'apport de lumière est inappropriée, tant par rapport à la typologie de l'immeuble que par rapport à la perspective depuis la porte de Hal ; que de plus le projet modifié prévoit de placer une colonne de ton noir ;
- considérant de plus que ces nouvelles baies seraient prévues dans l'angle vif entre la façade et le mur latéral au-dessus du pan coupé du rez-de-chaussée ;
- considérant que cette transformation de la façade avant dénaturent la 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: 29/09/2021

- considérant, en conclusion, qu'il y a lieu de conserver l'angle du bâtiment intact ; qu'il y a également lieu de conserver la toiture actuelle ; de ne pas créer une terrasse en façade avant ;
- considérant que le traitement de la façade avant peut être réalisé en ce que la création d'un espace séparé pour le commerce est bénéfique au bien et que l'ouverture des baies aux étages permet un apport de lumière supplémentaire ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet modifié s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE, sous réserve de :

- conserver la toiture existante ;
- ne pas créer de terrasse sur toiture en façade avant ;
- conserver l'angle du bien intact.

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.

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;

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

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M188/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Marché au Charbon 1 1000 Bruxelles
Rue des Pierres 55 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Belgica Properties - S.A.

Objet / Betreft: changer l'utilisation d'un commerce de détails en snack / burgers; placer un conduit de hotte le long de la façade arrière;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 4

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° 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 18 octobre 2018 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, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9 juillet 2019 ;
- 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 ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;
- considérant que le bien est situé en zone 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 ; et est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;



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: 29/09/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants : dérogation au RB, article 108 ;
- vu les 4 réactions à l'enquête publique, portant sur l'affectation en snack burger ; que ces derniers sont en grands nombres dans le quartier ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de plusieurs biens classés ("ensemble de maisons traditionnelles sis 1, rue de la Tête d'Or et la Fontaine du Cracheur sis 57, rue des Pierres") ;
- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 19/02/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/08/2021 ;
- considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un commerce de détails en snack / burgers ; placer un conduit de hotte le long de la façade arrière ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 26/08/2021 portant les références T.1983.2294/4/RS/ac ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 11/06/2019 (réf. P.U. M935/2018) ayant pour objet « d'une part, maintenir le commerce de détails de jour au rez-de-chaussée ; et d'autre part, changer la destination des étages, de salon de massage en hébergements touristiques (2 unités "appart-hôtel") » ;
- considérant que la situation de droit indique que le rez-de-chaussée du bien a pour affectation un commerce de détails ;
- considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble ; que le projet prévoit d'y développer un « Smach Burgers » ;
- considérant que le concept vise à écraser un steak haché sur une plaque de cuisson pour le rendre le plus fin possible ;
- considérant que le snack proposera principalement des burgers, des frites et des gaufres belges ;
- considérant que le snack prévoit essentiellement un service de Take-Away, mais que le projet prévoit tout de même 20 places assises à l'intérieur ;
- considérant que le snack sera ouvert de 11h30 à 22h30 du mardi au dimanche ;
- considérant qu'il ressort des éléments du dossier que la demande telle qu'elle est soumise ne présente pas les caractéristiques suffisantes en ce qui concerne ses aspects socio-économiques ;
- considérant qu'en terme d'environnement commercial, le projet se situe dans un quartier à forte concentration Horeca ; que l'on dénombre en effet une trentaine d'établissements, dont une vingtaine de restaurants et snacks, dans un rayon de 100 mètres autour du projet ; qu'ainsi, l'implantation d'un snack à cet endroit ne ferait qu'augmenter la concentration de commerces de même type, mettant à mal la diversité commerciale dans la zone et réduisant le choix pour le consommateur ;
- considérant qu'en terme de sécurité, de tranquillité et de salubrité des lieux et des abords, le projet présente un risque de nuisances olfactives pour les riverains et en particulier les habitants des logements situés aux étages, du fait de la cuisson à la friteuse notamment ;
- considérant que le projet prévoit également l'installation d'une nouvelle hotte ;
- considérant que la hotte traverse la surface commerciale afin d'évacuer les fumées par l'arrière du bâtiment ; le conduit de la hotte longe la façade du bien contigu en fond de parcelle ;
- considérant que le conduit de la hotte déroge au RB article 108 en ce qu'il ne rejoint pas la façade arrière et qu'il ne dépasse pas le niveau de la corniche de minimum 2m20 ;
- considérant que de par l'implantation du conduit d'évacuation, les fumées risquent de refouler et d'induire des nuisances en intérieur d'ilot ;
- considérant de plus, que les étages sont occupés par du logement ;
- considérant dès lors, que la dérogation n'est pas 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: 29/09/2021

- considérant que l'entrée vers le snack se fait par l'entrée logement qui se trouve au-delà du sas d'entrée ;
- considérant que les sanitaires se situent derrière la cage d'escalier et sont accessibles via les zones communes ;
- considérant que l'aménagement des lieux n'est pas en adéquation avec l'installation d'un snack ; et que cette superficie commerciale n'a pas été conçue pour un commerce de type HoReCa ; mais bien pour un petit commerce de détail ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de volet pour la vitrine commerciale pour des raisons esthétiques ;
- considérant que l'absence de volet entraîne une dérogation au R.C.U, relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le R.C.U prévoit que « La fermeture des vitrines se fera au moyen d'un volet roulant ou glissant ou d'une grille rétractile ou autre. » ;
- considérant qu'un engagement concernant l'absence d'un volet a été signé ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- 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: 29/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: E117/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Stoofstraat 81 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mevrouw Carina Jacquemyn

Objet / Betreft: inrichten van een advocatenkantoor in een woongebouw (gelijkvloers)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 5

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

4

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke 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, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 04/02/2021;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 20/08/2021;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 26/08/2021 tot 09/09/2021 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning);
- gelet dat dit openbaar onderzoek 5 reacties uitlokte, betreffende de bestemmingswijziging ; dat het project tegenstrijdig is met de oorspronkelijke bedoeling om woningen te maken van kantoren ;
- overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom het beschermd goed gelegen Bogaardenstraat 34-36-38 en 40 en dat het uitzicht op het beschermd goed geen wijziging ondergaat;



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: 29/09/2021

- overwegende dat de aanvraag het architecturaal aanzicht van het gebouw niet wijzigt en dat het uitzicht op het beschermd goed geen wijzigingen ondergaat en dat, bijgevolg het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (K.C.M.L.) niet vereist is;
- overwegende dat de stedenbouwkundige inlichtingen van de Stad Brussel van 25/08/2020 bevestigen dat het gelijkvloers samengesteld is uit 3 wooneenheden; en dat bijgevolg de rechtstoestand van de betreffende ruimte een tweekamerwoning is;
- overwegende dat het project een woning in een advocaatkantoor verandert;
- overwegende dat het kantoor zich op het gelijkvloers bevindt;
- overwegende dat de oppervlakte van het nieuwe kantoor van 131,7 m² is;
- overwegende dat de totale oppervlakte van de gelijkvloers van 1343,9 m² is;
- overwegende dat zonder het kantoor, de rest van de gelijkvloers een oppervlakte van 1212,2 m² heeft;
- overwegende het voorschrift 0.12 van de GBP stelt dat de wijziging van de bestemming van een woning kan toegelaten worden onder meer onder volgende voorwaarde : "3° in een appartementsgebouw de uitoefening toelaten van een vrij beroep of de activiteit van een bedrijf voor intellectuele dienstverlening voor zover de vloeroppervlakte voor die activiteiten beperkt is tot 15% van de vloeroppervlakte van het ganse appartementsgebouw en die oppervlakte bij voorrang op de gelijkvloerse en de eerste verdieping ligt" ;
- 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: 29/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M707/2021 (PFU)

Adresse / Adres:

Place du Nouveau Marché aux Grains 19 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Guy Cloquet

Objet / Betreft: Changer l'affectation d'un immeuble de logement vers établissement hôtelier, rénover et restaurer la façade avant et la toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

5

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

- attendu que le bien se situe en Zone d'Habitation et en Zone d'intérêt Culturel, Historique et d'Embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- vu, les arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 16/07/1998 et du 03/06/1999 classant comme ensemble la totalité des vestiges de la Première Enceinte sis rue Sainte Catherine, 40-42 et rue du Vieux Marché aux Grains, 2-4 et 8-12 à Bruxelles ;
- vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles capitale du 19/07/2001 classant comme monument un ensemble de maisons néo-classiques sis place du vieux marché aux grains n°9 à Bruxelles ;
- considérant que la demande concerne le changement d'affectation d'un immeuble de logement vers établissement hôtelier, la rénovation et la restauration de la façade avant et de la toiture ;
- considérant 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 0.12. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS): modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
 - application de la prescription particulière 8.4. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;



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: 29/09/2021

- application de l'art. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).
- considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
 - application de l'art. 207 §1.4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) ;
 - application de l'art. 237, §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (« Ensemble de maisons néoclassiques » située Place du Nouveau Marché aux Grains 19).
- vu qu'en 2008, le bien a fait l'objet d'une demande de PU, avec avis de la CRMS, pour les travaux de rénovation de l'habitation et de la toiture (PU 04/PFU/197309 daté du 30/06/2008), et que le permis a été refusé sur base de l'avis conforme défavorable de la Commission Royale des Monuments et Sites émis en séance du 19/12/2008 ;
- vu le permis d'urbanisme (PU 04/PFU/544881), octroyé le 01/02/2016 sur base de l'avis conforme favorable sous réserve de la CRMS émis en sa séance du 03/06/2015 et notifié le 15/06/2015 pour les travaux de rénovation de la toiture et la transformation du 2^e étage ;
- considérant que le permis a été prorogé pour une durée d'un an à partir du 01/02/2018, mais que les travaux de rénovation n'ont jamais été exécutés ;
- considérant que dans ce précédent permis, il était clairement stipulé que la situation de droit de l'immeuble ne comportait pas de chambres au rez-de-chaussée arrière, affecté en atelier, les chambres aménagées sans autorisation présentant de nombreuses dérogations aux normes d'habitation ;
- considérant dès lors que la situation de droit de l'immeuble s'apparente à un logement collectif étudiant de 11 unités ;
- considérant que le projet vise plus précisément à :
 - aménager deux grandes salles communes au sous-sol (cuisine et multimédia) et une buanderie côté place ;
 - aménager deux appartements au rez-de-chaussée, avec salle de douche et toilettes privatives, en remplacement des 4 pièces existantes ;
 - aux premier et deuxième étages aménager un hall central donnant accès à trois chambres par étage, également avec SDD et toilettes privatives ;
 - aménager 2 chambres au troisième étage ;
 - rénover la toiture plate qui recouvre le fond de la parcelle et la recouvrir d'une toiture verte ;
 - supprimer le volume occupé par la deuxième cage d'escalier en façade arrière et reconstruire un nouveau volume dans le plan de la façade et du versant de toiture ;
 - agrandir les baies en façade arrière et remplacer les châssis existants (en aluminium et PVC) par de nouveaux châssis en aluminium de teinte gris foncé ;
 - installer un escalier de secours en acier galvanisé entre le 2^e et la toiture plate du rez-de-chaussée ;
 - en façade avant, restaurer la porte d'entrée et la porte-fenêtre en bois du balcon du 1^{er} étage, remplacer des châssis en PVC existants par des châssis en bois peint, modifier des baies de l'étage-attique afin de restituer la corniche entre les étages (disparue probablement entre 1910 et 1958 lors du remplacement des oculi) et se rapprocher des dimensions des anciens oculi ;



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: 29/09/2021

- restituer un enduit sur la façade avant, remettre en état le balcon axial du premier étage, les caches boulins au dernier étage, restituer la corniche entre le 2^{ème} étage et l'attique, restaurer le mur acrotère et remplacer le couvre-mur actuel (supposé en béton) par un élément en pierre-bleue ;
- rénover entièrement la toiture en bâtière et y installer des fenêtres de toit, supprimer le plancher des combles ;

- vu l'avis conforme favorable sous conditions de la Commission Royale des Monuments et Sites du 26/07/2021 libellé comme suit :

« (...)

