



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P895/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Prudent Bols 98 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Christiane Zaharopoulos

Objet / Betreft: rehausser la toiture ; rehausser une partie de la façade arrière impliquant la modification du profil arrière de la toiture ; transformer les lucarnes dans le pan avant de la toiture ; démolir la veranda illégale et agrandir l'annexe du 1er étage, étendre la terrasse au 1er étage et construire un escalier extérieur qui mène au jardin ; aménager un balcon en façade arrière au 3ème étage ; et apporter des transformations structurelles intérieures

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

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):

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté 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 le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 30/08/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 28/03/2022 ;
- considérant que la demande vise à rehausser la toiture ; rehausser une partie de la façade arrière impliquant la modification du profil arrière de la toiture ; transformer les lucarnes dans le pan avant de la toiture ; démolir la véranda illégale et agrandir l'annexe du 1er étage, étendre la terrasse au 1er étage et construire un escalier extérieur qui mène au jardin ; aménager un balcon en façade arrière au 3ème étage ; et apporter des transformations structurelles intérieures ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs principaux suivants: dérogations aux articles 4 (profondeur), 6 (toiture - hauteur), 6§2 (toiture - lucarnes) et 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

### **En ce qui concerne les modifications de volume en façade arrière :**

- considérant que la demande concerne la transformation d'une maison unifamiliale ;
- considérant que la demande implique des transformations importantes en façade arrière ;
- considérant que le projet prévoit une rehausse de la façade arrière d'1,30 m, pour s'aligner au niveau de la corniche du mitoyen n°100, ainsi qu'une rehausse de la toiture ;
- considérant également qu'une rehausse supplémentaire d'un niveau de 3,70 m sur une largeur de 4,50 m est prévue contre le mitoyen n°96, avec une toiture plate ;
- considérant que ce volume implique une rehausse du mur mitoyen avec le n°96 et la modification du pan arrière de la toiture sur 2 niveaux ;
- considérant cependant que ce projet déroge à l'article 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU en ce que le profil de la toiture projeté dépasse la hauteur du mitoyen le plus haut, en dépassant le n°96 de 2,23 m et le n°100 de 3,20 m, malgré un recul de 1,95 m avec ce dernier ;
- considérant que la rehausse d'un niveau modifie l'aspect architectural de cette maison inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région et rompt avec l'esthétique de la façade arrière ;
- considérant que cette modification du volume de toiture permet l'aménagement d'une chambre dans les combles ;
- considérant également qu'un balcon de 60 cm est prévu en saillie de la façade arrière pour la chambre projetée au 3e étage, avec une double porte fenêtre ;
- considérant que ce balcon peut porter préjudice aux biens voisins, et plus particulièrement au n°96, en ce qu'il ne respecte pas le Code civil avec un recul par rapport au mitoyen inférieur à 1,90 m (85 cm) ;
- considérant qu'en supprimant la salle de bain projetée au 3e étage, il est envisageable d'aménager une chambre dans les combles sans modifier le volume de toiture ou bien prévoir le cas échéant une lucarne dont les dimensions sont en adéquation avec la volumétrie de la maison et dont les proportions n'ont pas d'impact sur le bien contigu ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation à l'article 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU n'est pas acceptable ;
- considérant que 2 fenêtres de toit sont également placées dans le pan de toiture pour éclairer la cage d'escalier ; cependant ces travaux sont dispensés de permis ;
- considérant que l'ouverture du 2e étage est agrandie en hauteur et largeur, ainsi que la fenêtre de la cuisine au 1er étage, qui est transformé en double porte fenêtre coulissante ; cependant ces travaux sont dispensés de permis ;
- considérant que les 2 cheminées présentes en façade arrière sont supprimées ;
- considérant qu'au 1er étage, la situation de droit de 1965 reprend une annexe, à l'arrière de la travée d'escalier, servant de cuisine, entourée de terrasses sur les toitures plates des annexes du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'en situation de droit le 1er étage ne donne pas directement accès au jardin ;
- considérant qu'une véranda a été réalisée sans autorisation sur la terrasse à côté de la cuisine et en prolongement des pièces de vie et communiquant avec celles-ci ;
- considérant que le projet prévoit de supprimer la véranda au profit de l'agrandissement de l'annexe sur toute la largeur de la façade arrière, pour étendre la cuisine ;
- considérant que le projet s'apparente à une démolition/reconstruction de l'annexe existante, dont peu de parties sont conservées ; d'autant que la toiture est modifiée pour accueillir des végétaux ;
- considérant qu'une verrière de toit est prévue pour éclairer cette extension et apporter de la lumière à la pièce centrale ;
- considérant que l'extension projetée permet d'agrandir les espaces de vie et de répondre aux exigences de confort actuelles et aux prescriptions du RRU ;
- considérant que l'annexe est rehaussée de 20 cm pour permettre de végétaliser sa toiture plate ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- considérant que le projet prévoit aussi l'agrandissement de la terrasse au 1er étage par un balcon dans le prolongement de l'extension projetée, et que ce balcon s'adosse au profil mitoyen voisin ;
- considérant que le balcon projeté déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du RRU en ce qu'il fait dépasser le niveau du 1er étage des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur totale de la parcelle, mais qu'il n'implique aucune nuisance pour le voisinage ;
- considérant qu'à ce balcon projeté, un escalier vient s'ancrer pour permettre un accès direct au jardin depuis les espaces de vie ;
- considérant que l'escalier respecte le Code civil en étant placé à plus d'1,90 m du mitoyen n°96, mais à moins de 3 m, ainsi il déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du RRU en ce qu'il dépasse le mitoyen n°96 le plus profond, mais qu'il n'implique aucune nuisance pour le voisinage ;
- considérant que sur la terrasse contre le mitoyen n°100, existante en situation de droit, le projet prévoit l'installation d'un banc et d'un bac à fleurs le long du mitoyen ;
- considérant de plus qu'il est prévu de rehausser le mur mitoyen au niveau de la terrasse, sur une longueur de 4,55 m, d'un claustra en bois de 75 cm, formant ainsi un brise-vue de 1,90 m ;
- considérant que ce claustra déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du RRU en ce qu'il dépasse le mitoyen n°96 le plus profond de 2,50 m ;
- considérant que le projet déroge également à l'article 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU en ce que la hauteur totale du mitoyen avec le n°100 est de 5,35 m et que la hauteur de l'annexe ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse, étant ainsi un jardin ;
- considérant que le mur mitoyen a une hauteur réduite d'1,10 m au niveau de la terrasse, le brise-vue permet ainsi de respecter le Code civil ;
- considérant cependant que la terrasse existe en situation de droit et que cette situation n'est pas modifiée ;
- considérant que par rapport au mitoyen n°96, la terrasse n'entraîne pas de vues directes et respecte le Code civil ;
- considérant qu'il serait préférable de ne pas prévoir de claustra, mais de prolonger le bac à plantes sur toute la longueur de la terrasse pour réaliser un mur écran végétal avec des plantes à feuillage persistant, permettant de respecter le Code civil ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU ne sont pas acceptables en ce qui concerne la rehausse de la mitoyenneté ;

### **En ce qui concerne les modifications en façade avant :**

- considérant que le châssis de la lucarne de la travée d'entrée en façade avant a été remplacé par rapport à la situation de droit pour passer d'un double ouvrant à un simple ;
- considérant que le projet prévoit la rehausse de la toiture à la Mansart pour offrir une hauteur sous-plafond plus importante dans les combles et ainsi pouvoir l'aménager en chambre et salle de bain ;
- considérant que la toiture brisée projetée s'aligne sur les niveaux du brisis et du terrasson du mitoyen n°100 ;
- considérant que la toiture actuelle est inférieure aux 2 mitoyennes et que sa rehausse est conforme à l'art. 6 du titre I du RRU ;
- considérant qu'il serait préférable pour les proportions de la façade avant d'abaisser la ligne du bris au niveau du plancher ;
- considérant que projet déroge cependant à l'article 6§2 (toiture - lucarnes) du titre I du RRU en ce que les deux lucarnes sont agrandies et que leur largeur totale (3,50 m + 1,30 m) dépasse les 2/3 de la largeur de la façade (6,50 m) ;
- considérant que les lucarnes en situation de droit (2,10 m + 1,15 m) respectent le titre I du RRU, et qu'il y a lieu de conserver ces proportions dans la situation projetée ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois de ton blanc des lucarnes en façade avant par des nouveaux châssis en bois de même couleur, avec une nouvelle division apparente ; les châssis de la lucarne de la travée principale passant d'une division de 3 à 4 fenêtres ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région et qu'il y a lieu de conserver le caractère esthétique de cette façade Art Déco ;
- considérant de plus, qu'il y a lieu de conserver la corniche d'origine en bois ;
- considérant, de ce qui précède, que la dérogation à l'article 6§2 (toiture - lucarnes) du titre I du RRU n'est pas acceptable ;
- considérant que suite à une visite in situ, il a été expliqué que les châssis allaient être doublés par l'intérieur ; ce qui n'apparaît pas dans la présente demande ;
- considérant que les châssis en bois et à guillotine de la façade avant, y compris les impostes en verre martelé et/ou coloré, font partie intégrante du caractère de la maison, ils doivent être conservés ; cependant les performances énergétiques et acoustiques de ces derniers peuvent être augmentés en faisant appel à un menuisier qualifié ;
- considérant que le projet prévoit aussi la création d'une fenêtre de toit pour éclairer la salle de bain aménagée dans le comble ;

### **En ce qui concerne les transformations intérieures :**

- considérant que le rez-de-chaussée, qui abrite une profession libérale (cabinet médical), n'est pas modifié par la demande ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale et que les éléments décoratifs encore présents (plafonds moulurés, portes à panneaux en bois et vitré, cage d'escalier) doivent être conservés ;
- considérant que l'escalier droit à double quart tournant avec palier menant au 2e étage en situation de droit a été remplacé par un escalier balancé à double quart tournant avec palier ;
- considérant également que le rangement présent au niveau du palier a été transformé en wc ;
- considérant qu'au 2e étage, les chambres sont conservées et que la salle de bain est réduite afin d'accueillir un nouvel escalier droit à double quart tournant pour donner accès à l'étage sous comble ;
- considérant que le projet prévoit d'aménager, dans les combles, une chambre en façade arrière et une salle de bain en façade avant ;
- considérant que les transformations projetées répondent aux exigences de confort actuelles et aux normes du titre II du RRU ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

### **Avis FAVORABLE sous réserve :**

- de limiter la rehausse de la façade arrière au deuxième étage et prévoir une lucarne en toiture (sans rehausse de mitoyenneté) ;
- de ne pas prévoir de balcon au 3e étage en façade arrière ;
- de ne pas prévoir de brise-vue sur le mur mitoyen avec le n°100 ;
- conserver les proportions des lucarnes existantes en façade avant, afin de respecter l'article 6§2 du titre I du RRU ;
- d'abaisser la ligne de bris au niveau du plancher du dernier niveau en façade avant ;
- de conserver les châssis en bois et à guillotine de la façade avant, mais possibilité d'augmenter les performances énergétiques et acoustiques des châssis en façade avant en faisant appel à un menuisier qualifié ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du RRU pour l'escalier extérieur est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F930/2021 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue des Fripiers 17 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Julien DE DOBBELEER

Objet / Betreft: rénover l'entrée de la galerie du Centre, uniformiser les commerces situés de part et d'autre de la galerie commerciale, impliquant des travaux structurels et changer l'utilisation du commerce de détails de gauche en snack avec consommation sur place

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

#### 2 AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 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, le long d'un espace structurant au PRAS ; et est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé : ensemble de maisons traditionnelles adossées à l'église Saint-Nicolas ;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 10/09/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 07/04/2022 ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)  
[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- considérant que la demande vise à rénover l'entrée de la galerie du Centre, uniformiser les commerces situés de part et d'autre de la galerie commerciale, impliquant des travaux structurels et changer l'utilisation du commerce de détails de gauche en snack de type sandwicherie avec consommation sur place ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants : dérogations à l'article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) du titre I du RRU et à l'article 8 (vente à rue) du règlement communal d'urbanisme zoné Grand-Place, patrimoine UNESCO Expression commerciale (RCUZ Unesco) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 06/04/2022 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 27/04/2022 ;

### **En ce qui concerne la Galerie du Centre :**

- considérant que la demande porte sur la zone d'entrée de la galerie commerciale, l'espace public compris entre les 4 premières unités commerciales (M01g, M02g, M01d et M02d) ;
- considérant que le projet a pour but de restaurer l'entrée de la galerie commerciale par la réparation et le traitement du sol en travertin, ainsi que de rehausser les soubassements en travertin des devantures commerciales au même niveau des 2 côtés de la galerie (en s'alignant sur la hauteur du soubassement du premier commerce de droite) ;
- considérant qu'une mise en peinture du faux-plafond et des colonnes en blanc est prévue, ainsi que des châssis des deux premières unités commerciales M01g et M01d en noir ;
- considérant cependant que les châssis de la devanture commerciale M01d, dont le changement de couleur est prévu, ne respectent pas l'article 9 (matériaux et couleurs de la devanture) du RCUZ Unesco en ce qu'ils sont en PVC, ainsi que l'article 13 (obturation) du même règlement en ce que les vitrines sont obturées par un panneautage en bois en partie basse ;
- considérant que lors des travaux, le panneautage en bois doit être retiré pour retrouver la lecture de l'entité des vitrines et respecter le RCUZ Unesco ;
- considérant qu'en ce qui concerne le matériau des châssis, il devra faire l'objet d'une autre demande de permis d'urbanisme ;
- considérant que les luminaires sont remplacés par des LED ;
- considérant également que l'auvent, portant l'enseigne « Galerie du Centre », est restauré et remis en peinture blanche ;
- considérant que la réfection de l'auvent apporte une meilleure visibilité et une mise en valeur de la galerie ;
- considérant cependant que cet auvent supporte une enseigne perpendiculaire, posée sans autorisation et ne respectant pas le titre VI du RRU, veuillez profiter de la restauration de l'auvent, pour supprimer cette enseigne illégale, non présente sur les plans ;
- considérant que les interventions projetées permettent de retrouver une cohérence générale et une esthétique commune à l'ensemble de la galerie pour l'entrée ;
- considérant toutefois, le manque de références à la situation d'origine, la CRMS demande que le dossier soit mieux documenté au niveau de la situation historique, en particulier sur les aspects suivants : profils, épaisseurs et reliefs des châssis du côté gauche (situation d'origine, symétrie avec ceux de droite); couleur de la mise en peinture de l'auvent (perceptible vers et depuis les maisons classées accolées à l'église Saint-Nicolas) ; et « châssis autres tons » à préciser ;
- considérant que les travaux projetés concernent la copropriété, l'accord du syndic est nécessaire ;

### **En ce qui concerne la première unité commerciale de gauche (M01g) :**

- considérant que la demande vise à changer l'utilisation du rez commercial de commerce de détails en snack de type sandwicherie ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS, mais en liseré de noyau commercial et qu'il se trouve dans une galerie commerciale ;



#### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- considérant que le snack projeté de type sandwicherie / fresh food propose des produits bio en circuit court (pistolets garnis, soupes, quiches, desserts) ;
- considérant que la demande présente les caractéristiques suffisantes en ce qui concerne ses aspects socio-économiques ;
- considérant que ce projet de fresh food s'avère complémentaire à l'offre Horeca présente à proximité : majorité de boutiques de vêtements et cosmétiques, quelques commerces de proximité (pharmacie, boulangerie, épicerie, opticien...) et 3 Horeca (une sandwicherie, un snack tibétain et une brasserie) ;
- considérant également que l'aspect artisanal des préparations et l'origine bio des produits confèrent au projet une dimension qualitative qui devrait contribuer à l'attractivité de l'entrée de la galerie et de la zone ;
- considérant que la faible superficie du local concerné (35 m<sup>2</sup>) se prête plutôt bien à une activité de type Horeca ;
- considérant que l'emplacement à l'entrée de la Galerie du Centre est favorable et propice à ce type d'activité commerciale ;
- considérant que le projet ne devrait pas avoir d'impact en termes d'accessibilité, de circulation et de stationnement dès lors qu'il se situe dans la continuité d'une zone piétonne et qu'il s'adresse à une clientèle essentiellement locale (riverains et travailleurs des environs) se déplaçant principalement à pied ou en transports en commun ;
- considérant que le projet ne devrait pas générer de nuisances olfactives dès lors qu'il ne prévoit pas de cuisson au grill ou à la friteuse ;
- considérant que les plages horaires projetées, de 7h à 19h, sont en adéquation avec la vie du quartier ;
- considérant que le projet ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir le logement ;
- considérant que le snack propose une dizaine de places assises à l'intérieur et qu'il prévoit une douzaine de places en terrasse, ayant une emprise au sol de 85 cm le long de la façade dans la galerie et 4 places en rue, sous l'auvent, ayant une emprise de 2 m par rapport à l'alignement ;
- considérant qu'une demande d'occupation précaire du domaine public est nécessaire pour la terrasse prévue devant votre établissement auprès de la cellule Horeca de la Ville de Bruxelles ;
- considérant que le snack est aménagé de façon à avoir côté rue, la cuisine, l'espace de préparation et de vente et à l'arrière, dans la galerie, la zone de restauration ;
- considérant que le projet prévoit la démolition du plancher de l'étage et des 2 escaliers, pour redéfinir les espaces et adapter le niveau de l'étage à celui du commerce en face (M01d) de manière à pouvoir aligner la division des châssis des 2 unités commerciales de l'entrée de la galerie ;
- considérant qu'une mezzanine avec une hauteur sous-plafond de 2,28 m est créée au-dessus de l'espace de restauration de 2,45 m ; alors que la partie avant avec la cuisine conserve la double hauteur ;
- considérant que cette mezzanine, accessible par un nouvel escalier droit à double quart tournant, permet d'accueillir un sanitaire et une réserve à l'arrière ;
- considérant que la porte d'entrée du commerce est déplacée pour être reculée à l'intérieur dans la galerie, ainsi elle est positionnée juste avant la première colonne au niveau de laquelle est fixé le volet roulant métallique de la galerie commerciale, non conforme au RCUZ Unesco et au RCU relatif à la fermeture des vitrines commerciales en ce qu'il n'est pas ajouré ;
- considérant que le projet prévoit le remplacement complet des châssis de la devanture commerciale par de nouveaux châssis en aluminium de couleur noire, avec une nouvelle division apparente, calquée sur celle de l'unité commerciale de droite (M01d) ;
- considérant cependant que le projet déroge à l'article 8 (vente à rue) du RCUZ Unesco en ce que le remplacement des 3 châssis de la partie cuisine (à rue, d'angle et à l'intérieur de galerie) est prévu par des châssis à guillotine, or les fenêtres à guillotine permettant la vente à rue sont interdites dans la zone Unesco ;
- considérant que même si la façade à rue fait moins de 4,50 m, le commerce s'étend dans la galerie avec une superficie au sol de 35 m<sup>2</sup> et totale de 42,5 m<sup>2</sup> ;
- considérant toutefois, que par soucis d'harmonie entre les 2 unités commerciales de l'entrée de la galerie, un châssis à guillotine pourrait être autorisé pour le châssis se trouvant juste avant la porte d'entrée, d'autant qu'il ne se trouve pas en façade à rue, mais à l'intérieur de la galerie commerciale, comme pour le M01d ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- considérant ainsi que la dérogation à l'article 8 (vente à rue) du RCUZ Unesco n'est pas acceptable, mis à part pour le châssis à l'intérieur de la galerie ;
- considérant qu'une grille de ventilation est prévu dans le châssis d'angle, ce qui déroge à l'article 10 (éléments en saillie sur façade à rue) du titre I du RRU ;
- considérant que les systèmes de ventilation sont interdits en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique, cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet prévoit l'installation d'une hotte avec gaine d'extraction ;
- considérant que d'après la note explicative, l'évacuation de la hotte se fait par la gaine technique, débouchant en toiture ;
- considérant que les plans n'en font pas mention ;
- considérant qu'il y a lieu de préciser le chemin de la gaine d'extraction de la hotte ;
- considérant de ce qui précède, que le changement d'utilisation de l'unité commerciale en snack de type sandwicherie est acceptable ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de volet pour la vitrine commerciale ;
- considérant qu'un engagement concernant l'absence d'un volet a été signé ;
- considérant que des châssis anti-effractions sont prévus pour le commerce, ainsi que l'installation d'une alarme à détection de mouvement ;
- considérant que la galerie commerciale est sécurisée par un volet roulant ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

### Avis FAVORABLE sous réserve de :

- retirer le panneautage en bois des vitrines de l'unité commerciale M01d ;
- retirer l'enseigne perpendiculaire « Galerie du Centre » présente sous l'auvent ;
- mieux documenter le projet au niveau de la situation historique, en particulier sur les aspects suivants : profils, épaisseurs et reliefs des châssis du côté gauche (situation d'origine, symétrie avec ceux de droite) ; couleur de la mise en peinture de l'auvent (perceptible vers et depuis les maisons classées accolées à l'église Saint-Nicolas) ; et « châssis autres tons » à préciser ;
- fournir l'accord du syndic pour les travaux portant sur l'entrée de la galerie commerciale ;
- ne pas prévoir de châssis à guillotine pour les 2 châssis en façade à rue ;
- ne pas prévoir de grille de ventilation dans le châssis d'angle ;
- préciser le chemin de la gaine d'extraction de la hotte ;
- demander une autorisation d'occupation précaire du domaine public pour la terrasse prévue devant votre établissement auprès de la cellule Horeca de la Ville de Bruxelles ;

La commission de concertation rappelle qu'une demande de permis d'urbanisme à durée limitée est nécessaire pour la pose d'enseignes relatives au commerce, ainsi qu'à la galerie commerciale.

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation à l'article 8 (vente à rue) du RCUZ Unesco en ce qui concerne le châssis à l'intérieur de la galerie est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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





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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G330/2022 (PFU)

Adresse / Adres:

Grand-Place 13 1000 Bruxelles

Grand-Place 14 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Régie Foncière de la Ville de Bruxelles (Déborah VAN DER LINDEN)

Objet / Betreft: Restaurer les 2 maisons anciennement connues sous les noms de "la Renommée" et "l'Hermitage" et revoir la répartition des fonctions : (Horeca, bureau) en créer 5 logements ;

- améliorer les circulations verticales et aménager les combles ;
- aménager 5 logements des bureaux et du commerce (de type Horeca) ;
- démolir une partie du volume bâti en intérieur d'îlot afin d'agrandir la cours intérieur et améliorer l'éclairage naturel des espaces ;
- végétaliser l'intérieur de l'îlot.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

3

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

#### **ABSTENTION :**

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

#### **AVIS MAJORITAIRE :**

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

Situation PRAS :

- attendu que la demande se situe en zone mixte, 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 ;

Situation règlements zonés :

- 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 ;



#### **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: 10/05/2022

### Situation Patrimoine

- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 février 2002 qui classe comme monument les caves, les façades, le passage couvert, la cage d'escalier et les planchers du niveau 3 de la maison la Renommée, sise Grand-Place, 13 en raison de leur intérêt historique et esthétique ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 février 2002 qui classe comme monument les caves, les mitoyens, la façade arrière, les planchers du bâtiment principal et les murs du bâtiment arrière de la maison l'Ermitage, sise Grand-Place, 14 en raison de leur intérêt historique et esthétique ;
- vu l'arrêté Royal du 19 avril 1977 qui classe comme monument en raison de leur valeur historique et artistique, les façades et les toitures des immeubles riverains de la Grand Place de Bruxelles ;
- attendu que le projet se situe dans la zone tampon du site de la « Grand Place » inscrit à l'inventaire du patrimoine mondial de de l'Unesco ;
- attendu que les bâtiments concernés par la présente demande se situent dans les zones de protection des monuments suivants :
  - *Le Roi d'Espagne ou la maison des Boulangers*
  - *La Brouette*
  - *La Louve*
  - *Le Cornet*
  - *Le Renard*
  - *Le Cygne*
  - *La Maison des Brasseurs*
  - *La Rose*
  - *Aux Trois Couleurs - Le Roi de Bavière*
  - *La Fortune - Les Ducs de Brabant*

### Objet de la demande (copie du titre) :

- attendu que la demande vise la Restauration des 2 maisons anciennement connues sous les noms de "la Renommée" et "l'Hermitage", ainsi que les interventions suivantes :
  - améliorer les circulations verticales et aménager les combles ;
  - aménager 5 logements des bureaux et du commerce (de type Horeca) ;
  - démolir une partie du volume bâti en intérieur d'îlot afin d'agrandir la cours intérieure et améliorer l'éclairage naturel des espaces ;
  - végétaliser l'intérieur de l'îlot ;

### Avis d'instances :

- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes ;
- attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis conforme de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) en application de l'article 177, § 2 du CoBAT : travaux sur parties protégées ;
- vu l'avis Conforme favorable de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) formulé en sa séance du 04/04/2022 , réf AA/BDG/BXL20162\_688\_PUN\_Grand-Place\_13-14, libellé comme suit :  
« *La Commission se réjouit de voir l'évolution intéressante de ce projet – largement détaillé - , visant à supprimer les interventions perturbatrices des années 40-50, à donner un usage multifonctionnel*



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

aux lieux, et à organiser les espaces de manière plus agréable, en permettant une meilleure lecture et une mise en valeur des volumes anciens, tout en y intégrant des éléments contemporains.

Bien que sa demande de limiter l'usage des combles à un grenier n'ait pas été suivie, l'Assemblée peut souscrire au projet et son programme de commerces, de bureaux et de logements. Elle soutient en effet le programme de logements en plein cœur historique et, malgré les difficultés de visibilité directe des commerces depuis la Grand-Place, et la difficulté d'accès du dernier appartement, elle juge le programme subtilement organisé par rapport à la spécificité des lieux.

La CRMS estime que les grands enjeux de circulation et la réorganisation générale des bâtiments sont prometteurs et elle émet un avis conforme favorable sous les conditions suivantes, toutes étant à soumettre à la DPC pour approbation :

✓ Concernant les options de restauration :

- Étudier si le décor (pilastres engagés, habillage de poutres) qui semble encore cohérent sur l'ensemble de la grande pièce du RDC commercial (document de 1905) a une valeur patrimoniale, le cas échéant, le conserver et l'intégrer à la restauration,
  - Les châssis en façade arrière du n°14, de l'appartement C, sont dessinés sur base de châssis existants côté Grand-Place (type 1E), il s'agit d'une option qui ne se base sur aucune documentation : sauf information contraire, il est mieux de ne pas réaliser de restitution à cet endroit,
  - Pour les percements en façade arrière du n°14 (appart. C et D), effectuer des recherches pour les raccrocher à des baies rebouchées ou – si ce n'est pas le cas – réaliser des percements d'aspect contemporain insérés dans la composition de façade,
- Confirmer la valeur historique de certains châssis annoncés comme datant du 18e s. (type 2A, 2B, 3C ?), définir sur cette base une ligne de conduite en matière de restitution d'un modèle cohérent pour les façades existantes et reconstruites,
- Si leur valeur est confirmée, conserver et restaurer les châssis les plus anciens et les améliorer en insérant un double vitrage mince, sans finition étirée,
  - Réaliser une toiture à faible pente en zinc à tasseaux sur les noyaux C et D avec corniche en légère saillie, sur base d'un modèle historique
  - Il reste des inconnues quant au traitement des débouchés et passages sous les constructions (sortie du couloir du n°13, passage sous noyau E, entrée noyau I) : sur les plans, ils sont représentés comme des « vides » mais devraient être traités plutôt comme des baies en étudiant leur aspect : proportions, piédroit, linteau, ou arc...
  - Les portes intérieures anciennes seront sélectionnées sur base de leur valeur historique et conservées en place ou reposées au sein des aménagements neufs, à évaluer en fonction des contraintes,
  - Privilégier l'utilisation de linteaux en bois dans les maçonneries anciennes.

✓ Concernant les interventions neuves ou induisant des modifications :

- Revoir le principe structurel de l'escalier afin qu'il ne repose pas sur les maçonneries anciennes et fournir des plans de détail,
- Évaluer l'intérêt patrimonial du sas d'entrée du bureau 2, destiné à être modifié dans le projet et vérifier si ses décors peuvent être modifiés en gardant une cohérence,
- Ne pas réaliser de terrasses pour l'appartement D,
- Supprimer les bacs à plantes en pied de façade, les concentrer le long des murs aveugles, vérifier si une pose en pleine terre est possible,
- Prévoir comme ouvertures en toiture des tabatières à acier à coupure thermique, de format rectangulaire vertical, diminuer leur impact en les assemblant en verrière là où un éclairage plus important est souhaitable,



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- Recréer une situation cohérente au niveau des profils de toiture des noyaux E et G, c'est-à-dire suppression des « rehausses » pour revenir à un profil en bâtière,  
- Quant à l'affichage - ou non - des parties de maçonneries reconstruites ou anciennes via un traitement différencié (enduit/appareillage chaulé), la CRMS plaide pour retrouver un aspect de cohérence générale, en privilégiant un aspect « enduit ».

✓ Enfin, elle souligne que les façades de la Grand-Place ont été restaurées récemment et elle demande que la restauration envisagée en façade avant s'organise dans la logique et continuité des restaurations réalisées par la Ville de Bruxelles au cours de ces 20 dernières années. »

Mesures particulières de publicité :

- attendu que la demande est 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 d'un logement en zone mixte (ZM);
- application de la prescription particulière 3.5.1 du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone mixte ;
- application de l'art. 207 §1. al4 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. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l' article 6 (toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

- attendu que la demande a été soumise à une enquête publique du 14/04/2022 au 28/04/2022 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;

Descriptif objet de la demande :

- considérant que les grandes options du projet se déclinent comme suit :

- Restauration des façades Grand-Place, des maçonneries de brique et des enduits traditionnels, des châssis côté Grand-Place (et remplacement de tous les châssis en intérieur d'îlot), des charpentes et des couvertures, des planchers (démontés et remontés sur un complexe isolant et anti-feux, de l'escalier du n°13) ;

Modifications du volume :

- Est dégagé l'intérieur de l'îlot par la démolition, dans les noyaux N, H, I, L de la salle avec colonnades, de la toiture avec bulbe en polycarbonate, de l'escalier menant aux caves (ajout des années 40-50), et la suppression du volume H afin de relier les cours intérieures ;
- Est créé un nouvel escalier extérieur de style contemporain, en acier perforé (en lieu et place des noyaux K et J, pour donner accès aux appartements, servir d'évacuation, et donner un accès aux bureaux de l'entresol et du R+1) ;
- Est rehaussé du noyau D (jusque R+3) ;
- sont créées des fenêtres de toit (tabatières) dans les versants de la maison avant du n°14 ;

Amélioration des performances énergétiques du bâtiment :

- Sont isolées les toitures ( isolation en sarking - 9cm) de la toiture Grand-Place avec une sous-toiture isolante, et des maisons arrières ;



**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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- Sont améliorées les performances énergétiques de l'ensemble (aménagement de chaudières individuelles pour les appartements, et d'un système de ventilation/pulsion/extraction d'air, amélioration des performances énergétiques des châssis, remplacement de certains châssis, isolation de certaines parties neuves par l'intérieur) ;

### Répartition des fonctions créées comme suit :

- Au niveau des caves, du rez-de-chaussée et de l'entresol se situent les espaces voués au commerce (type de commerce non précisé à ce stade) ;
- Au niveau du 1er étage, de l'entresol de la mezzanine, sont aménagés des espaces de bureau ;
- 5 logements sont créés et sont répartis à partir du 1er étage jusqu'aux combles ainsi que dans l'Achter huis;

- considérant que la superficie de planchers totale n'est que légèrement modifiée ; qu'elle passe de 1382,49 m<sup>2</sup> à 1426,99 m<sup>2</sup> ;

- considérant que l'intérieur de l'îlot est dégagé ; que cela permet d'améliorer la lisibilité de l'ensemble;

- considérant que l'impasse et la cours intérieure créées seront rendus semi-publics et accessibles depuis la grand place ;

- considérant qu'un nouvel escalier est créé en lien direct avec la nouvelle impasse ; qu'il vise la rationalisation des circulations verticales aujourd'hui perçues comme un enchevêtrement de couloirs et d'escaliers ;

### **En ce qui concerne les logements :**

- considérant que le projet prévoit de créer 5 logements ;

- considérant que les logements créés sont répartis autour de la nouvelle cour de l'impasse, en intérieur d'îlot ; que les chambres sont aménagées du côté arrière des logements ; que les typologies des logements créés présentent une certaine mixité comme suit :

- un triplex (Triplex A) 1 chambre dans le noyau D, de la maison arrière mitoyenne ;
- deux appartements 2 chambres (appartements A et B), dont un duplex, en intérieure d'îlot : il s'agit d'appartements de configuration assez classique, donnant sur une cour intérieure ;
- deux appartements (3 chambres et 1 chambre : appartements C et D) , dans la diephuis, côté grand place, au niveau du dernier étage et des combles (avec terrasse) : il s'agit d'appartements « style loft » qui exploitent les vastes volumes en hauteur de ces deux étages ;

### **En ce qui concerne les aspects relatifs au patrimoine classé :**

- considérant que les logements s'intègrent dans des parties du bien classé dont seule la structure portante (charpentes, planchers) et les maçonneries ont un intérêt historique, tout décor ou finition à conserver ayant disparu ;

- considérant que les logements sont accessibles via une nouvelle cage d'escalier et depuis le passage couvert donnant sur la Grand-Place ;

- considérant que les appartements implantés en intérieur d'îlot, s'insèrent dans les espaces existants sans en modifier les maçonneries, que les maçonneries sont reconstituées en se rapprochant de la situation de référence et de ce fait en améliorent les aménagements ;

- considérant que l'appartement D (1 chambre) situé dans les combles réutilise une cage d'escalier existante légèrement modifiée pour son accès principal ; qu'une baie historique serait réouverte pour



### **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: 10/05/2022

réaliser la porte d'entrée vers cet appartement ; qu'il s'agit d'une modification d'une partie classée qu'il y a lieu d'apporter des précisions supplémentaires, mais que cette dernière semble acceptable car il s'agit d'une façade arrière ;

- considérant que les logements présentent des dérogations aux titre I et titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;

- considérant que les dérogation sollicitées au titre II du RRU (normes d'habitabilité) concernent les superficies minimales et de surface nette éclairante des espaces habitables, telles que définies par les articles 3 (superficie minimales) et 10 (surface nette éclairante-SNE) ;

- que la demande déroge également aux articles 16 (ordures ménagères), 17 (local vélo) et 18 (local pour le matériel de nettoyage) ; qu'il n'y a pas de locaux communs de prévus pour les logements ;

- plus précisément sont relevées les dérogations suivantes :

- **Triplex** (logement 1 chambre/Achterhuis) :
- les surfaces nettes éclairantes (SNE) des chambres ne respectent pas l'article 10 du titre II du RRU :
- la chambre bénéficie d'une SNE de 2,16 m<sup>2</sup> au lieu de 2,6 m<sup>2</sup> ;
- le séjour bénéficie d'une SNE de 1,5 m<sup>2</sup> au lieu de 2,6 m<sup>2</sup> ;
- la cuisine bénéficie d'une SNE de 1 m<sup>2</sup> au lieu de 1,9 m<sup>2</sup> ;

En termes de superficies minimales (art. 3 du titre II du RRU) :

- la chambre totalise 13 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup> ;
  - le séjour totalise 13 m<sup>2</sup> au lieu de 20 m<sup>2</sup> ;
  - **L'appartement A** (appartement 2 chambres) : une seule dérogation est sollicitée, la SNE de la cuisine qui est de 1 m<sup>2</sup> au lieu de 2 m<sup>2</sup> ;
  - **L'appartement B** (duplex 2 chambres) : la SNE du séjour/salle à manger/cuisine qui forment un seul espace est de 8.39 m<sup>2</sup> au lieu de 9.5 m<sup>2</sup> ;
  - **L'appartement C** (appartement 3 chambres) : la SNE des chambres est de 1.6 m<sup>2</sup> au lieu de 1.98 m<sup>2</sup> et 1.92 m<sup>2</sup> respectivement; la SNE du séjour est de 9.7 m<sup>2</sup> au lieu de 12.11 m<sup>2</sup> ;
- considérant que malgré les dérogations relevées, le logement créé de type « maison unifamiliale » présente un certain confort ; qu'il permet d'exploiter le volume arrière et d'y créer un logement atypique ; que la salle à manger de 17.23 m<sup>2</sup> séparée du séjour (niveau différent) est prévue dans la continuité de la cuisine ; ce qui rend la dérogation en termes de superficie du séjour acceptable ;
- que néanmoins l'utilisation du local du rez-de-chaussée du noyau D doit être précisée ;
- considérant que les caves et les noyaux A, E, I, G du rez-de-chaussée sont occupés par les commerces créés ; qu'il serait possible d'y intégrer des locaux communs ;
- considérant que les logements créés présentent un certain confort ; qu'ils s'intègrent dans les volumétrie existantes ; qu'ils présentent de qualités d'habitabilité satisfaisantes ;
- considérant néanmoins qu'ils sont dépourvus d'espaces communs et de rangement ; qu'il y aurait lieu de se conformer aux articles 16, 17 et 18 du RRU et de prévoir notamment un local pouvant accueillir un nombre de vélos en fonction du nombre de chambres ;