1. Façade principale

Concernant les menuiseries existantes : à propos de la porte-fenêtre du balcon, le projet prévoit sa restauration mais aucune amélioration technique n'est proposée (seul le relevé détaillé de la situation existante a été fourni). La DPC s'interroge sur ce point puisque, pour toutes les autres fenêtres de la façade, l'installation d'un double vitrage est prévue et que, dans le projet, une salle de douche est envisagée en correspondance du balcon. La CRMS demande que les détails d'exécution (porte cochère et porte-fenêtre du balcon) et leur description soient soumis à l'approbation préalable de la DPC, y compris toutes les adaptations prévues (type de vitrage performant, son intégration dans le châssis, etc.).

Concernant la couleur des menuiseries, Elle remarque une discordance entre les documents graphiques (menuiseries en bois indiquées comme peintes en noir en situation projetée), alors que, dans le cahier de charges, des analyses stratigraphiques sont incluses afin de déterminer, si possible, la couleur des années 1900. Elle demande de choisir la finition sur base de l'analyse stratigraphique, si elle est concluante et, dans le cas contraire, d'utiliser une tonalité claire propre aux façades néoclassiques.

Elle demande de conserver le verre clair martelé de l'imposte de la porte cochère.

Elle demande d'inclure la restauration de l'encadrement en pierre bleue de la porte cochère, des ferronneries de l'imposte ainsi que des ferronneries de la fenêtre à sa droite et de soumettre à la DPC, pour approbation préalable, la description des travaux envisagés.

Concernant les nouvelles menuiseries en bois peint :

La CRMS se réjouit du remplacement des châssis existants en PVC (placés en infraction) par des châssis en bois peint. Le projet prévoit également la réalisation d'un mock-up des nouvelles fenêtres à soumettre à la DPC pour approbation préalable. Néanmoins, elle remarque quelques différences entre les différents documents du permis : dans le CDC, le descriptif des nouveaux châssis prévoit la réalisation de menuiseries en T d'un aspect similaire à celui d'une fenêtre typique des années 1900 (bois des châssis de 4,5 cm de large, bois vu de 2,5 cm, imposte avec double cadre, etc.), alors que dans les documents graphiques, le détail du nouveau châssis ne correspond pas à cette description (bois de châssis de 6,5 cm de large). La CRMS juge la proposition décrite dans le cahier des charges plus satisfaisante.

Il est également prévu d'intégrer du double vitrage (4/12/4) super isolant extra-clair, sans effet réfléchissant, et avec intercalaires blancs (la couleur des châssis). Sans s'opposer à la mise en œuvre d'un double vitrage, elle souhaite néanmoins qu'une étude concernant les impacts énergétiques et climatiques soit effectuée, au préalable, afin de vérifier les conséquences de l'installation du type de verre proposé sur les parois et l'éventuel report de condensation.

Elle relève une différence entre la note explicative relative aux moyens techniques pour le respect de la PEB et les documents graphiques. Dans la note explicative, le bureau d'étude demande une dérogation aux exigences de ventilation, étant donné que l'intégration de grilles d'amenée d'air dans les nouveaux châssis n'était pas concevable. Dans les documents graphiques, les grilles d'amenée d'air réglables, et avec module acoustique, sont indiquées pour chaque châssis de la façade principale. Pour la CRMS, de tels dispositifs ne sont pas envisageables pour des façades classées.



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: 29/09/2021

Elle constate qu'aucune intervention n'est projetée ni pour les caissons de volets roulants extérieurs (RDC), ni pour les baies des soupiraux, actuellement colmatées par des blocs de verre-ciment. La CRMS estime que l'intégration des caissons des volets doit se faire à l'intérieur du bâtiment. Pour les baies des soupiraux, la CRMS n'accepte pas le maintien de la situation actuelle et demande au bureau d'étude de proposer une intervention plus conforme au style néoclassique du bâtiment. Concernant la modification des baies de l'étage-attique, la CRMS y est favorable.

Concernant la restauration de la façade principale :

La CRMS est favorable à la restitution de l'enduit de façade, au remplacement des joints en ciment (déjointoyage manuel prévu) et à la mise en œuvre d'un enduit à la chaux en trois couches. Elle s'interroge quant à la possibilité de restituer les décors, ce qui n'est pas envisagé dans le dossier et qu'elle invite à entreprendre.

Elle remarque (cf. documents graphiques) que le soubassement de la façade est maintenu en pierre blanche apparente et qu'aucun travail de restauration n'est prévu dans les documents techniques. Ce soubassement en grès, aujourd'hui à nu, était à l'origine recouvert d'enduit, probablement dans un ton plus sombre que la façade. Elle estime que le soubassement en grès doit être inclus dans les travaux de restauration et d'enduisage de la façade : elle demande qu'un descriptif des interventions soit soumis à la DPC pour approbation préalable, que l'enduit du soubassement soit peint dans un ton similaire à celui de l'encadrement en pierre bleue de la porte cochère et ce, jusqu'à la hauteur de la plinthe en pierre bleue de la porte d'entrée.

Pour la remise en état du balcon axial du 1er étage, la CRMS y est favorable mais s'interroge sur le remplacement à l'identique des plaques en zinc. Elle demande qu'une inspection du balcon soit effectuée afin de déterminer le matériau de construction (probablement pierre bleue) ainsi que son état sanitaire et, le cas échéant, de prévoir une différente solution concernant l'étanchéité de ce dernier.

Pour la restitution des caches-boulins en bois, la CRMS demande la réalisation d'un mock-up d'un cache-boulin à restituer pour approbation préalable par la DPC et elle préconise de les mettre en peinture dans une couleur identique à celle de la façade.

Pour la restitution de la corniche entre les étages, la CRMS y est favorable. Néanmoins, elle juge que la proposition présentée dans les documents graphiques n'est pas convaincante et demande qu'une étude plus approfondie soit réalisée. Compte tenu de la difficulté de restituer la corniche sur base de la photo du 1905, la CRMS demande que le détail d'exécution soit basé sur des exemples concrets de corniches présentes sur des façades néoclassiques. Pour la restauration du mur acrotère, la CRMS y est favorable mais estime qu'une inspection préalable est nécessaire afin de déterminer la nature du couvre-mur (béton ou pierre), son état sanitaire et la technique de mise en œuvre. Elle est favorable à son remplacement, le cas échéant, par un élément en pierre bleue, mais juge que le détail d'exécution, présenté dans les documents graphiques, n'est pas convaincant. La CRMS demande de soumettre une proposition mieux conçue, après examen in situ, à l'approbation préalable de la DPC.

Concernant les garde-corps, la Commission attire l'attention sur la hauteur des allèges de fenêtres, celles des étages n'atteignant pas la hauteur minimale requise par les normes de sécurité (110 cm). De plus, le projet prévoit de rehausser le niveau du 3e étage pour rendre les chambres de l'étage inférieur plus confortables. Tout ceci implique la nécessité d'installer des garde-corps en façade principale afin de respecter les normes de sécurité. Elle demande de soumettre à la DPC les détails d'exécution et leur description (modèle, matériaux, système de fixation, etc.) avant tout type d'intervention.

2. Toiture

Vu que la toiture est dans un état de dégradation avancé, ayant déjà subi des réparations de fortune, la CRMS est favorable à sa rénovation complète.



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: 29/09/2021

Elle s'interroge cependant sur la nécessité de créer des mezzanines pour les deux chambres du dernier étage. Elle note également que, même si dans le projet la hauteur du faite est maintenue ainsi que le raccord toiture/façade, avec chéneau à l'arrière du mur acrotère, l'inclinaison des versants avant et arrière est légèrement modifiée. La CRMS se demande si cette modification est vraiment nécessaire et préconise la conservation de l'inclinaison actuelle des versants.

Concernant les nouvelles fenêtres de toit, la CRMS y est favorable, étant donné que les fenêtres projetées sont de petites dimensions, qu'elles sont alignées en façade avant avec les travées 2 et 4, et qu'il s'agit de fenêtres avec finition zinc imitant les anciennes tabatières.

À propos de la pose d'un exutoire de fumée pour la prévention incendie, l'avis du SIAMU permettra de confirmer les propositions faites pour répondre aux normes en vigueur. Concernant la suppression des souches des cheminées dans le versant arrière, la CRMS juge l'impact sur la toiture classée limité et l'intervention acceptable.

3. Façade arrière

La CRMS ne s'oppose pas aux travaux de rénovation de la façade arrière, ce qui permettra de retrouver une harmonie perdue suites aux modifications subies au cours des siècles.

4. Intérieur La CRMS demande de préserver, autant que possible, les moulures du plafond du hall d'entrée et d'étudier la possibilité de conserver la cage d'escalier en bois. »

- vu l'avis Access and Go du 07/07/2021, qui stipule que le projet est Non conforme aux exigences du RRU. L'accès doit se faire de plain-pied. Un ascenseur doit permettre la liaison aux étages. Une toilette PMR doit être prévue. Une chambre PMR au moins doit être prévue. Toutes les portes intérieures doivent présenter un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm ;
- considérant cependant que le bien est en partie classé, notamment la porte d'entrée à rue, et qu'il n'est pas souhaitable pour des raisons de conservation de ce patrimoine historique, d'en modifier les caractéristiques et que les dérogations au titre IV et VII du RRU sont donc autorisables ;
- vu l'avis du SIAMU défavorable au projet du 19/07/2021, au motif principal que (...) les chambres n'ont pas toute accès à la deuxième cage d'escalier directement. Il faut passer par une chambre arrière ; les chambres du 3^{ème} étage n'ont pas accès à la deuxième cage d'escalier ; l'escalier extérieur donne sur une toiture plate qui n'est pas considérée comme un lieu sûr ; les toitures ne répondent pas aux prescriptions en vigueur ; il n'existe qu'une seule sortie pour l'entresol cave ;
- considérant que le demande vise à changer l'affectation de cet immeuble de logement en établissement hôtelier d'une capacité de 10 chambres, que la prescription 0.12. 6° du PRAS rend autorisable la réaffectation d'un immeuble classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux conformément à la prescription 0.8. ;
- considérant cependant que le projet de changement d'affectation de logement en hôtel n'est pas lié au maintien des éléments classés du bien (toiture et façade), et que la prescription 0.12. 6° du PRAS n'est pas applicable ;
- considérant dès lors que le changement d'affectation de logement en hôtel n'est pas autorisable, mais que les travaux de rénovation de l'immeuble pourraient malgré tout être entrepris pour améliorer les qualités d'habitabilité des logements étudiants ;
- considérant que les locaux communs aménagés dans l'entresol cave sont fonctionnels et adaptés à la nouvelle affectation du bien ;
- considérant, en regard de la situation de droit de l'immeuble tel que décrite ci-dessus, que les locaux communs (séjour et cuisine) sont aménagés dans l'annexe arrière qui recouvre entièrement la parcelle en lieu et place d'une affectation d'atelier, mais que la surface de cette annexe est conséquente et qu'il serait tout à fait possible d'en réduire la superficie au bénéfice d'un jardin en pleine terre sans que la fonctionnalité des lieux de séjour communs n'en soit altérée ;
- considérant que cette disposition améliorerait l'éclaircissement et les qualités d'habitabilité des pièces communes du rez-de-chaussée ;



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: 29/09/2021

- considérant que cette intervention aurait l'avantage de répondre à la prescription 0.6. du PRAS qui recommande d'améliorer en priorité les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et d'y favoriser le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
- considérant que les chambres aménagées aux étages disposent de bonnes qualités d'habitabilité et que le déplacement de la cage d'escalier en façade arrière permet d'implanter des sanitaires sans altérer les qualités volumétriques des pièces d'habitation existantes en façade avant ;
- considérant que la démolition du volume existant en façade arrière permet d'implanter une cage d'escalier de secours presque intégralement comprise dans le plan de la façade arrière, à l'exception des deux volées extérieures donnant accès à la toiture de l'annexe arrière ;
- considérant que ces deux volées et le panneau brise-vue installé sur le mur de clôture mitoyen dérogent au titre I article 4 du RRU en ce qu'ils dépassent le profil de l'immeuble voisin le moins profond sans toutefois induire de nuisance envers le voisinage direct étant donné le recul franc des volées depuis la mitoyenneté et la taille minimale du brise -vue ;
- considérant que les interventions en façade principale et en toiture s'effectuent dans le respect des caractéristiques patrimoniales et esthétique de ce bien classé, à condition de respecter intégralement les conditions émises par la CRMS dans son avis conforme du 26/07/2021 ;
- considérant qu'un avis favorable ne peut être émis sur la demande telle que présentée, et ce à cause de l'avis défavorable du SIAMU, un avis favorable pourrait être émis à condition de modifier le projet pour satisfaire aux exigences du SIAMU, dans le respect toutefois des conditions émises par la CRMS sur l'aspect patrimonial du bien ;

AVIS DEFAVORABLE.

Un avis favorable pourrait être émis à condition de :

- modifier les plans en vue de répondre aux remarques de l'avis défavorable du SIAMU (réf. T.1988.1318/4/HT/dd) émis en date du 19/07/2021 ;
- aménager une zone de jardin en pleine terre équivalente sur au moins 25% de la profondeur de la parcelle afin de satisfaire aux exigences de la prescription 0.6. du PRAS ;
- ne pas affecter l'immeuble en appart hôtel et maintenir l'affectation de logement étudiant conforme à la situation de droit ;
- respecter les conditions et objections de l'avis conforme de la CRMS du 26/07/2021 ;

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;

Considérant la situation des parcelles concernées sur le tracé de la première enceinte urbaine du 13^e siècle 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, ainsi qu'une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (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: 29/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C104/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Concorde 65 1000 Bruxelles
Avenue Louise 90 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Immo Louise Concorde - S.A.

Objet / Betreft: Louise 90:

- rabaisser la dalle du rez-de-chaussée au niveau du trottoir
- déplacer l'accès aux logements des étages vers le nouvel accès créé au 65 rue de la Concorde.
- modifier la façade du rez-de-chaussée.

Concorde 65:

- changer l'affectation des étages existants (commerce vers logement)
- créer 3 nouveaux logements par la rehausse du bâtiment
- créer une circulation verticale (ascenseur et sortie de secours) unique et commune aux 2 bâtiments (Louise 90 et Concorde 65)
- modifier la façade du rez-de-chaussée.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

6

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;



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: 29/09/2021

- considérant que la demande a été introduite en date du 01/02/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 26/08/2021 ;
- considérant que la demande vise à :
 - Louise 90 : rabaisser la dalle du rez-de-chaussée au niveau du trottoir, déplacer l'accès aux logements des étages vers le nouvel accès créé au 65 rue de la Concorde, modifier la façade du rez-de-chaussée ;
 - Concorde 65 : changer l'affectation des étages existants (commerce vers logement), créer 3 nouveaux logements par la rehausse du bâtiment, créer une circulation verticale (ascenseur et sortie de secours) unique et commune aux 2 bâtiments (Louise 90 et Concorde 65), modifier la façade du rez-de-chaussée ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- vu l'unique réaction portant sur :
 - le changement de domiciliation imposée aux locataires de l'immeuble (adresse actuelle 1000 Bruxelles, adresse future sur 1050 Ixelles) ;
 - l'absence de communication du futur projet aux locataires de l'immeuble ;
 - la nuisance en termes de bruits et de poussières que vont entraîner les futurs travaux ;
 - l'impact en termes de vues et d'ombres dus à la rehausse de l'immeuble au n°65 rue de la Concorde ;
- considérant que le projet concerne 2 bâtiments situées sur la même parcelle et reliés entre eux par le rez-de-chaussée : 90 avenue Louise et 65 rue de la Concorde ; que ceux-ci possèdent un gabarit de R+6+toiture à versants pour le bâtiment avenue Louise et de R+1 pour le bâtiment rue de la Concorde ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 01/12/2016 (réf. P.U. L1053/2015) ayant pour objet "Wijzigen van de voorgevel op het gelijkvloers en de eerste verdieping op de Louizalaan en de Eendrachtsstraat" ; que les plans de ce permis montrent :
 - avenue Louise : un commerce au rez-de-chaussée et des logements aux étages ;
 - rue de la Concorde, sur différents niveaux : des activités accessoires au commerce situé 90 avenue Louise, telles que bureaux et stocks ;
- considérant le contexte historique et patrimonial dans lequel s'inscrit la présente demande de permis ; que l'immeuble rue de la Concorde n°65 fut érigé en 1908 dans un style éclectique, en extension de l'immeuble avenue Louise n°90, en lieu et places des anciennes écuries de cette construction ;
- considérant que ce bien est repris l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois, autant pour sa façade, ornée d'une logette en bois et d'un entablement scandé d'aisseliers, que pour son histoire en tant que siège de l'« Université Nouvelle de Bruxelles », issue d'un schisme avec l'Université Libre de Bruxelles ;
- considérant que l'Université Nouvelle de Bruxelles incarne un projet profondément novateur et progressiste, entre 1894 et 1919, qui revêt une importance cruciale dans les paysages scientifique, éducationnel et culturel à l'échelle bruxelloise, nationale et internationale ;
- considérant que ce bâtiment est un des derniers témoins de cette entreprise pédagogique et scientifique à Bruxelles ; qu'il abrite encore, la salle de conférence principale qui accueillait les cours et conférences de l'institut ; que cette salle représente le symbole de la culture progressiste du début du 20^{ème} siècle ;
- considérant que cette salle de conférence conserve des éléments à valeur patrimoniale tels que sa mezzanine cernée de garde-corps métalliques, son escalier d'accès à rampe en bois et son lanterneau permettant son éclairage ;



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: 29/09/2021

- considérant que pour le bâtiment rue de la Concorde n°65, la demande prévoit de changer l'affectation de commerces et bureaux à logements ; que pour ce faire des travaux de démolition des planchers sont prévus ; que des travaux sont également prévus en façade avant au niveau du rez-de-chaussée ;
- considérant que l'objectif de ces travaux est de reconstruire les planchers afin, d'une part, que la dalle du rez-de-chaussée du 65 rue de la Concorde soit au même niveau que la dalle du rez-de-chaussée du n°90 avenue Louise, et d'autre part, de permettre la création de nouveaux logements aux étages ;
- considérant que la demande prévoit de rehausser le bâtiment afin d'accueillir les nouveaux logements ; que cette rehausse est de 2 niveaux, en retrait par rapport au plan de la façade ;
- considérant que la répartition des nouveaux logements se présente comme suit :
 - au R+1 : 1 appartement 2 chambres,
 - à l'entre-étage : 1 duplex 3 chambres avec le R+2,
 - au R+2 : 1 duplex 3 chambres avec le R+3 ;
- considérant que la rehausse projetée déroge au R.R.U. titre I art 4 (profondeur) et art.6 (hauteur) en ce qu'au 2ème étage, elle dépasse le voisin de droite le plus profond et le plus haut (n°63), de 0,72m en profondeur et de 3,15m en hauteur ; et en ce qu'au 3ème étage elle dépasse également ce voisin de 1,21m en hauteur en façade avant et de 1,36m en hauteur en façade arrière ;
- considérant que cette rehausse induit une nouvelle façade en intérieur d'îlot, que celle-ci se situe à 3,74m de la façade existante de l'immeuble avenue Louise n°90 ; que ces deux façades munies de baies vitrées se font faces et qu'elles appartiennent, selon la réglementation incendie en vigueur, à des compartimentages feu différents ; que cette situation projetée n'est pas conforme aux spécificités techniques fixées dans l'Arrêté Royal du 12/07/2012 ;
- considérant de plus que la création de cette nouvelle façade en intérieur d'îlot induit, pour les logements existants, des préjudices en termes de vues et d'ombres ;
- considérant également, qu'au niveau du retrait, la demande prévoit la création d'une terrasse au +3 ; qu'un brise-vue est prévu sur le mitoyen voisin n°63 ; que ce brise-vue, bien qu'il permette la conformité de la terrasse au code civil, déroge également au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) et art.6 toiture (hauteur) en ce qu'il dépasse le profil voisin le plus haut ;
- considérant de plus que la demande prévoit des modifications en façade avant de la rue de la Concorde ; que ces modifications consistent à poser un bardage en bois sur l'ensemble du rez-de-chaussée marqué d'un encadrement en pierre de teinte gris moyen ainsi qu'une porte d'entrée vitrée en aluminium de teinte noire permettant l'accès aux logements ;
- considérant que derrière ce bardage en bois sont prévus les locaux poubelles et vélos ; que ceux-ci sont dès lors accessibles depuis la rue, que cependant il est regrettable d'aménager des locaux possédant peu d'intérêt en termes de qualité spatiale en façade avant de cet immeuble ; que dès lors ce bardage en bois apparaît comme une solution simpliste pour cacher des fonctions peu intéressantes, plutôt que comme un choix esthétique revendiqué pour améliorer les qualités esthétiques de cet immeuble ;
- considérant également que la demande prévoit de remplacer les châssis en bois de la loggia existante par des châssis de teinte gris clair ; que ceux-ci conservent la division d'origine, que les plans renseignent qu'il s'agit de menuiserie, que cela laisse supposer que les châssis projetés sont prévus en bois ;
- considérant que la rehausse, au 2ème et au 3ème étage, implique également une modification de cette façade ; que la rehausse est prévue en bardage métallique laqué en noir ainsi composé de châssis en aluminium noir ;
- considérant que la rehausse, bien qu'en retrait par rapport à l'aplomb de la façade, modifie la typologie de ce petit bâtiment de type éclectique ; que les proportions ainsi que les matériaux choisis ont un impact négatif sur l'immeuble ; que celui-ci apparaît écrasé et que ses éléments patrimoniaux sont effacés par la volumétrie de la rehausse ;