### Commerces :

- considérant que 3 espaces commerciaux sont aménagés au niveau du rez-de-chaussée (noyaux E, I, G) que néanmoins le type de commerce n'est pas précisé ;
- que 3 d'entre eux donnent sur la cours dégagée en intérieur d'îlot ;
- qu'il n'y a donc qu'un seul commerce (noyau A), dont la vitrine donne directement sur la Grand-Place, qu'il s'agit du plus grand espace, que son entrée se situe dans un hall donnant sur le perron ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- que l'accès aux commerces en intérieur d'îlot n'est pas séparé de celui des logements ;
- considérant que l'aménagement d'espaces commerciaux risque de créer des nuisances en intérieur d'îlot et notamment une concentration de personnes importante ;
- que le type des commerces et d'installations nécessaires à leur fonctionnement doit être précisé ;
- considérant qu'il y a lieu de limiter leurs incidences en termes de nuisances sonores notamment à l'intérieur de l'îlot conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS ;
- considérant que l'accès aux logements n'est pas séparé de celui des commerces (impasse) ;
- considérant que les commerces ne bénéficient pas d'une visibilité depuis la rue ; que leur viabilité semble compromise au vu de leur situation ;

### **Bureaux :**

- considérant que, à ce jour, le solde de superficies de bureaux et d'activités de service de production de biens immatériels admissibles de la maille n° BRU-07 de la carte des soldes de bureaux admissibles est négatif (-80778 m<sup>2</sup>) ;
- que néanmoins la superficie des bureaux est réduite de 426.07 m<sup>2</sup> à 339.48 m<sup>2</sup> ;
- considérant qu'il s'agit d'aménager 2 grands espaces de travail : l'un au niveau de l'entresol et l'autre au niveau du 1<sup>er</sup> étage avec mezzanine ;
- considérant que les bureaux de l'entresol sont de configuration assez classique, alors que le grand bureau du 1<sup>er</sup> étage, anciennement celui du bourgmestre est de configuration assez particulière, et sur deux niveaux ; que leur configuration est similaire à ce qui existe actuellement ;
- considérant que sont supprimés les aménagements récents et obsolètes (sanitaires, parois récentes) ;
- considérant qu'au niveau du bureau 2 (1<sup>er</sup> étage de la maison Grand-Place), les plans mentionnent « adaptation et achèvement du décor » ; que cette intervention doit être précisée que cette zone bénéficie de décors (plafond, portes...) liés à ceux du grand espace bureau et de sa mezzanine, dont il faudrait mieux évaluer l'intérêt ;

En ce qui concerne la situation existante et les démolitions :

- considérant que l'intervention principale de démolition est relative à un ensemble de constructions perturbatrices situées dans les noyaux N, H et I., qu'il s'agit d'une salle avec colonnades, toiture avec bulle en polycarbonate, cloisonnements et escaliers menant aux caves ;
- considérant que ces aménagements datent des années 40/50 et n'ont pas de valeur typologique liée à leur époque de construction, qu'ils abritaient les locaux de ce qui semble être un commerce de vins ;
- considérant qu'il s'agit de parties du bien qui ne sont pas mentionnées dans l'arrêté de classement comme « parties protégées du bien classé » ;
- considérant que ces modifications du bâti existant permettent de rétablir un fonctionnement qui se rapproche mieux de celui des intérieurs d'îlots tels que configurés au 19<sup>ème</sup> s. avant que leurs accès « communs » ou liés à des impasses soient condamnés ;
- considérant que le passage mentionné dans l'arrêté de classement comme élément protégé, qui établit le lien avec la grand-place, se retrouve de nouveau à l'air libre, conformément à une situation historique ;
- considérant que ces interventions permettent par ailleurs de dédensifier l'intérieur d'îlot ;

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

- considérant que le noyau D (maison unifamiliale de 1 chambre) en intérieur d'îlot est rehaussé ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- qu'il est reconstruit jusqu'à un niveau R+3 ; que Cela correspond à une situation existante probable à la fin du 19<sup>e</sup> ;
- considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 (toiture) en ce que le volume créé dépasse les constructions mitoyennes ; que cette dérogation est acceptable ;

En ce qui concerne l'esthétique des constructions :

- considérant que les aménagements des logements visent de manière générale à la mise en valeur les structures et les matérialités d'origine ;
- considérant au regard des plans, que les aménagements projetés visent à respecter la volumétrie des pièces ;

### **Escalier :**

- considérant que peu de détails d'exécution de l'escalier sont donnés ; qu'il serait réalisé en métal perforé blanc ; que son aspect doit davantage être précisé, qu'il ne doit pas être trop industriel ; qu'il y aurait lieu de faire appel à des profilés de section rectangulaires, laqués dans un ton clair ; qu'il sera autoportant ; qu'il y a lieu néanmoins de préciser davantage son aspect ;

### **Couvertures :**

- considérant que l'ensemble des couvertures existantes des parties conservées sont renouvelées :
  - en ardoises pour la maison principale, n°14 ;
  - en tuiles pour les autres toitures ;
- que cette couverture n'est pas particulièrement visible ;
- considérant que pour les tuiles, leurs placement tiendra compte de certains détails de mise en œuvre traditionnelle : faitières et arêtières cimentés, ce qui semble être le cas au vu des détails ;
- considérant que les toitures principales des noyaux C et D devraient être recouvertes d'une couverture en zinc à tasseaux à très faible pente, avec une corniche faiblement débordante, se basant sur des exemples traditionnels, comme c'était le cas anciennement (voir coupe 1905, page 66), plutôt qu'un toit plat avec membrane bitumineuse ; que ces toitures sont fortement visibles depuis la façade arrière de l'appartement D ;

### **Fenêtres de toit :**

- considérant que sont placées des fenêtres en toiture afin d'améliorer l'éclairage du logement sous-combles ; que ces dernières seront invisibles depuis l'espace public ;
- considérant que les plans indiquent un format de 120x120 pour ces ouvertures, qu'il est néanmoins recommandé d'utiliser des formats rectangulaires plus proches des tabatières traditionnelles, ou de les assembler en verrière pour éviter les multiples percements ;
- considérant que les plans de détail font état de l'utilisation de tabatières en acier (type CAST), que ces tabatières ne sont de toute manière disponibles qu'en format rectangulaire vertical ;

### **Les façades :**

#### **La façade principale :**

- considérant que les façades classées visibles depuis l'espace public ainsi que les toitures ne sont pas modifiées ; que les châssis sont restaurés à l'identique ;



#### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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





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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

### Les façades arrières des *Achterhuizen* :

- considérant que les interventions sur les façades des constructions en intérieur d'îlot sont les suivantes :

- restitution de certaines baies sur base de proportions probables ;
- Remplacement des châssis ;
- reconstitution de certaines maçonneries au niveau du rez ;

- considérant que les interventions sur les façades arrière visent de manière générale de restituer les *achterhuizen* ; que néanmoins cette restitution n'est pas toujours pertinente et doit être évaluée au cas par cas ;

- qu'il y aurait lieu de réfléchir plus globalement sur la composition des façades (façades plus basses) :

- de restituer une volumétrie historique là où c'est possible (façades plus basses) ;
- d'évaluer la pertinence de conserver les rehausses qui ne sont pas d'origine (séjour et salle à manger de l'appartement B), car elles sont de construction médiocre et entraînent des raccords « bricolés » entre volumes ;
- opter pour des fenêtres de toit ou des lucarnes contemporaines en lieu et place de ces rehausses peu intégrées, qui permettraient de retrouver la ligne de la corniche d'origine ;
- continuer la réflexion plus loin : à la modénature des façades, aux porches, au soubassement (de revoir la composition générale en ce sens) ;
- opter pour la cohérence générale du dessin des façades plutôt qu'une restauration stricte à l'identique de l'état existant, en modifiant les proportions de certaines baies qui semblent incongrues par rapport à la composition et datent selon l'étude archéologique d'une époque récente, non significative ;

### Autres remarques générales :

- considérant que l'option d'afficher la trace des maçonneries anciennes dégagées ou restituées en laissant l'appareillage visible derrière un chaulage doit être évaluée ; que cet aspect avec une attention pédagogique diffère de l'aspect historique (aspect plus net, cachant le matériaux constructif derrière un enduit) ;

- considérant qu'il faudrait améliorer la cohérence au niveau du dessin des façades des maisons arrière, quitte à prendre une certaine liberté par rapport à une restauration stricte de l'état existant, en modifiant les proportions de certaines baies qui semblent incongrues par rapport à la composition et datent selon l'étude archéologique d'une époque récente, non significative ;

- considérant que la conservation du profil de la toiture des noyaux E et G pourrait être remise en question, la rehausse datant d'une période de modification récente ; que celle-ci pourrait être conservée afin de donner une meilleure habitabilité aux pièces sous combles des logements ;

- considérant que des bacs indépendants de la façade sont préférables aux bacs intégrés ;

### Les revêtements :

- considérant que l'impasse sera pavée de pierres bleues (entrée couverte depuis la grand place) ; qu'il y a lieu d'évaluer la valeur historique du revêtement existant avant toute intervention ;

### Le couloir et les éléments décoratifs de la pièce du rez-de-chaussée du n°14 :

- considérant que l'entièreté de la paroi formant couloir le long du mitoyen avec le numéro 15 est avantageusement conservée, restaurée et complétée là où c'est nécessaire ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

- considérant que les aménagements projetés visent à respecter la volumétrie des pièces ; que la disposition spatiale des pièces, telle que projetée, permet d'aménager des logements confortables ;
- considérant qu'il y a lieu de préciser davantage la configuration de l'îlot de cuisine présent dans le logement sous-combles ; que ce dernier est fort haut ; que de ce fait la perception des combles est altérée ; qu'il y a lieu de préciser les plans en ce sens (coupe des combles du bâtiment avant) ;
- considérant que les logements disposent de qualités d'habitabilité satisfaisantes, mais sont dépourvus d'espaces de rangement (voir point sur les dérogations au titre II du RRU ci-dessus) ;
- considérant, que le niveau d'accessibilité de l'ensemble est acceptable ; qu'il s'agit d'immeubles existants et classés ; que de ce fait au regard de la préservation du patrimoine les dérogations au titre IV du RRU sont acceptables (art. 12 : escaliers, art.6 : porte d'entrée, art. 4 : voies d'accès) ;
- qu'il est impossible d'aménager l'ensemble des entrées de plein pied sans intervenir lourdement ; que les escaliers sont également très anciens ; qu'il y a lieu de les conserver ; que les portes d'entrée sont pour la plupart existantes ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

### Terrasse de l'appartement D

- considérant que l'appartement sous combles (appartement D) dispose d'une terrasse ; qu'elle est aménagée sur la toiture du noyau B ; qu'elle ne s'intègre pas suffisamment dans cet ensemble ; qu'elle risque d'être visible depuis les bâtiments alentours ;
- qu'il y aurait lieu de la supprimer afin de garantir la cohérence de l'ensemble faisant partie prenante du site classé de la grand place ;
- que pour accéder à cette terrasse via une petite passerelle, on doit convertir une baie existante en porte ; que cette rehausse entraîne la disparition d'une baie historique FA5.8 qu'il faut plutôt conserver et intégrer à la composition (non mentionné en CC) ;
- que l'aménagement de la terrasse entraîne une rehausse supplémentaire du noyau B ; que cette rehausse est disproportionnée ; que le noyau B doit rester plus bas que le noyau C ; qu'il y a lieu de ne pas rehausser la noyau B ;

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

### Gaines techniques

- considérant qu'il semble que les passages existants et cheminées soient bien exploités pour le passage des futures techniques ; qu'un agrandissement pour réaliser la GT3 (noyau G) est proposé, mais cela doit être confirmé car sa dimensions semble bien trop importante ;

### Caniveau technique

- considérant que le démontage complet du revêtement de sol en pierre du couloir n°13 est réalisé pour la pose de techniques et pour l'étanchéité ; que les plans des techniques spéciales mentionnent la réalisation d'un caniveau technique permettant de faire passer conduites d'eau, d'évacuation etc. ;
- considérant qu'une étanchéité « moderne » ne semble pas vraiment indispensable pour cette partie de la construction qui ne semble pas très sensible à l'humidité et n'est qu'une zone de passage ;
- considérant que la valeur du revêtement n'est pas évaluée, que le couloir est mentionné comme partie protégée dans l'arrêté de classement ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

Amélioration des performances énergétiques et conservation du patrimoine :

- considérant que sont prévues les interventions suivantes afin d'améliorer les performances énergétiques de l'ensemble :

- Les châssis neufs seront équipés de vitrage isolant, selon les plans il s'agit de double vitrage épais, dont on peut attendre des performances de  $U=1.1$  ;
- Les toitures sont isolées :
  - 9 cm de fibre de bois est prévue en pose sarking pour la toiture de la maison « Grand-Place », avec sous-toiture isolante 22 mm ;
  - Isolation entre chevrons + 6 cm de fibre de bois + sous toiture isolante 22 mm pour les autres toitures en pente ;
- Les appartements bénéficient de chaudières individuelles et d'un système de ventilation pulsion / extraction, permettant de mieux gérer les problèmes de condensation liés à l'isolation des châssis et au report de condensation sur les parois froides ;
- Les planchers seraient isolés en surépaisseur grâce à de la laine minérale haute densité ;
- Les maçonneries neuves reconstruites au bas des façades, sur la hauteur du rez-de-chaussée des achterhuizen recevraient une isolation par l'intérieur ;

- considérant que les mesures prises sont appropriées pour un bien protégé ;

Protection au feu et conservation du patrimoine :

### Les planchers

- considérant qu'il y a lieu de vérifier si la rehausse des planchers (suite à l'ajout de couches résistantes au feu et isolantes) est compatible avec tous les raccords ; qu'elle doit tenir compte des éléments existants (allège, paliers, baie) ; qu'elle pourrait entraîner la nécessité de devoir relever le niveau des linteaux des baies et de portes ;

### Portes

- considérant qu'il y aura lieu en début de chantier d'effectuer le relevé des portes intérieures avec la possibilité de conservation en tenant compte des différentes contraintes (Position le long d'un chemin d'évacuation, Valeur historique, Possibilité de conserver la baie en cas de rehausse du plancher) ;

### Autres

- considérant qu'une échelle escamotable est placée au niveau du palier du 2<sup>e</sup> étage de la cage d'escalier afin de donner une seconde sortie de secours à l'appartement D (combles du n°14) ; qu'elle n'as pas d'impact visuel significatif ;

Conclusions :

- considérant que la présente demande porte sur la modification de la répartition des fonctions (mixité des fonctions) dans cet ensemble immobilier composé de la maison n°14 dont la façade principale donne sur la Grand-Place, et la maison n°13 qui est en réalité une arrière maison accessible par un passage couvert, s'ouvrant actuellement par une porte sur la Grand-Place ;  
- considérant que l'aménagement d'espaces commerciaux risque de créer des nuisances en intérieur d'îlot et notamment une concentration de personnes importante ; qu'il y a lieu de limiter leurs incidences en termes de nuisances sonores notamment à l'intérieur de l'îlot conformément à la prescription générale 0.6 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- considérant que la ligne directrice du projet vise la suppression des interventions perturbatrices datant des années 40/50 ; que ces suppressions permettent de reconstruire le pied des façades disparues en intérieur d'îlot et de rendre aux achterhuizen (noyaux E,G et I) une configuration faisant écho à un état historique de référence ;
- considérant que le projet vise (par le dégagement de l'intérieur de l'îlot) de retrouver la configuration traditionnelle des intérieurs d'îlot accessibles depuis l'espace public via des passages ou des impasses donnant sur une cour intérieure ;
- que les interventions visent à supprimer les interventions perturbatrices des années 40-50 afin de permettre une meilleure visibilité de l'ensemble ;
- considérant qu'un nouvel escalier métallique vient s'insérer à l'arrière de la maison principale, en position centrale par rapport à l'ensemble des constructions pour des raisons aussi bien fonctionnelles que réglementaires au niveau de l'évacuation incendie ; que son impact visuel est néanmoins relativement restreint ;
- considérant que cet escalier est néanmoins la condition sine qua non pour permettre l'aménagement des logements ;
- considérant que l'avis de principe de la CRMS datant du 11/07/2018 préconisait le maintien des combles comme espace grenier et la limitation du nombre de logements au nombre de 4 ;
- considérant que vu l'absence d'ascenseur et la difficulté de proposer un espace extérieur privatif à tous les appartements, on pourrait se poser la question de la pertinence d'aménager des logements dans cet ensemble ;
- que néanmoins le projet a comme ambition de « ramener » du logement dans l'îlot sacré ; que les typologies des logements sont variées ; que les logements proposés sont qualitatifs ;
- considérant que les logements aménagés sont confortables et respectent les volumétries et l'esthétique des espaces dans lesquels ils s'insèrent ;
- considérant néanmoins que ces logements ne disposent pas d'espaces communs ; qu'il y aurait lieu de prévoir un espace vélo au niveau du rez-de-chaussée ;
- considérant que l'aménagement de fonctions commerciales doit être précisée davantage au niveau de l'intérieur de l'îlot ; que cette fonction semble peu compatible avec l'aménagement des logements aux étages ; qu'il y aurait lieu d'explicitier davantage le type de commerce prévu et le cas échéant ne garder que l'espace avant (situé sur la grand place et occupé actuellement par le Hard-rock café) ;
- considérant que l'affectation du rez-de-chaussée du triplex devrait également être précisée ;
- considérant que le placement éventuel d'enseignes relatives aux commerces doit être précisé ;
- considérant que les volumétries existantes restent globalement identiques ; que les modifications ponctuelles des volumes ne modifient pas les perspectives sur les biens relevant du patrimoine immobilier classé ou à partir de celui-ci ;
- considérant néanmoins qu'au niveau des façades arrières il y a lieu d'opter pour la cohérence générale du dessin des façades plutôt qu'une restauration stricte à l'identique de l'état existant ;
- considérant de ce qui précède, sous réserve d'un avis SIAMU favorable, 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 sous les conditions suivantes :**