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: 29/09/2021

- considérant de plus que cette rehausse est fortement visible depuis l'angle de l'avenue Louise ; que son architecture ne contribue pas à la mise en valeur du petit bâtiment éclectique et que la façade projetée crée un déséquilibre entre la partie existante et la partie projetée par la multiplication de matériaux différents et la création de baies non rythmées ;
- considérant également que la demande prévoit de créer un accès unique pour l'ensemble des logements de l'avenue Louise n°90 et des nouveaux logements rue de la Concorde n°65 ; que ce nouvel accès entraîne la création d'une nouvelle circulation verticale ainsi que la création d'une cage d'ascenseur ; que l'objectif décrit par le demandeur est d'améliorer l'accès aux personnes à mobilité réduite ; que cependant l'implantation et les dimensions des portes d'entrées aux logements ainsi que la largeur des couloirs dérogent au R.R.U. titre IV art.6 (porte d'entrée) et art.9 (couloirs) ;
- considérant que ces dérogations sont situées dans les nouvelles constructions ; que toute nouvelle construction doit se conformer aux prescriptions du R.R.U. titre IV ;
- considérant également que la création de cet accès unique induit une perte d'autonomie pour les deux immeubles ; que les travaux prévus sont lourds d'un point de vue structurel et spatial ; qu'un retour en arrière sera difficile et impliquera de nombreux travaux ;
- considérant de plus que la création d'un accès unique pour les logements induit des modifications administratives pour les locataires actuels de l'avenue Louise n°90 ;
- considérant de plus, que les travaux projetés, démolition/reconstruction, création de nouveaux logements et construction d'une rehausse de 2 niveaux, entraînent la démolition totale de la salle de conférence historique et de ses éléments de décoration ; que la situation d'origine de l'immeuble rue de la Concorde n°65 est assez bien conservée ; que ce lieu incarnant un patrimoine unique mérite d'être conservé dans son ensemble et d'être restaurer ;
- considérant également que la demande déroge au R.R.U. titre VIII art.6 nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement en ce qu'aucun emplacements de parcage n'est prévu ;
- considérant qu'ils s'agit d'un ensemble de bâtiments existants, et que dès lors, le RRU, Titre VIII (les normes de stationnement en dehors de la voie publique), ne s'applique que pour les nouveaux logements ; que la configuration et la structure de ces bâtiments ne permettent pas de créer du parking en sous-sol ; que de tels travaux impliqueraient des travaux en sous-œuvre ; travaux qui seraient démesurés par rapport à l'objet de la demande ;
- considérant que le projet prévoit en contrepartie 6 emplacements vélos du côté de la rue de la Concorde ;
- considérant que la configuration projetée (local fermé au sous-sol et emplacements extérieurs) ne répond pas à l'art. 17, du RRU, Titre II concernant le local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;
- considérant que le § 2 précise que les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, ont pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble, conformément au § 1 ;
- considérant que cet article ne détermine pas les dimensions à apporter au local destiné aux deux-roues non motorisés et aux voitures d'enfants ; que les dimensions de ce local sont déterminées en fonction du nombre de logements présents dans l'immeuble ;
- considérant dès lors que ce local doit être proportionné au nombre de logements ainsi qu'au nombre de chambres ; que sa dimension doit permettre un accès aisé à chaque véhicule ainsi qu'un espace de manœuvre suffisant ; que la présente demande aurait pu être une opportunité pour permettre aux habitants du 90 avenue Louise de profiter également d'un local vélos ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. titre I art.4 et art.6 et R.R.U. titre VIII art.6 ne sont pas acceptables ; qu'il en est de même pour les dérogations au R.R.U. titre II art.6 et art.9, que dès lors il y a lieu de renoncer à la rehausse de cet immeuble ainsi qu'à la création de nouveaux logements ;



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: 29/09/2021

- considérant que la demande prévoit pour le bâtiment avenue Louise n°90, de rabaisser la dalle du rez-de-chaussée au niveau du trottoir, de déplacer l'accès aux logements des étages vers le nouvel accès créée au 65 rue de la Concorde et de modifier la façade du rez-de-chaussée ;
- considérant que pour se faire le projet prévoit de dégager le rez-de-chaussée en démolissant les structures et en rabaisant la dalle du rez au niveau du trottoir ; que dès lors le commerce s'étendant sur toute la superficie du rez-de-chaussée devient un commerce de plain-pied ;
- considérant que ces travaux s'accompagnent d'une modification de la façade avant ; que ceux-ci consistent à supprimer l'accès indépendant des logements aux étages afin de créer deux grandes baies vitrées fixes et une porte d'accès centrale pour le commerce ; que cette nouvelle devanture est prévue en aluminium de teinte noire ;
- considérant que cet accès est déplacé au niveau du n°65 de la rue de la Concorde ; que la suppression de l'accès indépendant aux logements induit des travaux de démolition de la cage d'escalier historique ainsi que le hall d'entrée décoré de cet immeuble datant du 19^{ème} siècle ; que ce hall se compose d'une porte d'accès en ferronnerie donnant sur un escalier en marbre de 6 marches aux plafonds moulurés ; que celui-ci se poursuit d'une cage d'escalier d'origine pourvue de balustres métalliques travaillées ;
- considérant qu'au-delà de l'intérêt patrimonial de ce hall d'accès aux logements ; la démolition de celui-ci induit une perte d'autonomie de l'immeuble : que de plus cela impose aux locataires actuels de nombreuses démarches administratives pour changement d'adresse ;
- considérant de plus que la nouvelle cage d'escalier, située à l'arrière de l'immeuble de l'avenue Louise 90, n'est pas continue et ne donne pas accès à tous les niveaux de l'immeuble, que selon la réglementation incendie en vigueur, celle-ci n'est pas conforme aux spécificités techniques fixées dans l'Arrêté Royal du 12/07/2012 ;
- considérant également que la suppression de cet accès et la création d'une grande vitrine sur l'ensemble du rez-de-chaussée, dénature la lecture de la façade ; que celle-ci est déjà entravée par les travaux autorisés dans le permis de 2016 ; que dès lors la suppression de l'accès aux logements et la démolition du hall d'entrée historique n'améliorent pas l'esthétique de l'ensemble ;
- considérant que ces travaux s'accompagnent également par la suppression de baies de ventilation située sous l'entablement du 1^{er} étage ; que la demande prévoit la fermeture de ces baies mais ne précise pas le matériau avec lequel ces baies seront condamnées ;
- considérant que la demande prévoit, avec la suppression de ces grilles, d'agrandir la vitrine du rez-de-chaussée en hauteur, que la hauteur projetée est de 4,13m ;
- considérant qu'en situation existante la façade a été peinte dans un ton gris clair ; qu'un enduit a été posé sur la partie supérieure de la devanture (sous l'entablement du 1^{er} étage) ; que dès lors il y a lieu de prévoir une finition similaire entre la nouvelle vitrine et le 1^{er} étage afin que la façade préserve une certaine harmonie ;
- considérant que le projet prévoit 1.354,33m² destinés au logement ;
- considérant dès lors que le projet sera soumis à des charges d'urbanisme en application de l'art. 100 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) relatif aux charges d'urbanisme ;
- considérant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) dans son avis du 02/09/2021, remet un rapport de prévention incendie défavorable ; que les raisons de ce refus concernent le compartimentage des façades qui se font face en intérieur d'îlot et la nouvelle cage d'escalier qui n'est pas continue et qui ne dessert pas tous les niveaux de l'immeuble ;
- considérant qu'à la suite de ce rapport défavorable, la demande doit être obligatoirement refusée ;
- 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: 29/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R516/2021 (PFU)

Adresse / Adres:
Rue Royale 29 - 31 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Emin Haesen

Objet / Betreft: Réhausser de deux étages et créer deux logements supplémentaires.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

7

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement, le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le bien se situe dans les limites du plan particulier d'affectation du sol dénommé PPAS n°60-15 Quartier Rue ROYALE arrêté par arrêté du Gouvernement du 14/07/2005 ;
- vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 08/08/1988 qui classe comme monument les façades et toitures de l'immeuble sis rue Royale 25-27 ;
- attendu que le projet est mitoyen à l'immeuble classé mais qu'aucune zone de protection n'est décrite ;
- attendu que le bâtiment construit est inscrit à l'inventaire du patrimoine Irismonument de la Région ;
- attendu que le projet vise à rehausser de deux étages un bâtiment existant afin de créer deux logements supplémentaires ;
- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes : Access&Go, CRMS et SIAMU ;
- attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;
- vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 07/07/2021, réf: CP.1980.3584/9/APM/ac ;
- 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 favorable sous conditions de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) formulé en sa séance du 2/06/2021, réf AA/KD/BXL22791_674_PUN_Royale_29a31, libellé comme suit :

« [...]



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: 29/09/2021

Avis :

La rue Royale présente sur ce tronçon, une enfilade cohérente d'immeubles que la rehausse prévue viendrait modifier. Le gabarit proposé, malgré son recul, est en effet trop imposant et devrait présenter une meilleure transition et un raccord plus harmonieux à la toiture et au gabarit de l'édifice classé sis 23-25, rue Royale. La rehausse devrait se limiter à un seul niveau, en retrait, ne dépassant pas la hauteur du cabanon technique de l'immeuble classé. Son expression architecturale devrait aussi être revue pour mieux s'intégrer tant au paysage urbain qu'à l'architecture de l'immeuble de facture classique (parement en pierre naturelle, garde-corps en pierre et fonte). La CRMS recommande de renoncer à une teinte foncée pour la rehausse et d'adopter une même gamme chromatique que la façade (tonalité beige), de respecter le principe de dégressivité pour les dimensions des baies et de renoncer à l'usage de garde-corps en verre qui ne s'harmoniseraient ni avec les bâtiments qui lui sont contigus ni avec sa propre composition architecturale. Les raccords avec le bien protégé devraient aussi être proposés dans un matériau plus en adéquation avec sa typologie (ardoises ou enduit) et réalisés dans les règles de l'art pour assurer son maintien en bon état ; à ce titre, les détails techniques devront être transmis préalablement à leur mise en œuvre. En conclusion, la CRMS émet un avis conforme favorable moyennant les conditions et réserves suivantes :

- réduire la rehausse d'un étage, la construire en retrait et sans dépasser la hauteur du cabanon technique du n°23-25 rue Royale ;
 - revoir la matérialisation et les compositions de baies de la rehausse selon les remarques formulées ci-dessus ;
 - faire adopter à la rehausse, la même couleur que la façade (beige) et des matériaux en adéquation avec celle-ci ;
 - réaliser le revêtement de finition du pignon latéral droit en ardoises ou enduit ;
 - fournir pour approbation à la DPC les détails techniques de raccord avec le bien protégé préalablement à leur mise en œuvre. »
- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
- Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
 - Application de l'art. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'art. 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :
- Application de l'art. 207 §1.a14 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 26/08/2021 au 09/09/2021 et que 1 réaction ont été introduites et qu'aucune réclamation n'a été faite ;
- considérant que le projet vise la construction d'une rehausse de deux étages sur le bâtiment existant et la création de deux logements supplémentaires ;
 - considérant que le bâtiment existant comporte 5 niveaux hors-sol et un niveau en sous-sol ;
 - considérant que le rez-de-chaussée est affecté à un commerce de type horeca ;
 - considérant que les étages sont affectés au logement, à savoir 1 appartement de 2 chambres et 3 appartements de 3 chambres, que l'ensemble des caves et locaux communs se retrouvent au sous-sol ;
 - considérant que la superficie de plancher existante de tous les niveaux hors-sol est de 821,50 m² ;
 - considérant que le projet prévoit d'ajouter 2 logements de 2 chambres en créant 2 étages supplémentaires, que cela porte à 6 le nombre total de logements dans 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: 29/09/2021

- considérant que la superficie de plancher projetée de tous les niveaux hors-sol est de 1052,14 m², soit une augmentation de 230,64 m² par rapport à l'existant ;
- considérant que le projet présente une relativement bonne mixité et diversité de logements mais qu'il densifie de manière trop importante la parcelle ;
- considérant que le bien est repris en zone d'habitation au PPAS ;
- considérant que le projet déroge à l'article 3.1.4.2 du PPAS en ce que tous les locaux, à l'exception des locaux à usage techniques, de parking ou de cave, ont une hauteur sous plafond de 2,60m minimum ;
- considérant que les hauteurs sous plafond indiquées en plan ne correspondent pas aux hauteurs indiquées en coupe, qu'il y a lieu de faire correspondre ces hauteurs et de se conformer à l'art. 3.1.4.2 du PPAS ;
- considérant que le projet déroge à l'article 3.1.5 du PPAS en ce que le gabarit sous toiture autorisé sur plan est de 5 niveaux sous toiture à mansarde ;
- considérant que l'art. 3.1.5.1 du PPAS précise que le nombre de niveaux est le plus grand nombre de surfaces horizontales, ou assimilables sécantes à tout plan de coupe verticale dans l'immeuble, qu'en l'occurrence le bâtiment comporte déjà 5 niveaux sous toitures plates ;
- considérant dès lors que la rehausse de deux niveaux constitue bien une dérogation au dit article ;
- considérant que le projet déroge à l'article 3.1.8 en ce que seule une toiture mansardée est autorisée, qu'à l'exception des souches de cheminée, les installations techniques éventuelles y compris l'espace technique de l'ascenseur, doivent être intégrées dans le gabarit de toitures ;
- considérant que le PPAS indique sur plan une situation de fait avec une toiture mansardée alors qu'en situation de fait réelle le bâtiment a une toiture plate ;
- considérant que le 5^{ème} niveau de l'immeuble, ayant probablement été construit ultérieurement, devait être l'ancien niveau sous combles d'une toiture mansardée disparue depuis lors ;
- considérant qu'il y a lieu de se rapprocher de la situation historique en installant une toiture mansardée au-dessus du dernier niveau, qu'un 6^{ème} niveau sous-combles serait donc acceptable ;
- considérant qu'il y a lieu de se conformer en tout point à l'art. 3.1.8 du PPAS (forme toiture, nombre et dimensions des fenêtres de toit, ...) ;
- considérant que le bien entre dans la catégorie I (construction remarquables et/ou historique) du PPAS ;
- considérant que l'art. 3.2.2 du PPAS précise que :
 - Toute demande de permis d'urbanisme, relative à la restauration, la rénovation ou la transformation de la totalité ou d'une partie de l'immeuble faisant partie de cette catégorie, doit obligatoirement être accompagnée d'une étude historique et/ou archéologique ;
 - Les formes et matériaux d'origines doivent être conservés et restaurés dans l'esprit de l'immeuble. Les formes et matériaux utilisés lors de la restauration et/ou nouvelle construction de la toiture, (...) doit être soit identique soit équivalents aux formes et matériaux d'origine ;
 - Les toitures sont recouvertes, conformément à leur état d'origine, soit de tuiles, soit d'ardoises naturelles, soit de métaux (cuivre ou zinc).
- considérant dès lors que le projet déroge à cet article en ce qu'aucune étude historique n'a été remise, que la forme et les matériaux employés ne correspondent pas aux formes et matériaux d'origine ;
- considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 en ce qu'il dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas et dépasse le profil mitoyen le plus haut ;
- considérant que le profil mitoyen le plus bas est dépassé de plus de 5m à certains endroits, que le profil mitoyen le plus haut est dépassé d'1m environ ;



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: 29/09/2021

- considérant que la rehausse de l'annexe arrière a une incidence négative directe sur l'intérieur d'îlot, que la rehausse du mitoyen en fond de parcelle crée un déséquilibre trop important par rapport à la construction mitoyenne basse, qu'il y a lieu de réduire cet impact en ne dépassant pas le niveau de toiture de l'annexe actuelle ;
- considérant que, bien que les 2 logements proposés répondent aux normes d'habitabilité, la dérogation au Titre 1 article 6 du RRU n'est pas acceptable ;
- considérant que la rehausse de l'annexe sur deux niveaux n'est pas envisageable compte tenu des dérogations et de sa position ;
- considérant que seule une rehausse pour une toiture mansardée est acceptable en suivant les prescriptions du PPAS ;
- considérant que le cabanon technique de l'ascenseur doit être intégré au volume construit ;
- considérant que la rue se compose de maisons de maîtres mitoyennes et d'immeuble de bureaux, qu'un rythme vertical est donné par la trame parcellaire sur ce tronçon-là, que les dimensions et positions des baies des maisons accentuent cette verticalité ;
- considérant que la composition architecturale des façades de cet immeuble est basée sur un jeu de pleins (murs) et de vides (baies) en rapport avec le module des ouvertures et des fermetures des façades anciennes axées principalement sur une conception verticale des éléments ainsi que sur une structure horizontale qui différencie le soubassement, le corps et la partie supérieure du bâtiment et respectant la trame urbaine ;
- considérant que le projet de rehausse s'intègre en partie dans ce langage architectural ;
- considérant que le premier nouveau niveau s'intègre au contexte bâti en reprenant les caractéristiques historiques de l'immeuble ;
- considérant néanmoins que le dernier niveau en recul dénote par rapport à son contexte, que son langage plus horizontal avec une seule grande baie vitrée ne s'intègre pas dans la trame bâtie ;
- considérant que les matériaux employés en façade pour la rehausse sont le zinc à joint debout pour le bardage et le bois brun pour les châssis ;
- considérant que la façade du premier nouveau niveau, par sa pente et ses lucarnes, fait référence aux toitures à la mansarde, que son bardage est en zinc ;
- considérant que le dernier étage rompt avec le langage architectural en proposant un volume droit à toiture plate, que sa façade est recouverte de zinc, que ce niveau ne s'intègre pas au contexte bâti et est contraire au PPAS, qu'il y a donc lieu de le remplacer par le terrasson de la toiture à mansard ;
- considérant que dans tous le cas de figure, l'ajout d'un étage au bâtiment entraîne une rehausse du mitoyen concerné par un classement au patrimoine, qu'il y a lieu donc de limiter cette rehausse et de traiter le mur pignon dans le respect du patrimoine bâti ;
- considérant que les trois ouvertures du premier nouveau niveau s'intègrent au bâti et reprennent les caractéristiques des lucarnes d'origines ;
- considérant qu'une terrasse est créée en façade avant au dernier niveau, que cette terrasse répond au code civil ;
- considérant qu'un local vélos/poussettes est déjà présent en sous-sol, d'une superficie de 12,50m², que cette surface semble suffisante suivant l'art. 17 du Titre II du RRU pour entreposer 1 vélo par logement soit 6 vélos ;
- considérant néanmoins que, vu la largeur du local, seuls 5 vélos peuvent être parkés facilement et qu'il ne reste pas de place pour des poussettes, que ce local est donc trop petit pour le nombre de logements proposés ;
- considérant que le projet modifie les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier classé ou à partir de celui-ci ;
- considérant que la condition de la CRMS de « faire adopter à la rehausse la même couleur que la façade (beige) et des matériaux en adéquation avec celle-ci » est contraire aux prescriptions du PPAS, que le Fonctionnaire Délégué souhaite rendre le projet conforme au PPAS et donc s'éloigne de l'avis de la CRMS pour ce point précis ;



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: 29/09/2021

- considérant, de ce qui précède, et moyennant les modifications demandées, 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 :

- réduire la rehausse d'un étage sans dépasser la hauteur du cabanon technique du n°23-25 rue Royale ;
- n'implanter qu'un seul appartement dont la façade arrière s'arrête au niveau de la façade arrière du voisin de gauche ;
- fournir des simulations (matériaux et volume) permettant d'évaluer l'intégration de la rehausse dans son contexte urbain conformément aux prescriptions du PPAS ;
- fournir pour approbation à la DPC les détails techniques de raccord avec le bien protégé préalablement à leur mise en œuvre ;
- remettre des plans et coupes dont les dimensions (hauteurs, longueurs et largeurs) correspondent.



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: 29/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F60/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Foulons 25 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: DEKA - S.P.R.L.U. (Belmustapha)

Objet / Betreft: mettre en conformité l'aménagement de 9 studios dans une maison de rapport et de commerce et une maison unifamiliale en intérieur d'îlot ainsi que la couverture de la cour et les modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 18/01/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/08/2021 ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité l'aménagement de 9 studios dans un immeuble et une maison unifamiliale en intérieur d'îlot ainsi que la couverture de la cour et les modifications en façade avant ;
- vu le rapport de la cellule contrôle de l'urbanisme de la Ville de Bruxelles qui a constaté l'augmentation du nombre de logement sans permis d'urbanisme ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants : dérogations au RRU, Titre I, art. 4 (profondeur de construction), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une superficie perméable) ; et application de la prescription générale 0.6 (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;



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: 29/09/2021

- vu l'unique réaction à l'enquête publique portant sur des conflits entre tiers ne relevant pas de l'urbanisme ;
- considérant qu'en situation de droit, le rez-de-chaussée du bâtiment avant et le bâtiment arrière sont affectés à un magasin ;
- considérant que la cour séparant les 2 bâtiments a été couverte ;
- considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une maison unifamiliale dans le bâtiment en intérieur d'îlot ;
- considérant que celle-ci est aménagée de la manière suivante : une cave au sous-sol, au rez-de-chaussée un hall d'entrée donnant sur la cuisine et une salle d'étude en fond de parcelle, le salon/salle à manger au 1^{er} étage, un hall de nuit, une chambre et une salle de bain au 2^e étage et une grande chambre au 3^e étage ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée, la cuisine et le hall sont éclairés par des lanternes ;
- considérant que les baies existantes en façade ont été diminuées voir supprimées ;
- considérant que le bâtiment principal côté rue est divisé en 9 studios répartis comme suit : un studio par étage du rez-de-chaussée au 4^e étage, soit 5 studios, 2 studios dans les combles et 2 « studios » en duplex aux entresols entre les étages 1 et 2 et 3 et 4 ;
- considérant que le sous-sol du bâtiment à rue est aménagé en 9 caves privatives de 1 à +- 2 m², en espace vélo et poussettes et en espace technique ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 4 (profondeur de construction), 12 (aménagements des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une superficie perméable) en ce que la cour séparant les 2 bâtiments a été couverte, et que la construction couvre désormais la totalité de la parcelle ;
- considérant que ces travaux portent atteintes à la prescription 0.6 du PRAS ;
- considérant que l'art 0.6., vise dans toutes les zones, des actes et travaux qui améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et qui y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
- considérant que cette couverture prive de lumière naturelle la pièce intérieure du bâtiment en intérieur d'îlot ;
- considérant que cette cour pourrait être utilisée comme un espace extérieur complémentaire pour un logement ;
- considérant qu'il y a suffisamment d'espace dans le bâtiment existant pour y aménager la cuisine actuellement dans l'ancienne cour ; qu'une partie de cette ancienne cour est simplement transformée en « hall » ;
- considérant dès lors que la couverture de la cour n'améliore pas les qualités d'habitabilité des logements et au contraire, les diminuent ;
- considérant que cette densification et imperméabilisation de la parcelle va à l'encontre des objectifs Régionaux et communaux qui visent à dédensifier les intérieurs d'îlots et à revaloriser ces espaces ;
- considérant de ce qui précède, que les volumes et les dérogations aux art.4, 12 et 13 du titre I. du RRU ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre II. art. 3. en ce que les 2 « studios » en duplex situés aux entresols ont une superficie de 20 m² et que le « studio » duplex entre le 5^e et 6^e étage présente une cuisine de 11 m² et une chambre de 16 m²
- considérant par ailleurs qu'un studio est un logement à locaux habitables non-différenciés, que dans le cas qui nous occupe il s'agit de 2 pièces reliées entre elles par un escalier, qu'on ne peut dès lors pas considérer ces logements comme des studios ;
- considérant que les deux logements aux entresols ne rencontrent pas les normes d'habitabilité élémentaires ; qu'ils ne peuvent pas représenter à eux-seuls une unité de logement ;
- considérant que le logement entre le 5^e et le 6^e étage s'apparente plus à un logement une chambre ayant un séjour avec une superficie minimale 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: 29/09/2021