- de se conformer à l'avis du SIAMU et le cas échéant en cas d'impossibilité de faire une demande de dérogation dûment motivée au SPF intérieur ;
- de supprimer les commerces en intérieur d'îlot au profit d'espaces communs destinés aux logements (conformément aux art. 16,17 et 18 du titre II du RRU) ;
- de faire en sorte que le local vélo puisse accueillir un vélo par chambre ;
- de préciser l'utilisation du rez-de-chaussée du triplex sur les plans ;
- de préciser la présence éventuelle d'enseignes ou d'éléments techniques liés aux commerce(s) créé(s) ;



### **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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

*Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022*

- de préciser l'aménagement intérieur du logement des combles (hauteur de l'îlot de la cuisine);
- de respecter l'avis conforme favorable de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) formulé en sa séance du 04/04/2022 ;

**En ce qui concerne l'aménagement des façades arrières des Achterhuizen :**

- de restituer une volumétrie historique là où c'est possible (façades plus basses) ; de ne pas conserver les rehausses qui ne sont pas d'origine (séjour et salle à manger de l'appartement B), car elles sont de construction médiocre et entraînent des raccords « bricolés » entre volumes ; d'opter pour des fenêtres de toit ou des lucarnes contemporaines en lieu et place de ces rehausses peu intégrées, qui permettraient de retrouver la ligne de la corniche d'origine ;
- de continuer la réflexion plus loin : à la modénature des façades, aux porches, au soubassement (de revoir la composition générale en ce sens) ;
- d'opter pour la cohérence générale du dessin des façades plutôt qu'une restauration stricte à l'identique de l'état existant, en modifiant les proportions de certaines baies qui semblent incongrues par rapport à la composition et datent selon l'étude archéologique d'une époque récente, non significative ;

**En ce qui concerne les autres aménagements :**

- au niveau du bureau 2 (1er étage de la maison Grand-Place), les plans mentionnent « adaptation et achèvement du décor » ; que cette intervention doit être précisée que cette zone bénéficie de décors (plafond, portes...) liés à ceux du grand espace bureau et de sa mezzanine, dont il faudrait mieux évaluer l'intérêt ;
- ne pas rehausser la noyau B qui doit rester plus bas que le noyau C ;



### **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: 10/05/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1072/2021 (PU)

Adresse / Adres:  
Laskouter 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Abdelilah Belghiti Alaoui

Objet / Betreft: construire un immeuble avec 3 unités de logement

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

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:

4

- 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 à prédominance résidentielle au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 12/10/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 30/03/2022;
- considérant que la demande vise à construire un immeuble avec 3 unités de logement;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants: application de la prescription générale 0.6 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS, dérogation à l'art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur - éléments techniques) du titre I du R.R.U.;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
- vu l'avis de VIVAQUA du 07/04/2022;
- considérant que le projet prévoit 3 unités de logement dans la nouvelle construction, dont un appartement 1 chambre en triplex aux sous-sol, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage (app. 01), un appartement 2 chambres au 2<sup>ème</sup> étage (app. 02) et un appartement 4 chambres sous toiture (app. 03);



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- considérant que 3 caves, un local compteurs, un local poubelles et un local entretien sont aménagés au sous-sol et un garage, avec un emplacement voiture et 7 emplacements vélos, est aménagé au rez-de-chaussée;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 8 (wc), en ce qu'il n'y a pas de sas prévu devant les wc des appartements 01 et 03;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairage naturel), en ce que la superficie nette éclairante du séjour (living/salle-à-manger/cuisine) de l'appartement 03 est inférieure à la norme (1/5 de la superficie de plancher);
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction;
- considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables;
- considérant que 2 chambres et une salle de bain sont aménagées en sous-sol;
- considérant que les 2 chambres sont complètement enterrées, qu'elles donnent vues sur un mur, et sont particulièrement sombres;
- considérant que cette disposition est contraire au bon aménagement des lieux et qu'il convient, et ce, d'autant plus dans un logement neuf, de prévoir l'ensemble des pièces de vie au minimum au niveau du rez-de-chaussée;
- considérant, de plus, que les locaux de rangement sont de tailles réduites et qu'il serait souhaitable de proposer des espaces de rangement plus généreux;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 17 (emplacements vélos) en ce que les emplacements vélos-poussettes ne sont pas aménagés dans un local spécifiquement dédié à cet effet;
- considérant en effet qu'un emplacement pour véhicule motorisé est prévu dans le même local;
- considérant qu'il s'agit d'un logement neuf;
- considérant que cette configuration est susceptible de créer des conflits entre les différents usagers de l'immeuble et n'est pas conforme au bon aménagement des lieux;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre VIII art. 6 (parking) en ce qu'il n'y a pas 3 emplacements de parking prévus sachant que les prescriptions prévoient en théorie un emplacement par unité de logement;
- considérant que le projet est situé relativement proche de transports communs (bus, tram);
- considérant que, si un généreux local vélos indépendant était prévu, cette dérogation peut être acceptable moyennant une refonte complète du projet;
- considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble avec un gabarit composé de: un sous-sol, un rez-de-chaussée, 2 étages et une toiture à versants;
- considérant que la façade est réalisées en briques de ton gris clair, les menuiseries en aluminium de ton gris et la toiture en zinc;
- considérant que l'immeuble à une profondeur de 15m aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et de 13m aux 2<sup>ème</sup> étage et toiture;
- considérant qu'une cour anglaise, sur une profondeur de construction de 3m, est aménagée en sous-sol;
- considérant qu'aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage un balcon, d'une profondeur de 94cm, est prévu en façade arrière;
- considérant qu'au 2<sup>ème</sup> étage une terrasse, d'une profondeur de 2m, est aménagée sur la toiture plate;
- considérant que 2 lucarnes sont prévues en toiture, dont une dans le pan avant et une dans le pan arrière de la toiture;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) et art. 6 (toiture - hauteur) en ce que, en sous-sol, et au niveau du rez-de-chaussée, des constructions sont prévues et dépassent du profil mitoyen le plus profond;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- considérant que ces constructions sont induites par le fait que des chambres sont aménagées et au sous-sol et par le fait que le rez-de-chaussée est relié au jardin par une passerelle passant au-dessus de la cour anglaise desservant les chambres du sous-sol;
- considérant qu'il convient d'établir une terrasse plain-pied sur l'ensemble de la largeur de la façade afin de relier directement le jardin aux pièces de vie du rez-de-chaussée;
- considérant néanmoins que les murs établis au niveau du rez-de-chaussée permettent de conserver le caractère privatif de la terrasse;
- considérant dès lors que, moyennant la suppression de la passerelle d'accès au jardin et l'établissement d'une terrasse sur toute la largeur de la façade, ces dérogations peuvent être acceptables en ce qui concerne les murs latéraux bordant la terrasse moyennant une refonte complète du projet;
- considérant que les terrasses du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> étages ne sont pas conformes au Code civil, la distance de 1,90m par rapport au mitoyen n'étant pas respectée, qu'elles induisent des vues directes, et qu'elles ne sont dès lors pas acceptables en l'état;
- considérant qu'une terrasse pourrait être acceptable en toiture mais qu'il convient de ne pas démultiplier à outrances les espaces extérieurs donnant sur le jardin;
- considérant en effet qu'il convient de préserver le caractère privatif des espaces extérieurs des différentes unités de logements et donc y compris du jardin;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) en ce que les balustrades en façade arrière (balcons et terrasses) dépassent la gabarit de la toiture;
- considérant que ces balustrades sont indispensables pour sécuriser les balcons et terrasses et que dès lors cette dérogation est acceptable;
- considérant que le projet est trop dense et qu'il convient de diminuer le nombre d'unités de logements à 2 maximum;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

### **Avis FAVORABLE sous réserve :**

- de prévoir maximum 2 logements;
- de ne pas prévoir de locaux habitables au sous-sol;
- de prévoir un local vélo séparé;

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

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le Titre I art. 4 (profondeur) et art. 6 (toiture - hauteur - éléments techniques) et Titre VIII art. 6 (parking) 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: 10/05/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W1222/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de Waterloo 30 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: STEPHANO IMMO - S.A.

Objet / Betreft: transformer et rénover le bâtiment et son intérieur d'ilot (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

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:

5

- 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 communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 10/11/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/04/2022;
- considérant que la demande vise à transformer et rénover le bâtiment et son intérieur d'ilot (mise en conformité);
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants: application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) et dérogation à l'art. 6 du titre I du R.R.U. (toiture - éléments techniques);
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (Palais d'Egmont ou Palais d'Arenberg);



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 27/04/2022;
- considérant que le boulevard de Waterloo est une voirie régionale;
- considérant que le projet n'a pas d'incidences sur le boulevard de Waterloo et que, par conséquent, l'avis de Bruxelles Mobilité n'est pas requis;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 14/09/2018 (réf. P.U. W834/2017) ayant pour objet « transformer et rénover le bâtiment et son intérieur d'îlot: modifier les vitrines du rez-de-chaussée commercial, étendre le commerce en intérieur d'îlot, réaménager les abords de l'intérieur d'îlot »;
- considérant que la présente demande vise les adaptations réalisées durant le chantier;
- considérant que, en ce qui concerne la façade avant, le revêtement de la façade au rez-de-chaussée a été réalisé en pierre de Combe brune (pierre de Charente de teinte claire);
- considérant que la ventilation des sous-sols a été connectée au système de ventilation permettant ainsi d'éviter tous percements au niveau du soubassement;
- considérant que la hauteur des vitrines a été légèrement adaptée compte tenu des contraintes techniques des verriers en un seul élément de 330cm de haut, le niveau supérieur de la vitrine a été maintenu, le niveau inférieur de la vitrine a été relevé de 16cm;
- considérant qu'au niveau des étages, un nouvel enduit de teinte identique à l'existant a été réalisé, les ferronneries ont été traitées et la corniche a été renforcée structurellement;
- considérant que, en ce qui concerne le porche d'entrée, suite aux dégâts causés durant le chantier, le soubassement et les colonnes en cimentage ont été remplacés par de la pierre de Comblanchien (idem que le chasse-roue et l'escalier) en s'inspirant des moulures existantes;
- considérant que les frises et moulures au niveau du plafond ont été restaurées et un faux-plafond a été installé avec un éclairage indirect permettant de mettre en lumière ces moulures;
- considérant que les vitrines du porche ont été modifiées, des cadres en pierre de Combe brune ont été ajoutés, les retours latéraux de l'entrée ont été remplacés par des ouvertures et un nouvel ensemble de portes d'entrée en acier a été placé;
- considérant que les pavés existants (forme incurvée) ont été remplacés par des pavés « kandla »;
- considérant que, en ce qui concerne la façade latérale en intérieur d'îlot, la trémie présente entre les deux ensembles de baies murées, a été démolie;
- considérant qu'un nouvel enduit, de teinte gris foncé identique à celui de la façade avant, a été appliqué sur l'ensemble;
- considérant que la corniche a été remise en état (à l'identique);
- considérant qu'un accès vers le sous-sol depuis la vitrine a été intégré et un ascenseur indépendant a été ajouté (accès direct vers les stocks en sous-sol et accès PMR supplémentaire à l'espace commercial);
- considérant que la modulation du mur rideau a été modifiée et les bacs plantés ont été adaptés;
- considérant que l'ensemble des châssis en bois donnant accès aux logements et à la terrasse du 1<sup>er</sup> étage a été remplacé par des nouveaux châssis en aluminium (même couleur RAL que le mur rideau);
- considérant que, en ce qui concerne le revêtement de sol et les bacs à plantes en intérieur d'îlot, les pavés existants (forme incurvée) ont été remplacés par des pavés « kandla » et le premier bac et le bac situé au pied de l'arbre ont été supprimés;
- considérant que, en ce qui concerne les commerces A et B, la possibilité de scinder le bâtiment en deux commerces distincts a été prévue;
- considérant qu'un accès des livraisons vers les stocks situés au sous-sol a été créé via un ascenseur, des locaux techniques séparés ont été créés, une circulation intérieure entre le rez-de-chaussée et le sous-sol indépendante pour chaque commerce a été créée et une zone de sanitaires a été aménagée par commerce;
- considérant que l'emprise du sous-sol a été étendue sous l'entièreté de la surface du rez-de-chaussée prévu;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- considérant qu'une nouvelle dalle a été placée et que les sous-sol des commerces A et B ont été mis à niveau;
- considérant que le sous-sol a été réorganisé: mise en place de nouveaux accès entre le rez-de-chaussée et le sous-sol (un escalier de service, un escalier pour le public, un escalier en option, un ascenseur), mise en place de nouveaux sanitaires, chemin d'évacuation et sortie de secours;
- considérant qu'au rez-de-chaussée la dalle a été démolie et reconstruite et un plancher à poutrelles en béton ré-contraint et entrevous légers en fibre de bois a été mis en place;
- considérant que la dalle de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage a été démolie et reconstruite;
- considérant que la zone d'entrée a été adaptée;
- considérant que, en ce qui concerne le commerce C, un nouveau plancher a été placé (local technique dans les combles) et des grilles ont été placées dans la toiture;
- considérant que la largeur de l'auvent a été adapté de 120cm à 90cm;
- considérant que la modulation de la vitrine a été adaptée afin d'y intégrer un accès à double ouvrant;
- considérant que l'échelle de secours a été supprimée et un garde-corps a été placé à hauteur de la baie;
- considérant qu'un enduit de teinte claire a été placé sur l'ensemble de la façade arrière et un nouveau revêtement de toiture en ardoises naturelles de teinte foncée;
- considérant que, en ce qui concerne les installations des groupes VMC et VRF, pour le commerce A un local technique a été installé au sous-sol (avec prises et refoulement d'air dans une trémie du mur rideau intégrée dans un capot) et le groupe a été placé en toiture (4<sup>ème</sup> étage) avec des panneaux acoustiques peints dans la couleur des façades, pour le commerce B un local technique a été installé au sous-sol (avec prises et refoulement d'air dans un décrochement du mur végétal), et pour le commerce C un local technique a été installé dans les combles (avec grilles dans la toiture);
- considérant que, en ce qui concerne les parties communes en sous-sol, le local compteur a été rénové et une nouvelle chaufferie a été placée;
- considérant que le projet dérogation au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) en ce que différentes techniques ne sont pas intégrées dans la toiture, mais accolée au local technique existant, et qu'il ne porte pas atteinte au voisinage ;
- considérant que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.C.U. relatif à la fermeture des vitrines commerciales en ce qu'il ne prévoit pas de volets;
- considérant qu'un engagement relatif à l'absence de volet roulant ou de grille rétractile a été joint à la demande;
- 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

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. titre I article 6 et au R.C.U. relatif à la fermeture des vitrines commerciales 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C383/2021 (PFD)

Adresse / Adres:  
Rue du Congrès 17 - 19 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CONGRES INVEST - S.R.L. (Davy DEMUYNCK)

Objet / Betreft: Rénover lourdement un bâtiment de bureaux et le transformer en logements étudiants; modifier l'annexe au niveau du RDC, modifier le nombre d'emplacements parking et intégrer 97 emplacements vélo au Parking existant.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/03/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- attendu que la demande 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 03/05/2001 ;
- attendu que la demande se situe dans le périmètre du PPAS n° 60-15 Quartier Rue ROYALE ;
- attendu que la demande initiale porte sur un immeuble existant sis Rue du Congrès 17-19 ; qu'il s'agit d'un immeuble de bureaux transformé en 1 logement étudiant de 74 chambres ; que sont transformés la toiture (rehausse) et l'annexe arrière au niveau du rez-de-chaussée ;
- attendu que la demande modifiée réduit le nombre total de chambres à 63 ; que le logement du concierge (initialement prévu au rez-de-chaussée) est déplacé au dernier niveau ; que l'annexe arrière est réduite de manière significative ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/04/2021 et référencé T.1988.2383/4/APM/dd ;
- vu l'avis favorable sus conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 11/02/2022 et référencé T.1988.2383/5 ;
- considérant qu'il s'agit d'une construction existante mais que le changement d'utilisation de bureaux à logements étudiant est une modification majeure ; que de ce fait la demande doit répondre aux normes définies par le titre IV du RRU relatif aux personnes à mobilité réduite ;
- vu l'avis de Access&Go (consultant régional en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite) du 14/05/2021 ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 05/05/2021 référencé IN 1303476 et OUT 826963 ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- 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 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 au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
- titre I : articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 6 (toiture) et 13 (maintien d'une surface perméable) ;
- application de l'art. 126§11 1° du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogations au PPAS n° 60-15 « Quartier Rue ROYALE » ;
- application de l'art. 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences.