- considérant que le projet ne prévoit que des studios ; qu'il convient de revoir la répartition de pièces de sorte à proposer une plus grande diversité de logement, en intégrant les espaces insuffisant pour être utilisé en studios indépendants aux autres logements ;
- considérant dès lors que les dérogations à l'art. 3. du titre II. du RRU ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre II. art. 10. en ce que la superficie éclairante de la pièce de séjour de la maison arrière est de 3,87 m² à la place de 7,2 m², celle de la chambre au 2^e étage de 3,87 m² plutôt que 4,16 m² ;
- considérant qu'au 1^{er} étage, une baie d'une grandeur comparable à l'existante elle a été rebouchée ;
- considérant qu'au 2^e étage, une baie identique à celle du 1^{er} étage a été rebouchée, laissant juste une fenêtre réduite pour l'aération de la salle de bain ;
- considérant que ces baies donnent du caractère à ce bâtiment en intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu de les conserver dans un souci de cohérence de la façade mais également pour bénéficier d'un apport de lumière suffisant pour les pièces de vie ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre II. art. 10. en ce que le studio au 5^e étage en façade avant a une superficie éclairante de 1,49 m² plutôt que 2,27 m² ;
- considérant de plus qu'un seul des 3 velux est à une hauteur de +- 1,50 m, n'offrant dès lors qu'une petite vue directe ;
- considérant dès lors que les dérogations à l'art. 10. du titre II. du RRU ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet prévoit une densification de logement trop lourde pour le bâtiment, sans diversité de taille et avec une qualité insuffisante ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir la répartition des logements en en diminuant significativement le nombre, d'ouvrir les baies en façade du bâtiment en fond de parcelle et de démolir la couverture de la cour afin de permettre l'installation de logements de qualité sur la parcelle ;
- considérant que le revêtement de la façade avant est un cimentage à la tyrolienne de ton jaune et les contours des fenêtres sont peints en gris ;
- considérant que les châssis en façade avant sont en PVC et en aluminium de ton naturel ; que tous ne présentent pas la même division ;
- considérant que la porte d'entrée est en bois peinte en blanc ;
- considérant qu'il y a lieu d'homogénéiser les châssis en façade avant de sorte à mettre en valeur l'architecture néoclassique de celle-ci, en favorisant le bois et les divisions conforme au style de l'époque ;
- 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.

Un avis favorable pourrait être émis sous réserve de :

- **dédensifier l'intérieur d'îlot ;**
- **ouvrir les baies en façade du bâtiment arrière ;**
- **dédensifier le nombre de logements et prévoir des logements répondant aux normes du R.R.U., notamment le titre II, et du service S.I.A.M.U. ;**
- **prévoir des châssis en bois 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: 29/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A300/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Drève Anna Boch 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Les hélianthes - S.C.R.L.

Objet / Betreft: restaurer la gare de triage de Tour & Taxis, construire un chai et aménager un cheminement carrossable pour les services incendies et de livraisons

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 14/09/2021

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'activités portuaires et de transports au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 19/03/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 27/08/2021 ;
- considérant que la demande vise à restaurer la gare de triage de Tour & Taxis, construire un chai et aménager un cheminement carrossable pour les services incendie et de livraisons ;

En ce qui concerne la destination future :

- considérant que la parcelle est située en zone d'activité portuaire et de transport ; que l'affectation d'activité productive artisanale, de commerce et d'entrepôt est autorisée dans cette zone au PRAS ;
- considérant que l'activité productive comprend les différentes étapes de production du vin, de la réception des raisins au conditionnement ;
- considérant que le commerce envisagé est complémentaire à l'activité productive ; qu'il s'agit d'un bar et d'un espace vente de vin ouvert sur rendez-vous ;
- considérant que le charroi principal des livraisons se situe dans la période des vendanges, à savoir de fin août à début novembre ;



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: 29/09/2021

- considérant que les livraisons projetées représentent l'équivalent de deux semi-remorques par semaine, soit l'équivalent de +/-15/20 semi-remorques pendant 4 mois ;
- considérant que le reste des livraisons se fait via des petites camionnettes ;
- considérant que la destination et le programme projetés sont compatibles avec les prescriptions de la zone portuaire au PRAS ; et sont donc acceptables ;

En ce qui concerne le programme :

- considérant qu'au rez-de-chaussée de la gare est aménagé un bar à vin, accessible depuis la grande entrée à rue et donnant accès à une terrasse en façade arrière ;
- considérant qu'un espace accueil-boutique est prévu dans la partie Ouest de la gare, accessible par l'extérieur et par le bar à vin ; qu'un escalier vers le 1^{er} étage y est installé ;
- considérant qu'une passerelle surplombant la boutique est créée entre l'ancienne gare et la cuverie, la zone de production ;
- considérant qu'au fond de la cuverie se trouve une zone de stockage, un espace bureau-laboratoire et des locaux techniques ; que dans le prolongement de cette aile une structure végétalisée est construite pour aboutir à un espace couvert extérieur ;
- considérant qu'à l'étage de la gare, dans la partie Ouest se trouvent les locaux administratifs ;
- considérant que depuis ces locaux, la passerelle vitrée couverte mène à la cuverie ; que celle-ci s'intègre dans la toiture de l'ancienne gare et qu'elle aboutit à l'intérieur du chai à une passerelle technique périphérique autour de la cuverie et desservant la zone de production ;

En ce qui concerne la restauration de la gare de triage :

- considérant que le projet prévoit d'une part la restauration à l'identique de la gare de service de Tour et Taxis qui est actuellement en ruine ;
- considérant que la reconstruction complète de la charpente et des toitures revêtues d'ardoises naturelles à petit format est prévue ; que les pentes de toitures sont calées selon les repères constatés sur les maçonneries existantes ; que la nouvelle morphologie de la toiture est identique à la toiture originale ;
- considérant cependant que les coupes indiquent des poutres en lamellé-collé placées verticalement (et non selon la pente des toitures), et dont les sections semblent surdimensionnées par rapport aux portées à franchir, ce qui pourrait avoir un impact défavorable sur la perception spatiale de ces espaces, qu'il y a lieu de poursuivre l'étude en affinant le calcul de ces éléments, et d'opter pour une reconstruction moderne de la charpente dans sa configuration d'origine ;
- considérant que les maçonneries en briques et pierres calcaires sont restaurées, les façades ragréées avec des maçonneries de réemploi tout en respectant l'appareillage en place (panneresse – boutisse), les faïences bleutées situées dans les impostes complétées et restaurées ;
- considérant que les façades sont nettoyées et rejointoyées ;
- considérant que les châssis sont remplacés par des châssis métalliques double vitrage, moulurés et de couleur gris foncé (RAL 7021) ; qu'il en résulte un appauvrissement des qualités patrimoniales du bâtiment ;

En ce qui concerne l'alignement de la parcelle :

- considérant qu'il n'y a pas encore d'alignement décrété pour la drève Anna Boch, que celui-ci devra être établi par le futur propriétaire/gestionnaire de la voirie en vue de déterminer la limite entre le domaine public et le domaine privé ;
- considérant que l'alignement devra être matérialisé par un matériau dur différent de celui du trottoir ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter le titre VII du R.R.U. et le règlement sur les trottoirs ;



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: 29/09/2021

En ce qui concerne la nouvelle construction :

- considérant que la nouvelle construction est composée de 2 parties, la première accueillant le chai et étant perpendiculaire à la gare, la 2^e en fond de parcelle, parallèle à la gare, destinée à accueillir un espace de stockage ;
- considérant que la nouvelle partie forme avec l'ancienne partie un U s'articulant autour d'un espace extérieur composé d'une terrasse, d'un espace végétalisé et d'un espace bétonné pour permettre les livraisons ;
- considérant que la partie principale se développe sur le sous-sol, le rez-de-chaussée et a une toiture à deux versants asymétriques rappelant l'architecture industrielle du site ;
- considérant que la partie en fond de parcelle est développée sur un unique niveau ;
- considérant que la façade du nouveau bâtiment s'aligne au faitage principal de la gare de triage ;
- considérant que les façades Nord-Est et Sud-Ouest sont en briques et les façades Nord-Ouest et Sud-Est sont revêtues d'un bardage métallique gris foncé, dans le but de rappeler la typologie et le coloris des matériaux du bâtiment existant ;
- considérant que des longues et fines fenêtres sont percées régulièrement dans la façade extérieure du chai ; qu'une grande baie vitrée donne sur la cour ;
- considérant qu'aucune enseigne n'est prévue sur la gare ; que le logo « Gudule Brussels Urban Winery » est repris sur la nouvelle partie, qu'il est conforme au RRU et qu'il est donc dispensé de permis d'urbanisme ;
- considérant que la nouvelle volumétrie et l'aménagement de ses abords est conforme au RRU, Titre I ;

En ce qui concerne la mobilité

- considérant que le formulaire de demande mentionne 5 places de stationnement vélos mais que celle-ci ne sont pas représentées sur le plan ;
- considérant qu'il importe de prévoir des places de stationnement pour les employés et pour les clients ; que 5 places semblent être insuffisantes pour l'endroit et qu'il semble réalisable d'en installer un nombre plus important ;
- considérant ainsi il y a lieu d'apporter une analyse complémentaire et de définir de manière précise les besoins liés à la nouvelle occupation ;
- considérant que le chemin d'évacuation pour les services de secours, les zones de livraisons et les zones de stationnement parking ne sont pas clairement indiqués au plan ; qu'il y a lieu de préciser leur nombre et leur emplacement ;

En ce qui concerne l'appréciation du projet :

- considérant que la restauration de la gare de triage actuellement en ruine est nécessaire ; que celle-ci se fait dans le respect du patrimoine existant ;
- considérant cependant, qu'il y a lieu d'apporter le plus grand soin à la restauration de l'ancienne gare ; en tenant compte des caractéristiques architecturales et patrimoniales du bien ; ainsi le choix des matériaux et les interventions projetées doivent être réalisées de manière plus respectueuse de l'histoire du bâti malgré son état actuel ;
- considérant aussi, qu'il y aurait lieu d'étudier la possibilité de prévoir une ouverture latérale entre la terrasse de la brasserie de la Senne et celle de Gudule, dans le prolongement du portique de gauche entre la gare et le chai, ceci afin de renforcer l'interaction et l'activation de ces zones accessibles au public, et une synergie accrue entre ces activités ;
- considérant que la nouvelle construction d'architecture moderne s'intègre à son environnement, tant au niveau de son raccord avec la gare qu'avec la zone de Tour & Taxis, qu'elle n'est pas de nature à compromettre de nouveaux développements à la périphérie du projet ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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: 29/09/2021

- considérant que la forme de l'ensemble, permet d'avoir un espace dégagé à l'arrière de la gare, ne représentant pas une gêne pour la terrasse de la Brasserie de la Senne déjà présente à l'Est du présent projet ;
- considérant cependant, qu'il serait opportun de prévoir une ouverture plus importante de la façade du chai vers l'espace public, permettant une meilleure visibilité de l'activité et un contrôle social accru de cette zone ;
- considérant que le traitement de cette zone intérieure est soigné, que le strict minimum permettant les chargements/déchargements est imperméabilisé et qu'une attention spéciale est portée à la végétalisation de l'espace ;
- considérant qu'il serait opportun d'élargir, et de peut-être de recentrer la connexion piétonne entre la terrasse et la zone didactique extérieure à l'arrière afin de permettre aux éventuels groupes de pouvoir circuler à pied sec entre ces zones ;
- considérant que l'activité proposée est conforme au PRAS et est compatible avec le reste de la zone ; qu'elle permet la revalorisation du secteur industriel urbain tout en restant à une échelle modeste, compatible avec l'habitat ;
- considérant de ce qui précède que, moyennant les modifications demandées, 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 :

De manière générale :

- prévoir des places de stationnement vélos en suffisance pour les employés et les clients ;
- préciser les zones de stationnement et de livraisons et le chemin d'évacuation pour les services de secours sur le plan de réalisation ;
- fournir un détail des clôtures et portes projetées qui délimitent le terrain (en précisant leur mode d'ouverture et leur aspect en position ouverte) ;

Plus particulièrement pour la restauration de l'ancienne gare :

- restaurer les façades et les maçonneries d'origine dans les règles de l'art :
 - techniques de nettoyage douces et à adapter en fonction du degré de salissure et du matériau : vapeur saturée, eau chaude sous pression, grésage hydropneumatique à granulats fins, microsablage ;
 - préférer une conservation du matériau avec subsistance d'une patine à un état trop propre ;
 - de préférence ne pas tout déjointoyer et en cas de rejointoyage, utiliser des joints de composition et de ton identique à l'origine (pas de pré-mélanges en sacs) ;
 - utiliser des mortiers traditionnels à la chaux naturelle, sans ciment et des briques de format identique pour tous les travaux de ragréage ;
 - réparer les pierres naturelles par greffe ou mortier minéral ;
- restituer les corniches à l'identique de la situation historique, en utilisant des bois massifs locaux (chêne ou résineux durable), pas de bois exotique ni de panneaux
- la couleur des corniches doit imiter le ton de la pierre bleue adjacente
- ne pas placer de lucarnes dans les toitures de la gare, mais des tabatières en acier à coupure thermique
- ne pas modifier le profil de toiture d'origine ;
- les châssis existants seront restaurés, ils pourront être équipés si nécessaire de vitrage isolant, dans ce cas les petits fers seront adaptés pour être collés intérieur / extérieur ;



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: 29/09/2021

- les châssis manquants seront restitués sur base des modèles d'origine, en respectant les divisions de vitrage ;
- les châssis à modifier (portes centrales) le seront en respectant l'esprit d'un châssis ancien, avec plinthe et panneau d'allège ;
- les châssis auront une finition vernie (se baser sur un sondage stratigraphique pour le confirmer) ou peinte dans un ton imitant cette finition vernie ou en fonction du résultat du sondage ;
- fournir les détails d'exécution de l'ensemble de ces menuiseries restaurées ou restituées ;
- pour la charpente de la toiture, opter pour une reconstruction moderne de celle-ci dans sa configuration d'origine, en SRN, afin de ne pas perturber la lecture des espaces intérieurs ;
- stocker tous les matériaux issus de la déconstruction sur site, ils pourront être réutilisés pour des ragréages ou des réparations ;

Plus particulièrement pour le chai :

- ouvrir davantage la façade du chai vers l'espace public, permettant une meilleure visibilité de l'activité et un contrôle social accru de cette zone ;
- prévoir une possibilité d'ouverture latérale entre la terrasse de la brasserie de la Senne et celle de Gudule, dans le prolongement du portique de gauche entre la gare et le chai ;
- élargir et de préférence recentrer la connexion pavée entre la terrasse et la zone d'activité arrière.

Il y a lieu d'introduire une demande de permis d'environnement pour les installations classées.



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: 29/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B677/2021 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue au Beurre 29 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PARNASSOS-TAKI - S.A. (BOULAICH)

Objet / Betreft: Restaurer le bâtiment et aménager 3 logements une chambre aux étages; modifier les châssis du rez-de-chaussée commercial et l'accès aux logements; poser des garde-corps; poser un nouvel escalier central; se conformer aux normes du SIAMU;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- attendu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement et en liseré de noyau commercial suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que la demande est comprise dans la zone couverte par le règlement zoné « Grand-Place - Patrimoine UNESCO – Expression commerciale et dans la zone tampon UNESCO inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/01/2005 qui classe comme ensemble la totalité des immeubles sis rue au Beurre 29, 31 et 33 à Bruxelles ;
- considérant que la demande porte sur la restauration du bâtiment et l'aménagement de 3 logements une chambre aux étages; la modification des châssis du rez-de-chaussée commercial et de l'accès aux logements; la pose de garde-corps; la pose d'un nouvel escalier central; la mise en conformité aux normes du SIAMU;
- considérant que la demande a été soumise à une enquête publique pour les motifs suivants :
 - application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification totale ou partielle d'un logement ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - application de l'art. 207 §1.a4 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) ;



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: 29/09/2021

- application de l'art. 237, §1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection ("Ensemble de maisons traditionnelles" sis 29-31-33 rue au Beurre) ;
- considérant que la demande a été soumise à une enquête publique du 26/08/2020 au 09/09/2020 et qu' une seule réclamation a été introduite signalant qu'il n'y avait pas de documents disponibles ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 05/08/2021 et référencé T.1980.2484/11/CAP/dd ;
- considérant qu'il s'agit d'une construction existante et que de ce fait elle n'est pas soumise au titre IV du RRU concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
- vu l'avis conforme favorable sous conditions de la CRMS du 23/07/2021 référencé AA/BDG/BXL21735_676_Beurre_29 libellé comme suit :
« L'Assemblée émet un avis conforme favorable sous les conditions suivantes, précisant que le dossier s'avère peu complet pour de nombreux points ou discordant parfois entre les intentions explicitées, le cahier des charges et/ou les documents graphiques. Il conviendra donc de préciser de nombreux points, et de soumettre ces précisions à l'approbation de la DPC avant le début du chantier.

Au niveau de la façade avant :

Concernant le remplacement des menuiseries au RDC, la CRMS approuve le dessin proposé pour les portes mais demande que la porte donnant accès aux appartements soit composée de panneaux pleins et non vitrés comme ceux des deux autres portes. Elle souligne que les documents graphiques ne sont pas assez précis, que l'article pour ce point manque dans le cahier des charges et demande que les détails de réalisation de nouvelles menuiseries soient fournis à la DPC pour approbation préalable. Le cas échéant, si certains points techniques étaient encore à éclaircir, un mock-up pourrait être réalisé en cours de chantier.

Concernant les menuiseries des étages, vu leur diversité de style et de chronologie, l'Assemblée ne voit pas l'intérêt de les restaurer de manière systématique. Elle plaide pour plus de cohérence et est plutôt favorable à une restitution pour les châssis des 1er et 2e étages (sur base des châssis anciens encore existants, en T, avec des profils assortis à ceux des portes du RDC et à ceux des combles). Ces châssis neufs pourront être munis de vitrages performants. Quant aux menuiseries des combles, qui semblent dater de 1900, elle est favorable à leur restauration et ne s'oppose pas aux améliorations techniques proposées (vitrage double et joint). Elle souhaite que les détails de réalisation des nouveaux châssis, comme ceux des menuiseries à restaurer (y compris les améliorations en termes d'étanchéité à l'eau et à l'air et de confort d'usage) soient fournis pour approbation préalable. Le cas échéant, si certains points techniques étaient encore à éclaircir, un mock-up pourrait être réalisé en cours de chantier.

Concernant l'enduit, il est prévu de réenduire à la chaux l'ensemble de la façade, y compris l'arrière du pignon chantourné. Toutefois, il faudrait d'abord évaluer la qualité de l'enduit actuel, la nécessité ou non de l'enlever car ce dernier ne présente à première vue pas de grave problème de conservation. Il y a donc lieu d'évaluer l'enduit et son adhérence (faire « sonner » l'enduit) et de déterminer sur cette base les types d'intervention de restauration/rénovation d'un commun accord avec la DPC, après pose de l'échafaudage : soit maintien complet de l'enduit, soit remplacement complet, soit élimination et reconstitution des seules zones non adhérentes. En cas de remplacement partiel, il faudra ouvrir les éventuelles fissures pour les refermer avec un enduit de nature semblable, puis « resurfer » tout l'enduit avec un enduit de finition, après décapage éventuel de peintures existantes non compatibles. Si l'enduit est au ciment, il faudra effectuer un test de dérochage sur une petite surface en vue d'évaluer les dégâts à la brique. Il faudra évaluer l'état des pierres du pignon, afin de voir s'il y a lieu d'en remplacer, recoller, greffer, brocher... Il faudra anticiper la restauration éventuelle de décors du pignon et prévoir des postes pour la restauration éventuelle de bandeaux ou moulures en enduit. Les résultats de ces nombreuses interrogations devront être détaillées et approuvés par la DPC.



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: 29/09/2021

Concernant les nouveaux garde-corps (façades avant et arrière), il est prévu d'installer des barres horizontales en acier thermolaqué, dont le nombre sera déterminé par la hauteur des allèges. La CRMS demande qu'une typologie plus discrète de garde-corps soit étudiée, afin de permettre leur bonne intégration stylistique à la façade.

Au niveau de la façade arrière :

Concernant la restauration des menuiseries des étages, la CRMS y est favorable, ainsi qu'à leur adaptation par l'insertion d'un vitrage performant et d'un joint périphérique d'étanchéité à l'air. Néanmoins, elle souhaite que tous les détails d'exécution soient soumis préalablement pour approbation à la DPC. Elle s'oppose cependant à l'intégration d'une grille d'amenée d'air dans le châssis des combles et s'interroge sur le bien-fondé de ce type de dispositif (prévu uniquement pour ce niveau), vu que les appartements des étages inférieurs seraient équipés d'un système de bouches de ventilation (tubées jusqu'en toiture).

Concernant la question de l'enduit (constitué de deux types d'enduit de ciment), sont prévus le décapage, le piquage, l'analyse en laboratoire, la restauration ponctuelle et la finition par une peinture à base de siloxane. Cependant, le rapport sanitaire des structures en bois / maçonneries du bâtiment a mis en évidence le lien entre le mauvais état phytosanitaire des lambourdes des étages et l'enduit de la façade arrière, ainsi que l'incompatibilité de cet enduit très dur et imperméable avec la maçonnerie en brique et mortier de chaux. La CRMS estime qu'il faut enlever ces cimentages et réenduire la façade arrière à la chaux naturelle en trois couches, afin d'éviter toutes dégradations futures. Comme pour la façade avant, l'opération de dérochage devra se faire délicatement, sans engendrer de dégâts significatifs aux maçonneries de briques.

Au niveau de la toiture :

Concernant les travaux prévus en toiture, la Commission juge l'impact sur la toiture classée vraisemblablement limité et l'intervention acceptable. Elle demande toutefois que les détails d'exécution du nouvel exutoire de fumée soit soumis à la DPC pour approbation et que les installations techniques soient discrètes et non visibles depuis la rue. Elle est favorable à la pose de couvertines en plomb pour les pignons.

Pour les travaux à l'intérieur :

Concernant les caves, la CRMS ne s'oppose pas aux injections projetées afin de résoudre les problèmes d'humidité mais demande de les limiter au strict nécessaire.

Concernant le rez-de-chaussée :

la Commission est défavorable aux travaux de terrassement prévus pour le futur hall d'entrée aux appartements, vu l'effet destructeur sur les caves d'origine. De plus, la nécessité de ces interventions n'est ni motivée ni explicitée,

elle marque son accord pour la création d'une nouvelle cage d'escalier entre le RDC et le 2e étage, vu que les volées d'escalier existantes ne sont pas originales. Ces travaux impliquent cependant le démontage d'une partie du faux-plafond, qui cache les moulures de la fin du 19e ou début du 20e siècle. La partie subsistante des moulures sera restaurée. Comme la description du nouvel escalier et sa représentation graphique semblent différentes, la CRMS juge la proposition présentée graphiquement plus en harmonie avec le caractère du bâtiment et demande d'opter pour cette option (marches en chêne verni et garde-corps en tirants métalliques).

Concernant les étages :

la Commission est défavorable à l'installation d'une nouvelle structure porteuse et à la rehausse des sols des étages (de 20 à 30 cm), jugée trop impactante et estimant que le renforcement de la structure existante dans son épaisseur – ou encore en renforçant les entreaxes - n'a pas été présenté comme alternative, alors que cela devrait être techniquement faisable. Elle demande de fournir une nouvelle proposition en ce sens à l'approbation de la DPC.



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: 29/09/2021

Concernant la cheminée Louis XVI, en fonction du niveau du plancher (cf. ci-dessus), il convient de la restaurer et la reposer sur le plancher restauré si possible ou recomposé si besoin.