- vu l'avis favorable unanime de la commission de concertation du 23/06/2021 sous les conditions suivantes :

- « respecter l'avis du SIAMU daté du 27/04/2021 et référencé T.1988.2383/4/APM/dd ;
- respecter l'avis de VIVAQUA du 05/05/2021 référencé IN 1303476 et OUT 826963 ;
- respecter le Titre IV du RRU ou de motiver les dérogations (avis Access&Go du 14/05/2021) pour les aspects suivants, principalement:
  - « L'ascenseur en sous-sol doit être desservi par une aire de rotation hors débattement de porte ;
  - Le projet doit comprendre au moins une chambre PMR (conforme) + 1 chambre supplémentaire adaptée par tranche de 20 ;
  - Toutes les portes dans les communs doivent être desservies par une aire de rotation, hors débattement de porte ; »
- réduire le nombre de chambres et agrandir la superficie des espaces communs par rapport au nombre d'occupants ;
- prévoir une cuisine commune au niveau 7 ;
- garantir l'utilisation exclusive des chambres par des étudiants ;
- réserver le niveau -1 uniquement pour les vélos et supprimer l'emplacement voiture ;
- matérialiser la différenciation entre la circulation voitures et vélos sur les plans ;
- ne pas rehausser le bâtiment et supprimer la terrasse en toiture ;
- trouver une solution afin de ne pas prévoir d'espaces communs bénéficiant d'une hauteur sous plafond inférieure à 2.50 m ;
- supprimer une partie du volume en intérieur d'îlot et n'y conserver que le logement du concierge. »

- considérant que le projet modifié (art. 177/1) a été déclaré complet le 08/02/2021 ;

- considérant que la demande modifiée a été soumise à une enquête publique du 30/03/2022 au 28/04/2022 ; et qu'il n'y a pas eu de réactions ;

- considérant qu'en réponse à l'avis du consultant régional en termes d'accessibilité du bâtiment aux personnes à mobilité réduite ont été effectuées les modifications suivantes :

- le sas de la circulation verticale a été légèrement agrandi en permettant d'intégrer l'aire de rotation hors débattement de porte ;
- le projet permet d'accueillir une chambre PMR à chaque niveau (à part le RDC qui contient les espaces communs), ce qui fait un total de 7 chambres PMR pour un total de 63 chambres étudiantes au total ;
- les aires de rotation des portes des espaces communs ont été adaptées de manière à ce que l'aire de rotation soit située hors du débattement de la porte ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- considérant qu'en réponse à l'avis de la commission de concertation du 23/06/2021 le nombre total des chambres a été diminué de 10 unités ; que sont aménagées au total 63 chambres et 1 studio concierge en lieu et place des 74 prévues initialement ;
- considérant qu'en réponse à l'avis de la commission de concertation la superficie totale des espaces communs a été adaptée ;
- considérant que l'entièreté du rez-de-chaussée est aménagée en espaces communs ; qu'il totalise 174 m<sup>2</sup> ; qu'il est augmenté de 45 m<sup>2</sup> par rapport au projet initial ; que cette modification va de le sens de l'avis du 23/06/2021 ;
- considérant qu'une cuisine commune sera prévue à chaque étage (niveaux 1 à 7) ; qu'une chambre par étage est supprimée afin de permettre l'agrandissement des cuisines communes ; que les cuisines sont agrandies de 19,60 m<sup>2</sup> à 30,54 m<sup>2</sup> ;
- considérant que la cuisine commune du dernier niveau est supprimée ;
- qu'y est aménagé le logement du concierge ; que la terrasse ne sera par conséquent accessible que par le concierge ;
- que le bâtiment n'est plus rehaussé ; que les terrasses communes en toiture sont supprimées ; que seule une terrasse arrière est maintenue pour l'utilisation exclusive par le concierge ; qu'elle est réduite par rapport aux plans initiaux ;
- considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, et en réponse à l'avis de la commission de concertation, l'espace bénéficiant d'une hauteur sous-plafond inférieure à 2,50 m a été aménagé afin d'accueillir les sanitaires communs ;
- considérant qu'au niveau -1 du Parking l'unique emplacement de parking est supprimé ; que de ce fait le niveau -1 est entièrement dédié aux vélos ; que le niveau -2 est dédié aux voitures ; que des marques au sol différencient l'accès vélos de celui des voitures comme demandé lors de l'avis de la commission de concertation du 23/06/2021 ;
- considérant que la quasi-totalité des volumes en intérieur d'îlot ont été supprimés ; que les deux studios initialement prévus ont été supprimés ; que le logement du concierge a été déplacé au dernier niveau ;
- qu'un volume (de taille réduite) a été ajouté à l'arrière de la parcelle, afin de permettre l'accès depuis le parking ; que l'espace commun du rez-de-chaussée est étendu moyennant l'ajout d'une annexe ;
- considérant que des mesures seront prises afin de garantir l'occupation des chambres par des étudiants ; qu'il s'agira d'une condition reprise sur l'acte de vente ; que si les chambres sont vendues à la découpe la gestion sera effectuée pour l'entièreté du bâtiment par un seul professionnel ;
- considérant que le projet répond à l'ensemble des objections émises lors de la commission de concertation du 23/06/2021 ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

### Avis FAVORABLE à condition de:

- respecter l'avis du SIAMU daté du 27/04/2021 et référencé T.1988.2383/4/APM/dd ;
- respecter l'avis du SIAMU daté du 11/02/2022 et référencé T.1988.2383/5 ;
- respecter l'avis de VIVAQUA du 05/05/2021 référencé IN 1303476 et OUT 826963 ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J245/2022 (PFU)

Adresse / Adres:

Place Jean Jacobs 17 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ordre Français des Avocats du Barreau de Bruxelles (Maurice KRINGS & Sophie HUART)

Objet / Betreft: Modifier l'affectation, restaurer et transformer un immeuble classé de logement et bureau en un immeuble de bureau pour la "Maison des Avocats", construire un escalier de secours extérieur en intérieur d'îlot et créer une nouvelle sortie de secours sur la façade latérale à rue.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

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

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

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en zicheel du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le bien se situe dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du sol dénommé « PPA N° 20-10/12 Quartier dit la Marolle » arrêté par arrêté du Gouvernement du 10/10/1974 ;
- vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/05/1999 qui classe comme ensemble les façades à rue et les toitures des immeubles sis place Jean Jacobs n° 1-3, 5, 7, 9, 11-13, 15, 17 à Bruxelles, ainsi que des parties intérieures ; que pour l'immeuble d'angle sis au n°17 à Bruxelles, sont classées : les façades à rue et la toiture, le vestibule du rez-de-chaussée (hall d'entrée) et son prolongement au sous-sol, la cage d'escalier principale du rez-de-chaussée jusqu'au 2ème étage et le cabinet de toilette situé au premier entresol ;
- attendu que le projet se situe en zone de protection du bâtiment classé du « Palais de Justice » situé Place Poelaert, 1 ;
- attendu que le projet vise à modifier l'affectation, restaurer et transformer un immeuble classé de logement et bureau en un immeuble de bureau pour la "Maison des Avocats", construire un escalier de secours extérieur en intérieur d'îlot et créer une nouvelle sortie de secours sur la façade latérale à rue ;
- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes : le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles, le Service d'Incendie et d'Aide Médicale d'Urgence (SIAMU), la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) et la commission de sécurité ASTRID ;
- attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du SIAMU en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ; que cet avis SIAMU n'a pas encore été transmis à la date de la commission de concertation ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- attendu que la demande est soumise à l'avis conforme de la CRMS en application de l'article 177, § 2 du CoBAT : travaux sur parties protégées ;
- vu l'avis favorable conditionnel de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) formulé en sa séance du 16/03/2022, réf GM/BXL20150\_687\_PUN\_Jean\_Jacobs\_17 ;
- vu la décision favorable sous condition d'installer une couverture radioélectrique indoor dans tout le bâtiment en cas d'occupation de plus de 150 personnes de la Commission de Sécurité ASTRID du 8/03/2022, réf : décision 6359 ;
- attendu que la demande est soumise à une enquête publique et une commission de concertation pour les motifs suivants :
  - application de la prescription générale 0.6. du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
  - application de la prescription générale 0.8 du PRAS : changement de l'affectation originelle d'un immeuble classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux ;
  - application de la prescription générale 0.12 du PRAS : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation ;
  - application de la prescription particulière 2.2 du PRAS : plus de 250 m<sup>2</sup> de bureau en zone d'habitation ;
  - application de l'article 126 §11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogations au Plan Particulier d'Affectation du Sol PPA N° 20-10/12 « Quartier dit la Marolle » :
    - article 2a : affectation des bâtiments principaux,
    - article 4a : construction en zone de cours et jardins,
  - application de l'article 188/9 du CoBAT : dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme :
    - titre I, article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne (escalier de secours),
    - titre I, article 6 : hauteur d'une construction mitoyenne (escalier de secours),
    - titre I, article 13 : surface perméable.
- attendu que la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
  - application de l'article 207 §1.al 4 du CoBAT : Bien classé (art. 235) ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 14/04/2022 au 28/04/2022 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;

### **En ce qui concerne la situation existante du bien :**

- considérant que la maison concernée par la demande est une maison de maître de style éclectique construite en 1894 par l'architecte Jules Brunfaut comme habitation personnelle et cabinet de l'avocat Antoine Vanderborgh ;
- considérant que le projet porte d'une part sur la restauration dans les règles de l'art des parties classées de l'immeuble ainsi que de certains espaces non protégés et, d'autre part, sur des interventions nécessaires pour répondre aux exigences actuelles en termes d'accessibilité, de sécurité, d'utilisation et de confort ;
- considérant que le projet se fonde sur des études préalables complètes et approfondies ;

### **En ce qui concerne l'affectation du bien :**

- considérant que le projet concerne une maison unifamiliale de 454 m<sup>2</sup> avec 353,5 m<sup>2</sup> de bureau au sous-sol et au rez-de-chaussée en situation de droit ;
- considérant qu'historiquement, le bâtiment a été pensé pour accueillir au bel étage le cabinet d'un avocat et ses espaces de réception, que les étages supérieurs, quant à eux, étaient destinés aux espaces de vie du propriétaire ;
- considérant que le projet vise à réaffecter le bâtiment en un immeuble de bureaux de 774 m<sup>2</sup> en vue d'y implanter « la Maison de l'Avocat » ;



### **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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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





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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- considérant que la « Maison de l'Avocat » est destinée à abriter des services administratifs du Barreau, plus particulièrement le personnel chargé d'organiser la formation, et que les locaux sont aussi destinés à l'organisation de sessions de formation continue, conférences, exercices de plaidoiries, réunions et travaux des organes de l'Ordre ;
- considérant que l'immeuble se situe en zone d'habitation au PRAS et en zone de résidence uni- ou pluri-familiale et à son équipement social et de santé au PPAS ;
- considérant que la superficie projetée de bureaux n'est pas admissible en zone d'habitation et que de plus la CASBA est négative dans la maille où se situe le bien ;
- considérant que le PPAS ne permet pas l'implantation de bureaux dans cette zone ;
- considérant cependant que la prescription générale 0.8 du PRAS, qui constitue une prescription essentielle de celui-ci, permet l'installation de bureaux dans ce bien en ce que la réhabilitation qui fait l'objet de la demande intervient sans modifier la configuration originelle du bien ;
- vu l'avis favorable de la CRMS concernant ce changement d'affectation qui « *permettra de faire fonctionner l'immeuble comme une seule entité et de préserver, outre l'intégralité des parties classées, également la qualité spatiale et une grande partie des intérieurs et des décors d'origine, également dans les parties non protégées du bien* » ;
- considérant que suite à l'application de la prescription 0.8 du PRAS, la réaffectation en bureaux est autorisée nonobstant l'application de la prescription 0.14 concernant la CASBA ;
- considérant que la suppression du logement est autorisable via la prescription 0.12.6° du PRAS au vu du classement du bien et conformément à la prescription 0.8 ;
- considérant que le projet est dès lors conforme au PRAS au niveau de son affectation et répond au bon aménagement des lieux ;

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

- considérant que le projet déroge à l'article 4a (zone de cour et jardin) du PPAS et aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 6 (hauteur d'une construction mitoyenne), 12 (aménagement des jardins) et 13 (perméabilité) du titre I du RRU en ce qu'il prévoit la construction d'un escalier de secours dans la cour arrière et que celle-ci présente pour le reste une surface perméable (graviers) non plantée ;
- considérant que le rapport SIAMU préalable à la demande de permis d'urbanisme a montré qu'une deuxième voie d'évacuation en cas d'incendie était nécessaire au vu du nombre d'occupants souhaité aux étages; que cet escalier de secours constitue un dispositif d'évacuation disponible en cas d'incendie seulement ;
- considérant que cet escalier dessert l'ensemble des niveaux, excepté l'entresol (ou se situe le cabinet de toilette classé), et permettra une évacuation depuis la cour, via le sous-sol puis vers le boulevard de Waterloo via une nouvelle porte créée en façade ;
- considérant que l'escalier est posé tel quel au sol et fixé à la façade arrière, qu'il ne s'agit pas d'un volume fermé ;
- considérant que la CRMS est également favorable à l'installation d'un escalier de secours dans la cour et à la modification des baies de la façade arrière non classée que cela implique ;
- considérant que la cour est particulièrement réduite et fort enclavée ce qui réduit les possibilités de végétalisation ;
- considérant que l'escalier est esthétique (à quart tournant non couvert en métal de teinte blanche) et que la zone non couverte par celui-ci est couverte d'un nouveau revêtement de sol percolant en graviers, ce qui améliore la situation existante en termes d'esthétique et de perméabilité des sols ;
- considérant que les dérogations au RRU et au PPAS sont dès lors acceptables ;
- considérant que le projet répond à la prescription 0.6 du PRAS car il vise à améliorer les qualités minérale et esthétique de l'intérieur de l'îlot ;
- considérant que cet escalier est également disposé à moins d'1,90m de l'axe mitoyen ne respectant dès lors pas le code civil ;
- considérant que la demande comporte l'accord du voisin direct du n°15, place Jean Jacobs sur l'implantation de cet escalier tel que décrit dans la demande ;



### **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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

### **En ce qui concerne l'esthétique des constructions :**

- considérant que les façades à rue et les toitures sont classées, qu'il y a dès lors lieu de suivre l'avis conforme de la CRMS ;
- considérant que les façades sont restaurées dans les règles de l'art ;  
considérant que la CRMS valide le remplacement des châssis en PVC par des nouveaux châssis en bois dont l'aspect extérieur est identique à celui des châssis d'origine et préconise d'équiper l'ensemble des châssis (restaurés et restitués) du même type vitrage ;
- considérant qu'un nouvel accès pour personnes à mobilité réduite (PMR) est créé en façade dans la travée non d'origine, rajoutée en 1924 ;
- considérant que la CRMS souscrit à cette intervention mais demande de réorienter la proposition et d'opter pour une porte en bois s'inscrivant davantage dans la typologie de l'immeuble et de ses menuiseries d'origine ;
- considérant que la commission de concertation n'est quant à elle pas opposée à l'installation d'une menuiserie métallique afin de marquer le caractère contemporain de cette nouvelle entrée secondaire et de présenter une distinction franche avec la porte d'entrée principale situé sur la Place Jean Jacobs ;
- considérant que le dessin de la nouvelle porte d'entrée secondaire s'inscrit dans les lignes de force de la façade et s'inspire au niveau des divisions des châssis de fenêtre situés au rez-de-chaussée ;
- considérant que les lucarnes qui ne sont pas d'origine sont remplacées par des fenêtres de toitures type Cast, que le projet prévoit également le remplacement des ardoises artificielles par des naturelles (avec isolation par intérieur, restauration charpente,...) ;
- considérant que la CRMS souscrit à ces interventions mais demande de préciser les points suivants :  
quid de l'intégration des grilles de ventilation dans la pente de la toiture et l'état de la cheminée en façade avant qui semble pencher ;

### **En ce qui concerne les aménagements intérieurs :**

- considérant que la cage d'escalier principale, classée jusqu'au deuxième étage, est entièrement restaurée dans les règles de l'art et ses décors au pochoir restitués ;
- considérant que l'escalier de service, non classé, est quant à lui remplacé par un ascenseur, que la nouvelle trémie est aménagée en retrait de la cage d'escalier principale classée, pour limiter l'impact sur ses décors ;
- considérant qu'aux étages, la présence de l'ascenseur est totalement invisible depuis l'escalier principal mais qu'au niveau du rez-de-chaussée, l'intégration de l'ascenseur aux décors est plus impactante ;
- considérant que la porte d'origine vers l'escalier de service et l'office est évacuée et la baie agrandie et munie d'un encadrement en bois sans chambranle raccordé à la cage l'ascenseur ;
- considérant qu'au sol, la mosaïque qui orne le rez-de-chaussée de la cage d'escalier est prolongée jusqu'à l'ascenseur ;
- considérant que l'ascenseur serait accessible par des portes métalliques laquées de teinte blanche ;
- considérant que la CRMS demande d'améliorer l'intégration de l'ascenseur au rez-de-chaussée et préconise à cette fin de mettre en œuvre une finition plus adéquate des portes d'ascenseur, par ex. du placage bois ;
- considérant que le même effort d'intégration des portes d'ascenseur devrait selon elle par ailleurs être effectué au niveau du 1er entresol (porte d'ascenseur) donnant vers le cabinet de toilette classé ;
- considérant, en ce qui concerne le cabinet de toilette classé, que les dispositions d'origine doivent être davantage étudiées (études stratigraphiques des finitions) et que le décor d'origine doit être au maximum conservé et restauré (y compris le monte-charge existant) ;
- considérant qu'au 2<sup>ème</sup> étage, une nouvelle cloison est prévue en bois équipée d'un vitrage translucide, que la CRMS souscrit à la nouvelle proposition tout en demandant d'équiper l'imposte également du même type de vitrage et pas d'un vitrage clair ;
- considérant que le nouveau contre-lanterneau dans la cage d'escalier est réalisé de manière plus contemporaine, que la CRMS réitère sa demande d'inscrire davantage ce nouveau dispositif dans la continuité des caractéristiques stylistiques de la cage d'escalier d'origine, et ce tant au niveau des



### **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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

matériaux à mettre en œuvre qu'au niveau de sa typologie ; qu'elle préconise dès lors de veiller à une meilleure intégration, par exemple en réalisant sa structure en bois et en s'inspirant de la typologie des contre-lanterneaux typique pour cette époque et ce style ;

- considérant qu'elle recommande que ce nouveau contre-lanterneau soit placé dans le plan du plafond (et ne pas être conçu comme un caisson sortant du plan du plafond) ;
- considérant que la commission de concertation estime que la proposition d'un contre-lanterneau métallique pourrait se justifier d'un point de vue historique et qu'elle permettrait d'assurer la légèreté esthétique de cet élément ;
- considérant que la CRMS apprécie la mise en valeur et la restauration de plusieurs espaces non protégés, restés particulièrement authentiques (comme l'antichambre d'origine au sous-sol et l'office du bel-étage), qu'elle encourage ce même investissement pour préserver davantage les éléments d'origine de certaines pièces, par exemple :
  - au bel-étage : l'armoire dans la 1<sup>ère</sup> pièce de l'enfilade, côté place Jean Jacobs; les encadrements en bois mouluré des baies ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : les manteaux des cheminées ;
  - au 2<sup>e</sup> étage : les manteaux de cheminée des deux premières pièces de l'enfilade et les colonnes doriques agrémentant la baie entre la 1<sup>ère</sup> et la 2<sup>e</sup> pièce.
- considérant que certains de ces éléments pourraient être postérieurs à la construction de l'immeuble, que des investigations et justifications complémentaires pour justifier leur démolition sont nécessaires ;
- considérant que la CRMS demande de poursuivre l'étude pour rendre le niveau +1 accessible aux PMR, qu'un dispositif amovible pour franchir les trois marches existantes pourrait être envisagé ;
- considérant que la commission de concertation s'interroge sur la pertinence de la création du faux plafond du nouveau hall d'entrée car celui-ci est visible depuis les espaces du bel-étage ce qui est regrettable ; que le placement d'une rosace et d'un garde-corps en acier noir vont à l'encontre d'un effort de sobriété et d'intégration aux décors de l'enfilade du bel-étage ; que la prolongation de la cloison vitrée en lieu et place du garde-corps pourrait être envisagée dans ce cadre ;
- considérant que les autres interventions intérieures au niveau du rez-de-chaussée et des étages sont acceptables et permettent de faire revivre ce lieu tout en préservant ses qualités patrimoniales ;
- considérant que le projet est accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;

### **Conclusions :**

- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

- recevoir un avis SIAMU favorable sur la demande ;
- se conformer aux conditions et remarques reprises dans l'avis conforme de la CRMS pour les éléments classés ou, pour le contre-lanterneau et la porte d'accès secondaire, justifier historiquement et architecturalement les interventions qui ne seraient pas compatibles avec cet avis ;
- ne pas prévoir et/ou justifier les démolitions d'éléments de décors intérieurs visés par la CRMS dans son avis sur les parties non classées ;
- vérifier si un dispositif amovible peut être placé pour rendre le niveau +1 accessible aux PMR ;
- revoir l'aménagement du hall d'entrée secondaire vers une plus grande sobriété, en harmonie avec les éléments patrimoniaux du bel-étage, et vérifier si le faux-plafond peut être remonté ou supprimé afin qu'il ne soit pas visible depuis les espaces du bel-étage ; à défaut, préciser les considérations techniques et esthétiques qui justifient le placement de celui-ci .