Concernant la restauration des planchers d'origine, la CRMS est favorable à leur récupération si possible et, en fonction de la superficie récupérée, elle demande de le replacer en priorité au 1^{er} étage ; À propos du plafond mouluré du 1^{er} étage, la CRMS souligne la discordance entre les dessins du projet et la description des nouveaux plafonds suspendus, elle demande de clarifier ce point.

Concernant l'escalier en bois d'origine, la CRMS demande de fournir à la DPC pour approbation préalable un plan d'intervention, l'inventaire des pathologies et des éléments composant l'escalier, les plans de démontage-remontage ainsi qu'un reportage photographique avant d'entamer la restauration globale. Elle précise également qu'il ne faut pas réaliser son nettoyage mécanique par jet fin, l'escalier étant fragile.

Concernant les structures en bois d'origine, la CRMS demande également de fournir à la DPC pour approbation préalable un plan d'intervention pour leur restauration.

Concernant la charpente, la CRMS s'interroge sur la nécessité des travaux projetés, celle-ci ayant été restaurée en 2015. Elle demande de ne pas exécuter son nettoyage mécanique par jet fin, et de n'y appliquer aucun des traitements projetés (lasure et peinture ignifuge).

Enfin, concernant les ancrages et tirants en fer forgé, il convient de ne pas les démonter mais si nécessaire de les restaurer in situ. »

- considérant que la demande vise la création d'un logement une chambre par étage à savoir 3 logements au total ;
- considérant que la surface brute par logement (y compris les murs extérieurs) est de 82 m² par niveau ;
- considérant que la demande modifie les châssis du rez-de-chaussée ; qu'elle vise par ailleurs la pose de garde-corps sur les fenêtres des étages ;
- considérant que la demande vise le démontage de l'escalier existant (central) et la pose d'un nouvel escalier ;
- considérant que la demande vise le remplacement des menuiseries au rez-de-chaussée de la façade à rue, le remplacement du châssis de combles avec intégration d'une grille de ventilation ;
- considérant que la demande vise également la mise en œuvre de garde-corps sur l'ensemble des façades du bâtiment ;
- considérant que la demande vise l'installation d'exutoires de fumée en toiture pour la nouvelle cage d'escalier et les techniques ;
- considérant que la demande vise également l'élargissement de la nouvelle cage d'escalier comprenant des travaux de terrassement ;
- considérant que la demande vise par ailleurs la création d'une circulation verticale par la mise en œuvre d'une nouvelle cage d'escalier et la restauration du plafond mouluré dans le futur hall d'entrée des appartements du rez-de-chaussée ;
- considérant que la présente demande vise l'installation d'une nouvelle structure porteuse par la mise en œuvre de poutrelles métalliques en acier et de nouveaux gîtages en bois, la rehausse des niveaux des sols des étages ;
- considérant que la demande vise également la restauration des structures en bois d'origine et des ancrages en fer forgé ;
- considérant que sont relevées les dérogations suivantes au titre II du RRU :

En ce qui concerne à l'article 10 (éclairage naturel) :

- la SNE de la chambre du premier niveau est inférieure au 5^{ème} de sa superficie ;
- la SNE du séjour/cuisine du 2^{ème} niveau est inférieure du 5^{ème} de sa superficie ;
- la SNE du du séjour/cuisine de l'étage sous combles est inférieure du 12^{ème} de sa superficie ;



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: 29/09/2021

En ce qui concerne l'article 3 (superficies minimales) :

- considérant que la chambre de l'étage sous combles a une superficie de 12,7 m² au lieu de 14m² ;
- considérant que les logements ne disposent pas de local poubelle, de local vélo ou de local de rangement pour le matériel de nettoyage conformément aux articles 16, 17 et 18 du titre II du RRU ;
- considérant qu'il y a lieu d'améliorer la conformité de l'immeuble au regard des articles 16, 17 et 18 du titre II du RRU ; que néanmoins il s'agit d'un bâtiment classé ; que les caves et rez-de-chaussée sont occupées par un commerce qui ne fait pas partir de la présente demande ;
- considérant que l'aménagement de ses logements est suffisamment qualitatif ; que les séjours/salon disposent d'espaces suffisamment généreux ;
- considérant que l'immeuble étant classé dans sa totalité, une ouverture des baies afin de répondre aux normes en termes d'éclairage naturel des espaces habitables n'est pas possible ;
- considérant que de ce fait les dérogations précitées sont acceptables ;
- considérant qu'il y a lieu de répondre à l'ensemble des conditions émises par l'avis de la CRMS, dont notamment :
 - Faire en sorte que la porte donnant accès aux appartements soit composée de panneaux pleins et non vitrés comme ceux des deux autres portes ;
 - Etudier une typologie plus discrète de garde-corps afin de permettre leur bonne intégration stylistique à la façade ;
 - Ne pas prévoir de grille d'amenée d'air dans le châssis des combles ;
 - Ne pas effectuer de travaux de terrassement pour l'aménagement du futur hall d'entrée aux appartements ;
 - Ne pas installer de nouvelle structure porteuse et ne pas rehausser les sols des étages (20 à 30 cm) qui est jugée trop impactante ; étudier la possibilité de renforcer la structure existante dans son épaisseur ;
 - Pour les châssis du 1er et 2ème étage, opter pour une restitution sur base des châssis anciens encore existants, en T, avec des profils assortis à ceux des portes du RDC et à ceux des combles. Fournir les détails d'exécution des dites menuiseries. Adapter les articles du cahier des charges y afférents ;
 - Etc.
- considérant qu'il y a lieu de se conformer au règlement zoné « Grand-Place -Patrimoine UNESCO – Expression commerciale » et éviter que les baies du commerce ne puissent s'ouvrir totalement à la rue ;
- considérant que sont exclus de la présente demande l'annexe arrière et le rez-de-chaussée ;
- considérant néanmoins que le bâtiment avant et arrière (Achter huis) font partie de la même parcelle, qu'il convient de ce fait d'avoir une approche globale sur les aménagements prévus ;
- considérant que de ce fait il convient de documenter la présente demande avec la situation de droit pour l'ensemble de la parcelle (Achter huis, commerce, façades etc.) ;
- qu'il y a lieu qu'il y a lieu de préciser l'affectation de l'annexe arrière ; que le vis-à-vis entre l'annexe arrière et le logement du 1^{er} étage est important ;
- considérant qu'il est difficile de se prononcer sur la présente demande sans avoir une vision d'ensemble des fonctions et aménagements (nombre de logements total, espaces communs etc.) ;
- considérant que conformément à l'article 2.2.4. §4 du COBRACE, pour les biens classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde qui font l'objet d'une rénovation, le fonctionnaire délégué peut accorder une dérogation totale ou partielle aux exigences PEB prévues à l'article 2.2.3., lorsque le respect total de ces exigences porte atteinte à la conservation du patrimoine ;
- 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: 29/09/2021

- 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) ;
- 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 principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- de respecter les conditions émises par le SIAMU en date du 05/08/2021, avis référencé T.1980.2484/11/CAP/dd ;
 - préciser l'affectation de l'annexe arrière et le cas échéant solutionner le vis-à-vis pour le logement du 1^{er} étage ;
 - fournir des éléments d'informations concernant la situation de droit pour l'ensemble de la parcelle ;
 - adapter le cas échéant la présente demande en fonction des informations complémentaires fournies ;
- se conformer au règlement zoné « Grand-Place -Patrimoine UNESCO – Expression commerciale » - (art.7) ;
- pour les châssis du 1^{er} et 2^{ème} étage, opter pour une restitution sur base des châssis anciens encore existants, en T, avec des profils assortis à ceux des portes du RDC et à ceux des combles. Fournir les détails d'exécution des dites menuiseries. Adapter les articles du cahier des charges y afférents.
 - proposer une typologie plus discrète de garde-corps (documents graphiques et article du CDC) afin de permettre leur bonne intégration stylistique à la façade.
 - présenter des alternatives à la rehausse des sols des étages (documents graphiques et articles du CDC) : renforcement de la structure existante ou des entre-axes ;

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: 29/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: M805/2021 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue du Magistrat 5 1000 Bruxelles

Rue du Magistrat 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Vereniging van Mede-eigenaars gebouw RESIDENTIE MAGISTRAT te Elsene, Wethouderstraat 5 - A.C.P.

Objet / Betreft: exploitation d'un immeuble de logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/08/2021 - 16/09/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

11

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

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: 29/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: M785/2021 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue Maurice De Moor 1 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ETABLISSEMENTS FRANZ COLRUYT - S.A.

Objet / Betreft: Exploitation d'un magasin

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/08/2021 - 16/09/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

12

- considérant que la demande se situe en zone mixte au PRAS ;
- considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de permis d'environnement pour l'exploitation d'une de grande surface ;
- considérant l'avis Cl.198.1669/11 rendu par le SIAMU en date du 18/08/2021 ;
- considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
- considérant que le demandeur souhaite procéder à des livraisons la nuit ;
- considérant les conclusions de l'étude acoustique concernant les livraisons ;
- considérant que la zone de stationnement vélo à usage des clients est actuellement équipée d'une simple barre horizontale et manque de visibilité ;
- considérant que le local vélo à usage du personnel n'est pas équipé de dispositif de fixation ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- de limiter la période de livraisons de 6h à 22h du lundi au samedi ;
- de revoir l'aménagement et la signalisation des zones de stationnement vélo en se conformant aux recommandations du vademécum vélo.



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: 29/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: J1062/2019 (IPE)

Adresse / Adres:

Place de la Justice 16 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: INTERPARKING - S.A.

Objet / Betreft: Exploitation d'un parking

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/08/2021 - 16/09/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 03/12/2019

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

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

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

13

- considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de permis d'environnement pour l'exploitation d'un parking public ;
- considérant que le permis de base exigeait la mise en place de 50 emplacements vélo ;
- considérant que le demandeur n'a installé que 12 de ces 50 emplacements ;
- considérant que ce manque en stationnement vélo a été aussi souligné dans l'étude d'incidences ;
- considérant qu'il y a donc lieu d'installer sans délais ces emplacements de stationnement vélo ;
- considérant que, comme le rappelle l'étude d'incidences, les emplacements doivent préférablement être installés au niveau 0 et avec une accessibilité directe ;
- considérant que la proposition demande la suppression de 3 emplacements de stationnement voiture ;
- considérant que la suppression de 3 emplacements sur 698 emplacements présent n'est pas significatif ;
- considérant la proposition du demandeur dans le dossier amendé visant à placer ces emplacements dans la rotonde entre le niveau 0 et -1 ;
- considérant que cette proposition diverge de la proposition du chargé d'étude d'incidences et est moins optimale ;
- considérant que l'usage du vélo est en constante croissance en RBC ;
- considérant que le demandeur suit le reste des autres recommandations de l'étude d'incidences ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- installer sans délais 38 emplacements vélo complémentaires au niveau 0 proche de l'entrée « place de la Justice » en se conformant aux recommandations du vadémécum vélo ;
- suivre les recommandations de l'étude d'incidences.



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: 29/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: V382/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Chaussée de Vilvorde 218 - 230 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SUEZ Facilities Center - S.A. (TYCHON)

Objet / Betreft: construire un parking et réaménager la partie logistique du site

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/08/2021 - 16/09/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

14

REPORTE.



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: 29/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: milieuvergunning Gemengd

Réf. / Ref.: V731/2021 (IPE)

Adresse / Adres:

Vilvoordsesteenweg 218 - 230 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: SUEZ FACILITIES CENTER - N.V.

Objet / Betreft: Uitbreiding basisvergunning voor parking en technische ruimte

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/08/2021 - 16/09/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

VERDAAGD.



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