### **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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J1087/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Place du Jeu de Balle 30 1000 Bruxelles

Rue de l'Economie 38 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Julia Curiel

Objet / Betreft: réunir deux immeubles pour un commerce (librairie) au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages ainsi que la création d'une terrasse au 2<sup>e</sup>

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8

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

#### **Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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, ainsi qu'en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 15/10/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 28/03/2022 ;
- considérant que la demande vise à réunir deux immeubles pour un commerce (librairie) au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages ainsi que la création d'une terrasse au 2<sup>e</sup> niveau ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 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)
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (élément technique en toiture)
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

intérieurs d'îlots)

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- règlement sur les bâtisses (RB) ;

- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un voisin, s'opposant à l'ajout de la passerelle et terrasse en hauteur, étant donné que cette construction va occasionner une diminution de l'ensoleillement et une perte d'intimité dans des espaces déjà restreints ; considérant que le restant des remarques portant sur considérations entre tiers et ne relèvent pas de l'urbanisme ;

- considérant que la situation de droit comprend un immeuble au n°30 Place du Jeu de Balle, avec un commerce de détail (de type librairie) au sous-sol et rez-de-chaussée, et un logement en triplex 1 chambre ;

- considérant que dans cette situation de droit, il est nécessaire de traverser la librairie pour atteindre le logement, que cet immeuble se termine par un mur mitoyen aveugle sans zone de cour et jardin ;

- considérant qu'en situation de droit il existe au n°38 rue de l'Économie un immeuble à front de rue avec un commerce au rez-de-chaussée, du logement aux étages sans pouvoir en déterminer le nombre exact, une cour intérieure et une arrière-maison en fond de parcelle ;

- considérant que dans la situation de fait, la cour du 38 rue de l'économie a été couverte, que le bâtiment à front de rue contient un studio au premier niveau, et un appartement une chambre au 2<sup>e</sup> étage et dans le volume sous-toiture, et qu'il existe un logement 1 chambre dans l'arrière-maison au premier niveau et dans le volume sous-toiture ;

- considérant que l'accès au logement de l'arrière-maison se fait d'abord via le 38 rue de l'économie, et ensuite qu'il faut traverser la toiture de la cour intérieure sous un passage couvert au premier niveau ;

- considérant que la situation projetée, les deux surfaces commerciales sont réunies par un percement ponctuel du mur mitoyen ;

- considérant que l'accès par la librairie au 30 Place du Jeu de Balle du logement en triplex est supprimé ;

- considérant qu'en situation projetée, l'arrière-maison n'est plus un logement indépendant mais une chambre supplémentaire pour le triplex avec un espace « séjour » complémentaire ;

- considérant que la demande vise aussi à construire une terrasse suspendue au 2<sup>e</sup> étage en liaison avec la cuisine du triplex et le séjour complémentaire de l'arrière-maison et permettant ainsi l'accès à ces parties via le 38 ;

- considérant d'abord que le projet déroge au RB article 99, la zone de cour et jardin ayant été entièrement couverte ;

- considérant que cela déroge aussi au Titre I du R.R.U. article 4, 6 et 13, l'aménagement étant plus profond et plus haut que le voisin gauche et rendant la parcelle complètement imperméable ;

- considérant le caractère exceptionnel de la situation, de la liaison entre le n°38 rue de l'économie et le n°30 Place du Jeu de Balle, que la couverture de la cours a permis de réunir deux unités commerciales ;

- considérant qu'il s'agissait d'une cour de taille réduite et qu'elle était déjà entièrement imperméable ;

- considérant que la couverture de la cour n'a pas impliqué de rehausse des murs mitoyens ;

- considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;

- considérant que la demande déroge au R.R.U. Titre I article 4 et 6 (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne) en ce que le projet prévoit de créer une structure pour une terrasse au 2<sup>e</sup> étage, et que celle-ci dépasse en hauteur et en profondeur le voisin de gauche,

- considérant aussi que cela crée une dérogation au R.R.U. Titre I article 6 (éléments techniques en toiture) une terrasse avec des garde-corps dépassant encore le gabarit ;

- considérant qu'un retrait de plus de 3m est prévu avec le voisin de gauche, que la structure s'adosse à un mur mitoyen nettement plus haut, que cette structure n'engendrera pas de perte de vue ou d'ensoleillement pour le voisin de gauche ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- considérant cependant que cette terrasse permet des vues vers les zones de cours et jardins des immeubles pairs rue de l'Economie ;
- considérant que les accès créés par cette terrasse ne sont pas des plus aisés, qu'il faut d'abord entrer par le 38 rue de l'Economie, monter 2 étages, sortir sur cette terrasse suspendue extérieure exposé aux intempéries, et de là avoir l'accès soit au triplex, soit à l'étage supérieur de l'arrière-maison ;
- considérant qu'il serait plus adéquat d'aménager une terrasse sur la toiture existante couvrant la cour, qu'ainsi les vues sont moins gênantes en direction de l'intérieur d'îlot ;
- considérant qu'il est possible de réorganiser la mezzanine du rez-de-chaussée de la librairie pour y faire l'entrée du triplex depuis le toit couvrant la cour ;
- considérant que le passage couvert existant pourrait être conservé, voire remplacé par un volume vitré, ce qui permettrait de passer du triplex à la chambre et le séjour complémentaire de l'arrière-maison sans devoir passer dehors ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de modifier le projet, de supprimer la terrasse suspendue, de proposer soit un passage couvert soit un volume de liaison fermé reliant les 3 maisons, que les dérogations à l'article 4 et 6 en ce qui concernerait la hauteur et la profondeur de ce passage ou d'un volume de liaison sont acceptable, à condition qu'en cas d'un volume fermé, la hauteur maximale de ce volume soit limité au niveau +6,10, et que la toiture plate soit aménagée en toiture verdurisée non accessible ;
- considérant que la dérogation à l'article 6 du Titre I du R.R.U. (éléments techniques en toiture) peut être accordée pour une terrasse sur le toit de la cour, en conservant une zone non praticable de 1m90 le long de la limite mitoyenne gauche avec le n°36, que cette zone soit verdurisée ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II article 8 (WC) en ce que les WC du studio au n°38, de l'appartement 1 chambre au n°38, et du triplex au n°30 s'ouvrent directement sur les espaces séjours ;
- considérant que pour le triplex il s'agit d'une situation de droit ;
- considérant que pour les 2 logements au n°30, il s'agit de logements existant déjà avant le R.R.U., qu'il s'agit des salles d'eau, que la création d'un SAS diminuerait l'habitabilité de ces logements ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II article 10 (éclairage naturel) en ce que les surfaces nettes éclairantes sont insuffisante pour le studio au n°30 (manque 1,3m<sup>2</sup>) pour la chambre de l'arrière-maison (manque 1m<sup>2</sup>), pour le séjour du logement une chambre au n°30 (manque 2,2m<sup>2</sup>), et le séjour complémentaire de l'arrière-maison (manque 2,2m<sup>2</sup>) ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante / dont il est important de maintenir les façades ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant l'absence de traitement ou d'entretien sur les façades des deux immeubles ;
- considérant que en effet, vers la place du Jeu de Balles, la façade fait partie d'une série de 8 maisons dont une partie a été dérochée et laissée en l'état, que seul le rez-de-chaussée du n° 30 a été maintenu dans un état proche de celui d'origine ;
- considérant que cette façade doit être rénovée sur le modèle de la façade du numéro 27, en ce compris les encadrements de fenêtre ; de s'inspirer du numéro 31 pour la remise en état de la corniche ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un enduit à la chaux de teinte blanche (RAL 9001) ;
- considérant que vers la rue de l'Economie, le rez-de-chaussée a été déroché de son enduit et aux étages, une brique de parement a été appliquée sur le parement depuis les années 1970 ;
- considérant que la corniche a été habillé de panneaux de pvc noirs ;
- considérant que le parement du rez-de-chaussée doit être réenduit, l'auvent au-dessus de la devanture doit être supprimé ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- considérant que la corniche d'origine doit être rétablie sur base des modèles de corniche conservés aux n° 34 et 36 de la rue ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant que le triplex bénéficie dès lors d'un accès distinct du commerce ce qui améliorera l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

### Avis FAVORABLE sous réserve de :

- supprimer la terrasse suspendue,
- proposer un volume de liaison fermé reliant les 3 maisons, et que la toiture plate soit aménagée en toiture végétalisée non accessible,
- proposer une terrasse sur le toit de la cour, en conservant une zone non praticable de 1m90 le long de la limite mitoyenne gauche avec le n°36, que cette zone soit végétalisée ;
- réenduire (enduit à la chaux de teinte blanche (RAL 9001)) la façade du n°30 Place du Jeu de Balle et le rez-de-chaussée de la façade du n°38 rue de l'Economie, et de remettre en état les corniches en bois peint reprenant les moulures et modillons d'origine ;
- restaurer la devanture commerciale en bois vernis en vérifiant les plans d'archives et la situation de droit.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RB article 99, au R.R.U. Titre I article 4 et 6, au R.R.U. Titre II article 8 et 10 en ce qui concerne respectivement la couverture de la cour, la profondeur et hauteur d'une construction, les éléments techniques en toiture, les WC, et l'éclairage naturel, 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C321/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue du Commerce 46 1000 Bruxelles  
Rue Belliard 5 - 7 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Michael Ostlund Property - S.A. (Marc PONCELET)

Objet / Betreft: Apporter des modifications mineures au permis d'urbanisme délivré le 24/01/2020 (permis modificatif : 04/PFD/1713156).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

9 **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 le bien se situe en zone administrative, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le projet se situe en zone de protection de deux biens classés : « Maison éclectique » situé rue Belliard, 3 et « Atelier Marcel Hastir » situé rue du Commerce 51 ;
- attendu que le projet vise à Apporter des modifications mineures au permis d'urbanisme délivré le 24/01/2020 (permis modificatif : 04/PFD/1713156) ;
- considérant qu'il s'agit d'une demande de permis modificatif au sens de l'art. 102/1 du CoBAT ;
- vu le permis d'urbanisme du 24/01/2020 pour une demande visant à : démolir et reconstruire une immeuble de bureaux 04/PFD/1713156) ;
- considérant que la demande n'est pas soumise à l'établissement d'un rapport d'incidences ;
- considérant que la demande a été déclarée complète le 22/03/2022 ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
- application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :  
art. 153 §2.12 : dérogation à l'art. 6 (toiture – éléments techniques) du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
- considérant que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :
- application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :  
art. 237, §1 : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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





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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : prescription particulière 21 du PRAS : modifications visibles depuis les espaces publics en ZICHEE;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :
  - SIAMU
  - CRMS
  - Ville de Bruxelles
- vu l'avis SIAMU (réf : T.1980.4411/27) du 03/05/2022, favorable sous conditions, précisant notamment que :

*M2 : comme mentionné au §2.2.1 du §4/1 des normes de bases : « le service d'incendie apprécie si un nombre supérieur de sorties est nécessaire en fonction de l'occupation et de la configuration des locaux ». Dans la situation présente, le SI préconise de maintenir les ouvrants à raison de une fenêtre à chaque niveau sur la façade côté Belliard. Modification acceptée pour la rue du Commerce. »*
- vu l'avis non conforme favorable conditionnel de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 30/03/2022, libellé comme suit :

*La CRMS a décidé à l'unanimité de rééditer son avis émis lors de sa séance du 21/08/2019 : La CRMS se doit d'exprimer son étonnement quant à la démolition d'un immeuble visiblement encore en bon état et qui n'a pas 25 ans d'existence. Cela doit interroger quant aux conséquences écologiques importantes pour le quartier et la Région bruxelloise, à l'heure d'une prise en compte régionale importante de cette problématique. L'Assemblée encourage donc la récupération et le recyclage d'un maximum d'éléments afin de réduire l'impact environnemental de ce projet. Cela étant dit, la CRMS approuve le parti architectural et volumétrique du projet qui améliorent en effet l'articulation avec la maison classée et allègent quelque peu l'aspect visuel de cet angle rue Belliard / rue du Commerce. Elle demande par contre que le nouveau projet ne dépasse pas en hauteur l'immeuble existant, pour éviter une surenchère des gabarits qui accompagne généralement chaque opération de rénovation ou de démolition / reconstruction dans le quartier européen.*
- considérant cependant que le parti de démolition/reconstruction ainsi que les gabarits sont acquis dans le cadre du permis initial, la présente demande ne portant que sur des adaptations mineures ne modifiant pas ces aspects ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/04/2022 au 28/04/2022, enquête pendant laquelle aucune réaction écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;
- considérant que les modifications portent sur des parties d'immeubles non encore réalisées, et sur des droits issus du permis initial non encore mis en œuvre, que le permis initial est définitif et purgé de tout recours ;
- considérant que ces modifications résultent de mises au point techniques, dans le cadre d'une coordination plus poussée entre les critères architecturaux, les éléments de stabilité et/ou les techniques prévues, mais aussi d'une volonté d'amélioration fonctionnelle partant de la prise en compte des besoins spécifiques des futurs utilisateurs, et d'exigences de sécurité, telles que notamment soulignées par le SIAMU ;
- considérant que la demande porte plus précisément sur :

La modification du matériau des profils décoratifs en façade, initialement prévus en acier inoxydable, à réaliser en aluminium anodisé ;
- considérant que cette modification provient de la volonté de diminuer le poids des profils décoratifs, de leur assurer un caractère plus pérenne dans le temps, de en entretien plus facile ;
- considérant que cette modification de matériau est quasi imperceptibles depuis l'espace public, qu'elle ne modifie en rien l'aspect architectural du bâtiment ou son cadre urbain et n'implique pas de différence de rendu ou d'aspect ;
- la modification de la localisation, du nombre et du type d'ouvrants dans les façades ;
- considérant que dans le projet initial, la façade des bureaux présentait des portes-fenêtres ouvrantes une travée sur deux afin de permettre une ventilation naturelle, que pour des raisons



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

thermiques et acoustiques, ces ouvrants sont supprimés sur l'angle et sur la rue Belliard, que les ouvrants restants sont remplacés par des ouvrants « projetant » toute hauteur, à l'exception d'une travée (la 11ème) restant ouvrante afin de faciliter les déménagements ; que ce remplacement permet de conserver une cohérence architecturale et ne modifie que de façon marginale l'aspect des façades, notamment par la suppression des garde-corps vitrés ;

- considérant que les risques de chute d'objet sont évitées par la mise en œuvre d'une plinthe du côté intérieur ;
- l'ajout de doubles portes donnant accès à la terrasse au R+8 ;
- considérant que l'ajout de ces doubles portes (deux sur la façade est et une sur le pignon sud) permettent un accès plus aisé à la terrasse et une meilleure utilisation de cette dernière, sans modifier significativement l'aspect architectural des façades ;
- la prolongation des trémies techniques au niveaux R+6 et R+8 ;
- considérant que ces trémies techniques se situent en bordure des toitures plates à ces niveaux, que leur prolongation résulte de la nécessité de ventiler ces dernières (partant d'une exigence du Siamu), que cette prolongation se matérialise par des rehausses ponctuelles au droit des murs périphériques, qui viennent en remplacement de garde-corps vitrés et présentent la même finition que les murs périphériques ;
- considérant que ces interventions sont entièrement situées sur l'assiette du terrain du demandeur, n'ont aucun impact et n'entraînent aucune modification à la toiture classée de la maison voisine ; qu'elle sont par ailleurs très peu visibles depuis l'espace public ;
- la rehausse ponctuelle des cabanons d'ascenseur en toiture ;
- considérant que le projet initial présente un niveau + 13 d'une hauteur de (h : 43,39) au droit des noyaux ascenseurs ; qu'afin de pouvoir intégrer des éléments techniques sur la toiture de manière ponctuelle et non visible depuis l'environnement, le projet modifié prévoit la rehausse de ces éléments au niveau 43,86m, soit une rehausse de +47 cm ;
- considérant que cette modification entraîne une augmentation de la dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU, en ce que ces éléments techniques ne sont pas intégrés à la toiture ;
- considérant cependant que cette intervention est nécessaire du point de vue technique, qu'elle est minime à l'échelle du bâtiment, et totalement imperceptible depuis les espaces publics environnants compte tenu du recul de ces éléments par rapport au plan de la façade, ce qui rend la dérogation autorisable ;
- l'ajout de 4 colonnes supplémentaires aux étages R+8 à R+12 entre les axes 8 et 9 et B' et E ;
- considérant que cette modification résulte de la coordination entre les études architecturales et de stabilité, qu'elle est requise pour des raisons structurelles et n'entraîne aucune modification de l'aspect architectural du bâtiment ;
- la suppression des escaliers intérieurs entre les étages R+2 – R+3 et R+4 – R+5 ;
- considérant que ces étages fonctionnaient précédemment en duplex, que le projet modifié ne prévoit plus cette liaison physique entre ces niveaux, ce qui a pour résultat de modifier le compartimentage ; qu'un vitrage Rf est prévu sur toute la hauteur en remplacement des garde-corps vitrés ;
- considérant que cette modification résulte de considérations liées à l'utilisation des espaces et n'aucun impact sur l'aspect architectural du projet ;
- la transformation de l'espace « polyvalent » au R-2 en deux locaux d'archives et deux locaux techniques ;
- considérant que cette modification résulte également de considérations liées à l'utilisation des espaces et n'aucun impact sur l'aspect architectural du projet ; que cela entraîne la suppression de 118.7 m<sup>2</sup> de superficie de bureau au sous-sol ;
- considérant que la superficie hors sol du projet n'est quant à elle pas modifiée du fait de ces adaptations, et reste à 13.795,96 m<sup>2</sup> en situation projetée ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

*Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022*

- considérant que les terrasses des niveaux R+6 et R+8 se prolongent jusqu'au mitoyen et sont susceptibles de générer des vues intrusives vers les parcelles voisines, qu'il y a lieu d'en revoir l'aménagement afin de maintenir un retrait latéral non accessible de 1,90m par rapport à l'axe mitoyen ;
- considérant de ce qui précède que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet, s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux ;

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

- **modifier les plans de manière à répondre à l'avis du SIAMU en ce qui concerne les ouvertures côté Belliard ;**
- **revoir l'aménagement des terrasses au R+6 et R+8 afin de maintenir un retrait latéral non accessible de 1,90m par rapport à l'axe mitoyen.**



### **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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H999/2021 (PFD)

Adresse / Adres:  
Rue Haute 322 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Association Hospitalière de Bruxelles - Centre Hospitalier Universitaire Saint-Pierre (Franco CARRIERI)

Objet / Betreft: Réaménager les niveaux (90)3 et (90)4 du bâtiment 900 sur le site du CHU Saint-Pierre et y installer un ascenseur extérieur pour l'accès PMR au nouveau pôle infectieux ainsi que des équipements techniques en toiture du bâtiment.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

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 le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le projet vise à réaménager les niveaux (90)3 et (90)4 du bâtiment 900 sur le site du CHU Saint-Pierre et y installer un ascenseur extérieur pour l'accès PMR au nouveau pôle infectieux ainsi que des équipements techniques en toiture du bâtiment ;
- vu l'accusé complet du dossier initial en date du 28/09/2021 ;
- vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU sur la demande initiale reçu en date du 16/11/2021, ref. CP.2016.0863/4 ;
- attendu que la demande initiale a été soumise à l'avis de la commission de concertation en date du 30/11/2021 ; que celle-ci a remis un avis favorable unanime sous condition de :
  - prévoir une teinte pour les châssis des murs rideaux en adéquation avec le revêtement en zinc des façades pour éviter de démultiplier la gamme des teintes proposées ;
  - revoir l'intégration des éléments techniques en toiture afin de créer une réelle harmonie architecturale entre ces éléments et le bâtiment existant (matérialité des parois verticales et implantation) ;
  - prévoir, si possible, des toitures vertes extensives au vu de la superficie des toitures à rénover en fonction de la capacité portante des structures existants ;
  - prévoir une largeur intérieure de 110 cm et non 100 cm pour l'ascenseur ;
  - prévoir un battant de 95 cm pour la porte d'entrée à double battant ;
  - prévoir un libre passage de 85 cm pour les portes intérieures à double battant ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- prévoir dans la toilette PMR une aire de transfert facilement accessible devant la cuvette (la cuvette ne peut pas se trouver face à la porte) et un libre passage de 85 cm avec une feuille de porte de 93 cm pour la porte ;
  - respecter l'avis du SIAMU.
  - notifier à Bruxelles-Environnement l'ajout de la climatisation (classe 3) ainsi que les éventuelles autres modifications des installations classées.
- considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modifiés en date du 03/01/2022 ; que cette demande ne répond pas strictement à l'avis de la commission de concertation et que l'extension est agrandie ce qui impacte davantage l'intérieur de l'îlot ;
- considérant que la demande doit être soumise à de nouveaux actes d'instruction : commission de concertation et avis du SIAMU ;
- vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU sur la demande modifiée en date du 28/04/2022 ;
- considérant que la demande modifiée est 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 l'art. 188/9 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : dérogation à l'article 6§3 (toiture - éléments techniques) du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 14/04/2022 au 28/04/2022 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- considérant que le site du CHU Saint-Pierre est composé de plusieurs ailes qui sont numérotées de 100 à 1000 ; que la présente demande de permis d'urbanisme concerne les niveaux « 903 » et « 904 » ainsi que la toiture du bâtiment « 900 » en intérieur d'îlot ;
- considérant que le CHU Saint-Pierre agit en tant que locataire des niveaux 903 et 904 et que le CPAS de la Ville de Bruxelles a la pleine propriété du bâtiment 900 ;
- considérant qu'il n'y a pas de passage entre ces deux parties du bâtiment ;
- considérant qu'aux termes du contrat de bail entre le CPAS et le CHU, ce dernier est tenu de prendre en charge tous les travaux, y compris ceux résultant de la vétusté des lieux, et de solliciter lui-même les autorisations nécessaires ;
- considérant qu'il est question d'y centraliser les activités ambulatoires et de recherche du pôle infectieux du CHU (aucune unité d'hospitalisation (chambre) n'est prévue dans ce bâtiment) ;
- considérant qu'à cette occasion, le confort des locaux des niveaux 903 et 904 doit être amélioré ;
- considérant que le bâtiment nécessite l'installation d'un ascenseur PMR et que la demande modifiée prévoit également un sas d'entrée à chaque étage et de nouveaux sanitaires ; qu'une nouvelle extension est dès lors accolée à la façade latérale de l'immeuble et que celle-ci présente une implantation plus importante que dans la demande initiale ;
- considérant que l'esthétique des façades de l'extension est modifiée, que celle-ci est composée de deux parties : le sas d'entrée avec un parement en mur-rideau métallique de teinte blanc et le reste des installations dans un volume pourvu de façades en brique de teinte rouge avec ouvertures pourvues de châssis ;
- considérant que le sas se démarque des bâtiments existants par le choix des matériaux afin de marquer clairement l'entrée de l'immeuble ;
- considérant que l'extension arrière en briques permet de garder une harmonie d'ensemble avec les bâtiments contigus ;
- considérant que le projet prévoit également l'installation d'une climatisation et d'un système de ventilation, que ces systèmes nécessitent l'installation d'éléments techniques en toiture ; que ceux-ci sont entourés d'un bardage métallique afin de diminuer les nuisances esthétiques et acoustiques des installations ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- considérant que ces bardages métalliques sont très présents visuellement au vu de la faible hauteur et largeur du bâtiment principal, qu'ils sont fort visibles depuis l'intérieur de l'îlot et depuis les fenêtres des bâtiments alentours ;
- considérant que le local technique situé au niveau 904 a été déplacé dans la demande modifiée de manière à ne plus être situé dans l'axe de la fenêtre donnant sur le couloir principal intérieur ;
- considérant que les bardages sont identiques à d'autres installations en toiture sur le site afin de garder une harmonie d'ensemble ;
- considérant que le projet prévoit également la réfection de l'étanchéité de la toiture ;
- considérant que le projet prévoit deux nouvelles zones de toiture verte extensive sur la toiture la plus haute ;
- considérant que la demande modifiée prévoit l'abattage d'un arbre à l'endroit de la nouvelle extension ;
- considérant que la façade actuelle est pourvue d'une plante grimpante permettant de verduriser l'intérieur de l'îlot ;
- considérant que le projet prévoit enfin des travaux de cloisonnement intérieurs ;
- considérant que ces derniers travaux ne sont pas soumis à permis mais que le bâtiment doit rester accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- considérant que le projet est conforme aux exigences du titre IV du RRU ;
- considérant que le projet modifié répond aux objectifs des conditions de la commission de concertation sur le projet initial ;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

**Avis FAVORABLE**



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M316/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Maurice Lemonnier 155 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Mohamed El Banouhi

Objet / Betreft: d'une part, à modifier l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en restaurant de type horeca spécialité poisson (34 places) et à modifier la devanture en posant une vitrine en châssis PVC de teinte bleu (régularisation) et d'autre part, à couvrir une cour en intérieur d'îlot (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

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:

11

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande vise d'une part, à modifier l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en restaurant spécialisé en poisson (34 places) et à modifier la devanture en posant une vitrine en châssis PVC de teinte bleu (régularisation) et d'autre part, à couvrir la cour en intérieur d'îlot (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants : règlement sur les bâtisses (RB) art.83 (hauteur d'enseigne) et dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur de la construction) et art.13 (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que pour ce même bien une demande de permis d'urbanisme (réf. T.P.118104) visant à modifier l'utilisation d'un commerce en un snack a été refusé le 15/05/2008 ; que ce permis a fait l'objet d'un recours refusé également en date du 16/01/2015 ;
- considérant dès lors, que le dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien date du 24/08/1949 ; que celui-ci visait à transformer la devanture du rez-de-chaussée ; que les plans de ce permis montrent un rez-de-chaussée commercial composé d'une devanture sur toute la largeur de la façade; que celle-ci se présente avec 2 grandes vitrines fixes de part et d'autre d'une porte centrale permettant l'accès au commerce ; que l'accès aux étages se fait par l'intérieur du commerce ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- considérant que les plans montrent également que le commerce était complété d'un bureau et d'un atelier et qu'en fond de parcelle, on retrouve une petite cour non couverte ;
- considérant que les renseignements urbanistiques en notre possession (réf. R.U. 20\_1419) déterminent la destination urbanistique et la situation licite du bien, à savoir : au sous-sol des locaux de stockage et locaux techniques ; au rez-de-chaussée : un commerce, un bureau et un atelier, tous deux accessoires au commerce ; aux 3 entresol des studios et à chaque étage ainsi que dans les combles des appartements 1 chambre ;
- considérant que le bien fait l'objet d'un constat d'infraction (BR/073/07), dressé le 30/05/2007, ayant pour objet :  
« Sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet, l'utilisation du commerce situé au rez-de-chaussée a été modifiée de commerce de détail en snack – tea-room – petite restauration (Horeca). Un caisson lumineux, de couleurs orange et rouge sur fond blanc et portant les textes "Halal – Les Palmiers D'or – Petite Restauration – Snack Thé-Room", a été placé sur toute la largeur de la façade au-dessus de la devanture, également sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet. De plus, sur les balcons du premier et du second étage, des antennes paraboliques ont été placées illicitement. En effet, le Règlement communal d'urbanisme de la Ville de Bruxelles relatif au placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions stipule, entre autres, que "l'antenne ne peut être apparente depuis tout espace accessible au public (rue, piétonnier, parc, etc.). »
- considérant que la demande ne précise pas que les travaux portent sur la régularisation suite à ce constat d'infraction ; que cependant, elle précise le changement d'utilisation d'un commerce en un restaurant ; que dès lors, la demande telle qu'introduite tente de régulariser la situation illicite du bien ;
- considérant également qu'il ressort de l'analyse du dernier permis délivré pour ce bien en date du 24/08/1949, que la devanture a été modifiée pour être remplacée par un ensemble en PVC de teinte bleu ;
- considérant que l'analyse des photographies Google montre qu'entre 2009 et 2013, le snack, tea room ainsi que sa devanture ont été supprimés au profit d'un snack /restaurant « Fish & Fresh » dont la devanture a été repeinte en bleu et que de nouvelles publicités liées à l'enseignant ont été installées ; que cette analyse montre qu'en 2014 ce snack/restaurant a été supprimé au profit d'un restaurant spécialisé en poissons dont la devanture est identique à l'exception des inscriptions et du nom du restaurant ;
- considérant que ces travaux, bien qu'ils améliorent la situation infractionnelle de 2007, ont été exécutés sans qu'une autorisation préalable n'ait été sollicitée ;
- considérant dès lors, que la demande porte également sur la régularisation de cette devanture ;
- considérant pour rappel, que la demande porte uniquement sur le rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant que le bon aménagement des lieux implique de tenir compte du contexte dans lequel s'insère le projet ; que la demande se situe dans une zone où les commerces de type horeca sont déjà fort représentés ;
- considérant qu'il s'agit principalement de restaurants répondant à une clientèle provenant des bureaux, sur les heures de table du midi ;
- considérant que l'offre proposée par la demande, spécialité de poissons et vente de poisson, permet d'apporter une nouvelle offre dans le quartier ;
- considérant que ce restaurant permettra d'accueillir une trentaine de personnes ;
- considérant que la demande prévoit d'ouvrir de 11h30 à 23h sans préciser les jours concernés par ces horaires ; que les renseignements repris sur Google mentionnent quant à eux que les restaurant est ouvert tous les jours de 12h à 16h ;
- considérant que la demande prévoit que l'extraction des fumées s'effectuent via un conduit de hotte extérieur, le long de la façade arrière ; que celle-ci dépasse la toiture de plus de 2,00m, que dès lors les risques de refoulement d'odeur ou de vapeur dans les logements est faible voire inexistant ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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





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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- considérant cependant que le conduit de hotte dépasse de près de 19,0m la toiture de la cour ; que cela induit une dérogation au R.R.U. titre I art.6 en ce que ce conduit n'est pas inclus dans le volume de la toiture ; que de plus la hauteur de ce conduit dépasse le profil mitoyen le plus élevé ;
- considérant également qu'un moteur à extracteur est prévu au niveau inférieur de ce conduit de hotte ; que la demande ne précise pas le niveau de bruit de ce moteur ;
- considérant que la présence de ce moteur en intérieur d'îlot peut potentiellement porter préjudice aux logements des étages ; qu'il y a lieu de déplacer le moteur de la hotte à l'intérieur du commerce afin d'éviter tout préjudices aux logements voisins ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. titre I art.6 n'est pas acceptable ;
- considérant que la demande prévoit la mise en conformité de la couverture de la cour ; que dès lors toute la parcelle est entièrement bâtie ; que la couverture de cette cour déroge au R.R.U. titre I art.13 maintien d'une surface perméable ;
- considérant le contexte de l'intérieur d'îlot à savoir un contexte densément bâti ; que cette cour, d'une superficie de 5,80m<sup>2</sup>, est entourée de murs mitoyens dont les gabarits varient de 4 à 5 niveaux ; que vu sa superficie assez réduite, celle-ci n'est pas un espace extérieur qualitatif, qu'elle est enclavée entre des murs et qu'elle ne profite pas de lumière naturelle ;
- considérant que la couverture de cette cour permet d'agrandir l'espace restaurant, que vu la petite superficie de cet espace, il n'y a pas d'atteinte à l'intérieur d'îlot et au voisinage ; que dès lors la dérogation au R.R.U. art.13 maintien d'une surface perméable est acceptable ;
- considérant que l'analyse historique et photographique de ce bien montre que des travaux ont été réalisés au niveau du rez-de-chaussée ; que ces travaux consistent en la pose d'une nouvelle devanture avec porte d'entrée en PVC de teinte bleue ; qu'ils consistent également en la création d'une porte d'accès distincte pour les logements situés aux étages, que celle-ci est également prévue en PVC de teinte bleue ;
- considérant que le nouvel accès au commerce est reporté du côté du mitoyen de gauche (n°157) ; que la nouvelle porte d'accès aux logements est quand elle prévue du côté du mitoyen de droite (n°153) ; qu'entre ces deux portes d'accès s'implante une large vitrine vitrée subdivisée en 2, le tout surmontés d'impôts vitrés ;
- considérant que la création de deux portes d'accès distinctes permet l'autonomie résidentielle du logement situé aux étages ainsi qu'un accès direct au commerce, séparés entre eux par la vitrine de la surface commerciale ;
- considérant que les portes d'entrées sont proposées avec des montants verticaux en PVC permettant de les distinguer de la partie fixe entièrement vitrée ; que la porte d'accès au commerce est totalement vitrée et celle pour les logements est totalement en opaque et en PVC ;
- considérant que la demande prévoit également un bandeau sur toute la largeur de la façade ; que ce bandeau est également prévu en PVC bleu ; que sous celui-ci la demande prévoit la pose d'une marquise dans la même teinte ;
- considérant que la vitrine repose sur un soubassement mouluré en panneaux de PVC ; que ces panneaux sont décorés de photographies mettant évidence les plats proposés à la vente dans le restaurant ; qu'à cela s'ajoute une enseigne sur le bandeau au-dessus de la marquise ;
- considérant que ces aménagements ainsi que le PVC comme matériau de façade ne sont pas qualitatifs ; que de plus le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ; qu'il est nécessaire dans ces zones de la nécessité de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques des immeubles ; qu'il est préférable d'y prévoir des châssis en bois ;
- considérant que la nouvelle devanture est en contradiction avec la façade de type néoclassique de l'immeuble et qu'elle en dénature la lecture en ce que les travées de la nouvelle devanture ne sont pas alignées avec les baies de fenêtres des étages ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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



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

*Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022*

- considérant de plus que la demande n'est pas conforme au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales, en ce que la demande ne prévoit pas la fermeture de la vitrine commerciale au moyen d'un volet ajouré de type grillage enroulable ou d'une grille rétractile ;
- considérant que ce rez-de-chaussée et, plus particulièrement, la devanture, gagnerait à être repensée en bois, en alignant les divisions de celle-ci aux baes des fenêtres des étages ; qu'elle gagnerait aussi en sobriété en supprimant l'ensemble des caissons en PVC (travées verticales, bandeau) ainsi que les photographies posées au niveau du soubassement et de la travée verticale du côté du voisin de gauche ;
- considérant cependant que la position des portes est positive en ce qu'elles sont de part et d'autres de la vitrine ;
- considérant que la demande conserve encore de nombreux éléments extérieurs nuisant à la lecture de la vitrine et de la façade à rue ; qu'il y a dès lors lieu de revoir les divisions de l'ensemble de la devanture ainsi que les proportions de celle-ci afin de retrouver une cohérence globale au niveau de la façade avant et également d'intégrer un caisson à volet à l'intérieur du commerce et que le volet soit ajouré ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

### **Avis FAVORABLE sous réserve :**

- de revoir les proportions et divisions de la devanture en étudiant la possibilité de rehausser la baie ;
- d'intégrer le caisson de volet à l'intérieur et prévoir des volets ajourés ;
- de prévoir une devanture et une porte d'entrée aux logements en bois ;
- de supprimer les caissons en PVC au niveau des travées verticales et au niveau du bandeau ; et restaurer la façade ;
- de supprimer tous les éléments extérieurs nuisant à la lecture de la vitrine et de la façade ;

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

**Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.R.U. titre I art.13 (maintien d'une surface perméable) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.**



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

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

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A661/2020 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Association 32 - 34 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: METATRON INVEST - S.C.S (CRAB)

Objet / Betreft: Aménager du Coliving de 29 unités avec espaces communs accessoires et une maison unifamiliale, modifier la toiture et les châssis de l'annexe.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 02/12/2020

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

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

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

#### **Objet de la demande et Contexte :**

- attendu que la demande 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 03/05/2001 ;
- attendu que la présente demande porte sur deux immeubles sis rue de l'association 32-34 et une annexe arrière formant un ensemble;
- vu l'arrêté royal du 08/08/1988 qui classe comme monument le bien sis 32, rue de l'Association pour sa façade et sa toiture;
- vu l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 17/02/2022 entamant la procédure d'extension de classement comme monument à certaines parties de l'hôtel de maître Capouillet sis Rue de l'Association 32 à Bruxelles, suivi de la notification au propriétaire le 11/04/2022 ;
- attendu que l'immeuble sis 34, rue de l'Association est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- attendu que la présente demande (modifiée art.177/1) vise à Aménager du coliving de 29 unités avec espaces communs accessoires et une maison unifamiliale, modifier la toiture et les châssis de l'annexe ;
- attendu que la demande initiale visait la conversion de logements étudiants en logement, la modification du nombre d'unités (de 40 à 32), l'aménagement d'un bureau accessoire et de locaux communs au sous-sol ; la régularisation de la modification de la toiture et des châssis de l'annexe arrière, la création de 8 emplacements de parkings en intérieur d'îlot, la modification (minime) du volume de la façade arrière et la création de terrasses;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- considérant que dans la demande initiale, aucune intervention fut projetée sur la façade classée et, par conséquent, l'avis de la CRMS ne fut pas demandé car les modifications portaient uniquement sur les parties non protégées d'un bien protégé ;
- vu l'avis reporté de la commission de concertation du 18/11/2020 et l'avis défavorable unanime du 02/12/2020 ;
- vu le projet modifié (art. 177/1) introduit le 08/06/2021 et complété le 21/12/2021 et le 10/02/2022 ;
- considérant que la demande modifiée vise à répondre aux objections de l'avis défavorable de la commission de concertation du 02/12/2020 ;

### **Situation de droit :**

- considérant qu'en situation de droit des bâtiments sis rue de l'association 32-34 sont destinés au logement étudiant - 39 chambres étudiantes (permis 40A/84 du 19 mars 1985) avec espaces communs (douches et sanitaires communes, réfectoire, salle de cours, bibliothèque et espaces voués à l'administration) ;
- considérant que le bâtiment arrière est une maison unifamiliale et la cours intérieure un jardin verdurisé en référence au permis 14A/84 du 21 septembre 1984;
- considérant que les immeubles concernés (bâtiments sis rue de l'association 32 et 34 avec annexe) totalisent une superficie de plancher de 2.295 m<sup>2</sup> ; que cette dernière n'est pas modifiée ;
- considérant que l'escalier central du n°34, tel qu'il apparaît sur les plans du permis 40A/84 a disparu ; que l'escalier de service fonctionne en tant qu'escalier principal ; que l'ascenseur a été placé dans l'ancienne trémie de l'escalier disparu ; que les plans auraient été modifiés en ce sens en 1988 afin d'introduire une demande de permis qui n'a jamais abouti ;
- que l'escalier de service est intégré aux volumes des chambres 0.1, 1.1, 2.1 qui sont de ce fait supprimées ; que les logements créés dans les volumes des chambres sont agrandis au détriment de l'espace de circulation central qui est réduit à un couloir ;
- que 22 des 25 chambres sises aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages sont des duplex selon ce permis de bâtir avec le coin à dormir en mezzanine ; que le permis 40A/84 prévoit que toutes les chambres soient équipées d'un lavabo ; que lorsque les travaux ont été mis en œuvre en 1987-1988, vu la non-réalisation de l'escalier central, les chambres ont été légèrement agrandies et dotées d'une salle de douche attenante avec WC et équipées d'un petit module kitchenette en pose libre comportant une plaque de cuisson électrique, un évier et un meuble haut ;

### **Avis d'instances :**

- vu l'avis favorable moyennant le respect de certaines conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale (sur la demande initiale) du 10/08/2020, référencé T.1981.1720/13/APM/dd ;
- vu les remarques suivantes :
  - « 7. Quoique ce ne soit pas l'objet de la demande nous constatons que les logements aménagés dans les combles ne disposent pas d'une deuxième sortie de secours. »
  - 8. Les plans 2/21 et 5/21 ne correspondent pas avec la situation existante actuelles. »
- vu que l'avis du SIAMU sur la demande modifiée devra également être respecté ;
- considérant qu'initialement le projet ne touchait que aux parties non-protégées d'un bien protégé, l'avis de la CRMS ne fut pas demandé ; Considérant que le propriétaire a été notifié de l'entame de la procédure de l'extension de classement de l'intérieur de la maison n°32, et que par conséquent les parties en cours de classement doivent être considérées comme protégées ;
- considérant que dans le projet modifié, il est question d'intervenir sur des parties protégées d'un bien protégé, par conséquent l'avis de la CRMS est sollicité ;



### **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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

### Procédures :

- 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 d'un logement en zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'habitation, zone mixte, zone de forte mixité ou zone administrative ;
- application de l'art. 207 §1.al.4 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) ;

### Réclamations :

- considérant que la demande modifiée a été soumise une enquête publique du 14/04/2022 au 28/04/2022 et qu'il n'y a pas eu de réactions ;

### Projet et Motivations :

- considérant que le projet vise pour les bâtiments sis avenue de l'association 32-34 :

- **Au niveau du sous-sol** (419 m<sup>2</sup>) : sont aménagés des espaces communs comprenant un espace « bureau » de 49.97 m<sup>2</sup>, une salle de sport de 25.50 m<sup>2</sup> et une piscine avec sanitaires et autres locaux accessoires (sanitaires, buanderie, vestiaire) sauna et salle de projection (cinéma) ;
- **Au niveau du rez-de-chaussée**: sont aménagés une salle à manger (82.72 m<sup>2</sup>) avec cuisines ( 28.13 m<sup>2</sup>) ; et un salon (77.90 m<sup>2</sup>)

- considérant que l'aménagement du salon et d'une antichambre de 6.52 m<sup>2</sup> ; permettent de préserver en grande partie les décors intérieurs remarquables (cheminées, moulures etc. ) ;

- considérant que sont supprimées 5 chambres au niveau du rez-de-chaussée en référence à la situation existante ; qu'en lieu et place de ces chambres est aménagée une cuisine (mensa) ;

- **Au niveau de l'entresol** (niveau +0.5): sont aménagés des espaces communs (sanitaires) ainsi qu'un salon et 2 salles à manger privées ; qu'il convient de préciser l'utilisation de ces espaces ;
- **Au niveau du premier étage** et de l'entresol (niveau +1.5) : sont aménagées **6 grandes chambres** totalisant entre 15 et 50 m<sup>2</sup> environ ; que sont supprimées les 7 chambres étudiantes avec mezzanines avec une superficie moyenne de 17 m<sup>2</sup> +/- situées au n°34 ; que ces chambres n'existent plus à l'état actuel ; que ces espaces comportent des décors remarquables et qu'avec les aménagements prévus ces décors peuvent être préservés en grande partie ;
- **Au niveau du deuxième étage et étage sous combles** : le nombre de **chambres (22 au total)** reste inchangé : elles ont une superficie moyenne de 17 m<sup>2</sup> dont 18 chambres avec mezzanines et 4 de plein pied ;
- L'annexe arrière est aménagée en maison unifamiliale de 2 chambres ; que sont modifiés les châssis et la toiture de l'annexe ; qu'elle a déjà été fortement transformée par rapport à la situation historique ; que son aménagement est amélioré par rapport à la situation existante ;
- **Concernant la cour intérieure** : les emplacements de parking ont été supprimés, la cour intérieure est aménagée en jardin, une surface perméable est créée sur l'ensemble de la cour et totalisant 119.74 m<sup>2</sup>, un local vélo est situé dans la petite annexe existante ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- considérant que la demande modifiée modifie la façade principale de la maison arrière ; qu'elle est aménagée en maison unifamiliale de 2 chambres ;

### **Dérogations :**

- considérant que la dérogation à l'Art. 13 ( maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU est supprimée ; qu'un jardin en pleine terre est aménagé dans la cour intérieure ;
- considérant que les dérogations en termes de superficies minimales (Art. 3) du titre II du RRU sont supprimées;
- considérant que les dérogations en termes d'éclairage naturel à l'Art.10 du titre II du RRU sont maintenues pour la quasi-totalité de espaces excepté le sous-sol où les espaces habitables ont été supprimés ;

### **Notamment :**

#### **Au niveau du rez-de-chaussée et de l'entresol (niveau +0.5):**

- Salon : SNE de 11.7 m2 au lieu de 15.6 m2 ;
- Salle à manger commune : SNE de 7.5 m2 au lieu de 16.55 m2 ;
- Salles à manger privatives : SNE de 2.7 m2 au lieu d 3.3 m2 ;

#### **Au niveau du 1er étage :**

- Chambre 01 : SNE de 8.5 m2 au lieu de 9 m2
- Chambre 02 : SNE de 8.6 m2 au lieu de 10 m2
- Chambre 03 : SNE de 5.5 m2 au lieu de 7.5 m2
- Chambre 04 : SNE de 2.5 m2 au lieu de 3 m2
- Chambre 05 : SNE de 5.1 m2 au lieu de 6.4 m2
- Chambre 06 : SNE de 5.1 m2 au lieu de 6.4 m2

#### **Au niveau du 2ème étage :**

- Chambres (duplex : 1 à10) : la surface nette éclairante (pour le séjour et la mezzanine) est de 2.8 m2 au lieu de 5.6 m2 (min requis par le RRU) ;
- La chambre 11 ne comportant pas de mezzanine bénéficie également d'un éclairage naturel insuffisant (2.39 m2 au lieu de 5.8 m2);

- considérant que les logements sous toiture (3<sup>ème</sup> étage) ne bénéficient pas de vues directes aisées et dérogent à l'art.11 du titre II du RRU ;

### **Aménagements prévus au niveau du patrimoine :**

- considérant que le projet semble réserver une attention particulière à la préservation du patrimoine, identifié dans les pièces d'intérêt, à savoir essentiellement le rez-de-chaussée du n°32 et le 1er étage des numéros 32 et 34 ;



#### **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: 10/05/2022

### **Pour les parties protégées (n°32) :**

- considérant que le projet ne modifie pas la façade et la toiture classée ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée la cuisine initialement prévue en lieu et place de l'antichambre a été abandonnée de manière à éviter toute atteinte au décor existant ; que cette modification va dans le sens de l'avis de la Commission de concertation du 02/12/2020 ;
- considérant que la porte vitrée prévue initialement entre les colonnes a été supprimée dans le projet modifié ;
- considérant que la cloison qui coupe le hall d'entrée en deux a été supprimée dans les plans modifiés ;
- considérant que ces interventions sont bénéfiques pour le patrimoine ;
- considérant que la double porte originale entre la pièce à rue et la pièce du centre est supprimé sur les plans modifiés ;
- considérant que 3 portes dans les parties en cours de classement du rez-de-chaussée sont modifiées, à savoir la double porte entre le hall d'entrée et l'antichambre, le sens de la porte de l'antichambre et la pièce à rue et la double porte entre la pièce du milieu et les sanitaires ;
- considérant que 3 baies sont modifiées dans le passage cocher, à savoir l'ajout d'une double porte au milieu du passage, le percement d'une baie et l'ajout d'une double porte entre le passage cocher et le n°34, et la suppression d'une porte menant du passage cocher vers le n° 32 ;
- considérant que les 3 dernières interventions mentionnées ci-dessus sont de fait ;
- considérant que la demande modifiée prévoit l'aménagement d'une bibliothèque au premier étage, ce qui permet de garder les pièces actuelles dans leurs configuration d'origine;
- considérant qu'au premier étage, les plans modifiés projettent la modifications de 5 baies et portes dans les parties en cours de classement ;
- considérant que le maintien des menuiseries existantes en raison des aspects patrimoniaux nécessite une analyse plus approfondie des techniques liées à l'acoustique ;
- considérant que toutes ces interventions modifient l'aspect patrimoniale des pièces en cours de classement ;

### **Pour les parties non-protégées (certaines parties du n°32 et le n°34) :**

- considérant que dans la pièce du rez-de-chaussée côté jardin du n° 32, est convertie en bar ; qu'elle est actuellement occupée par une salle de bains dépourvue de décor;
- considérant que la volumétrie et le gabarit de l'immeuble n°34 sont globalement inchangés ;
- considérant qu'au premier étage du n° 34, les pièces dans lequel se trouvent des décors patrimoniaux ne sont pas fortement modifié, ce qui fait qu'il n'y a pas d'impact sur le patrimoine présent dans ces pièces ;

### **De manière générale :**

- considérant que la demande concerne l'aménagement d'un coliving en lieu et place du logement étudiant ;
- qu'il apparait ici que cette affectation permet de valoriser et de préserver les décors intérieurs remarquables ;
- considérant qu'effectivement la réalisation de logement conventionnel nécessiterait des interventions lourdes et aurait des conséquences néfastes pour les parties classées ; que ces dernières sont étendues aux décors intérieurs ;
- considérant que de ce fait l'affectation en coliving semble être la plus proche de la situation de droit et permet de ce fait d'intervenir le moins possible sur le 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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



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

Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022

- considérant que le projet a évolué en répondant à bon nombres de remarques émises lors de l'avis défavorable de la commission de concertation précédente :

- qu'au regard du RRU un grand nombre de dérogations ont été supprimées, notamment celles relatives aux superficies minimales (Art 3 du Titre II) ;
- que la dérogation au titre I du RRU (art.13) relative au maintien d'une surface perméable, est supprimée ; que la cour est aménagée en jardin que la totalité de sa surface est rendue perméable ; que le parking est avantageusement supprimé ;

- que néanmoins les dérogations relatives aux superficies nettes éclairantes sont maintenues ;

- considérant qu'au regard des parties protégées et du nombre limité d'interventions sur l'enveloppe ces dérogations sont acceptables ;

- considérant qu'une maison unifamiliale est avantageusement aménagée dans la maison arrière ; que néanmoins elle donne sur la cours intérieure partagée par le coliving ; que de ce fait sa privacité semble compromise ;

- considérant que les logements prévus initialement au sous-sol ont été supprimés ; que le sous-sol a été aménagé dans son entièreté en espaces communs ;

- considérant que les espaces communs prévoient l'aménagement de bureaux ; que ces derniers doivent être accessoires aux logements et ne peuvent être considérés comme une affectation de bureau ;

- considérant que le nombre de chambre est réduit ; que la demande initiale prévoyait 39 logements au total ; que la situation de droit compte également 39 chambres ; que la demande modifiée prévoit au total 29 chambres et 1 maison unifamiliale ;

- considérant que l'avis de la commission de concertation du 02/12/2020 considère

*« qu'il y a lieu retrouver une certaine mixité des typologies de logement dans un même immeuble ; que cela n'est pas le cas de la présente demande vu le nombre de studios qui est proportionnellement trop important (24 studios pour 4 appartements une chambre, 3 appartements 2 chambres et de 1 appartement 3 chambre) ;*

*qu'il y a un nombre trop important de logements ; lieu de limiter le nombre total des unités de logement ; qu'il est tout à fait possible d'unifier les chambres étudiantes et de constituer des logements plus grands présentant les qualités d'habitabilité conformes au RRU en termes de superficie et d'éclairage naturel » ;*

- considérant que le nombre de chambres est réduit ; et que des chambres plus grandes sont présentes au niveaux inférieurs ;

- considérant que les décors sont davantage valorisés par la configuration actuelle des lieux ;

- considérant néanmoins qu'à partir du 2<sup>ème</sup> étage il n'y a plus d'élément présentant une valeur historique, esthétique ou patrimoniale ;

- considérant que sur les plans modifiés, 12 baies et portes dans les parties dont la procédure de classement a été entamée sont modifiées ; à savoir au rez-de-chaussée la modification quatre portes, l'ajout de deux portes double et la suppression d'une baie, et au premier étage la modification de deux portes, la suppression de deux baies et la condamnation d'une porte ;

- considérant que des précisions devront être apportées par rapport aux interventions citées ci-dessus et que les interventions sur les parties protégées ne font pas l'objet d'une dispense au niveau de l'arrêté de minime importance du 13 novembre 2008 (art° 35/11), par conséquent il faudra interroger la CRMS sur ces nouvelles interventions dans le cadre de la procédure ;

- considérant que les modifications effectuées sur l'annexe arrière sont positives et améliorent son aménagement existant ;

- considérant que les vélos sont intégrés dans l'annexe du jardin ; qu'ils sont rangés sur 2 niveaux ; qu'il y aurait lieu de prévoir un local vélo supplémentaire pour faciliter son utilisation ;

- qu'il est possible d'intégrer un local vélo dans le rez-de-chaussée de la maison unifamiliale ; qu'il était initialement aménagé en garage ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

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





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

*Réunion du / Vergadering van: 10/05/2022*

- considérant que la maison arrière bénéficie d'un accès distinct depuis l'impasse arrière ; que le logement pourrait être aménagé sur un niveau ;
- qu'il y a lieu de prévoir un local vélo dans le volume bâti existant et de ne pas prévoir d'emplacements vélos dans la cour intérieure ;
- considérant de ce qui précède, sous réserve d'un avis favorable du SIAMU et que les conditions émises soient compatibles avec la préservation du patrimoine, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

- respecter l'avis du SIAMU ;
- préciser les plans des façades arrières (porte arrière du passage cocher du numéro 34) ;
- s'assurer de la bonne isolation acoustique en fonction des interventions patrimoniales visant à maintenir les menuiseries existantes entre les différentes chambres (voire diminuer le nombre de chambres pour pouvoir répondre à cette contrainte technique) ;
- préciser l'utilisation des salles à manger et du salon privatif au niveau de l'entresol (niveau +0.5) ;
- garantir que les bureaux créés seront accessoires aux logements ;
- créer un local vélo supplémentaire dans le rez-de-chaussée de la maison arrière ;
- maintenir les baies et les portes d'origine dans le passage cocher, au rez-de-chaussée et au premier étage du n° 32 ;
- retirer la double porte et la paroi vitrée placée au centre du passage cocher du numéro 32 ;
- respecter l'avis conforme de la CRMS ;
- revoir certains aménagements au niveau du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage (notamment chambre 4) en fonction de l'issue de cet avis ;



### **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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

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