



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

Réunion du / Vergadering van: 31/05/2022

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

Réf. / Ref.: P119/2022 (PFD)

Adresse / Adres:  
Avenue Paul Héger 1 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Université Libre de Bruxelles (ULB) (Emery KAREGE)

Objet / Betreft: Remplacer les portes d'entrée de la Bibliothèque des Sciences Humaines par des portes automatiques.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- attendu que le bien se situe en zone d'équipements 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 règlement « concernant les zones de recul et le quartier des villas » arrêté par arrêté du Gouvernement du 15/06/1927 ;
- attendu que le projet vise à remplacer les portes d'entrée de la bibliothèque de sciences humaines par des portes automatiques ;
- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes : ville de Bruxelles ;
- vu l'absence de réponse de la ville de Bruxelles ;
- attendu que la demande est soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :
  - application de l'art. 207 §1. al4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien inscrit à l'inventaire.
- considérant que le projet prévoit le remplacement de l'ensemble des portes de la bibliothèque et de leurs impostes d'origine, en bois massif avec des carreaux en verre ; qu'il s'agit de deux doubles portes de manipulation lourde et qui nécessitent d'un entretien régulier ;
- considérant que le demandeur souhaite remplacer les portes par un souci de facilité d'accès, notamment aux personnes à mobilité réduite ; qu'en termes de signification, l'installation de nouvelles portes vitrées répond à une volonté d'affirmer l'ouverture de la bibliothèque avec plus de transparence ;
- considérant que le projet améliore la situation existante en termes d'accessibilité et facilité d'entretien ;
- considérant qu'en situation existante les portes sont intégrées dans une composition architecturale très puissante ; que les façades du bâtiment, très massives, disparaissent sur le coin pour laisser la place à un élément vitré que s'élargie vers les étages inférieurs jusqu'au rez-de-chaussée,



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 31/05/2022*

laissant la place à l'entrée principale ; que l'échelle des portes et de leurs impostes est en correspondance avec l'échelle de ce grand élément vitré ; que le matériau des portes, volontairement différencié de celui du coin vitré du bâtiment, permet d'affirmer doublement la présence de l'entrée en lui donnant sa monumentalité ;

- considérant qu'en situation projetée les impostes sont supprimées et par conséquent, les portes sont écrasées visuellement; que la transparence des nouvelles portes contribue aussi à diluer leur rôle dans le bâtiment et à éliminer leur monumentalité ;

- considérant que la création de nouvelles portes coulissantes, plus légères que les existantes et automatisées, n'est pas incompatible avec la conservation des dimensions et du principe de la monumentalité des portes d'origine ;

- considérant, de ce qui précède, moyennant les remarques exprimées ci-dessus, 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 :**

- **conserver les dimensions d'origine de l'ensemble portes-impostes ;**

- **repenser la matérialité de cet ensemble afin de le rendre aussi monumental que l'existant.**



**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: 31/05/2022

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

Réf. / Ref.: V1333/2021 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue de Vrière 27 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Galip Karabekir

Objet / Betreft: construire un immeuble de 6 appartements avec un bureau pour profession libérale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/05/2022 - 19/05/2022

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:**

2

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) "Quartier Square Prince Charles" (n° 48-05, approuvé le 20/10/1956) ;
- 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 situé en zone de construction d'habitation au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 15/12/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 28/04/2022 ;
- considérant que la demande vise à construire un immeuble de 6 appartements avec un bureau pour profession libérale ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/05/2022 au 19/05/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation) ; 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 (toiture - éléments techniques) ; dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ; règlement sur les bâtisses (RB) ; dérogations aux prescriptions du P.P.A.S n° 48-05 (Prince Charles, 20-10-56) ;



#### 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: 31/05/2022

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 27/04/2022 ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 04/05/2022 ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 19/05/2022, portant les références C.2022.0404/1 ;
- considérant que les conditions émises dans le cadre de cet avis ne nécessitent pas d'adapter les plans ;
- considérant qu'en situation existante, divers bâtiments bas sont construits en arrière de parcelle, hors de la zone de bâtisse définie par le PPAS ;
- considérant que ces constructions seront démolies, permettant de dédensifier l'intérieur d'îlot et de retrouver de la pleine terre ;
- considérant que le P.P.A.S. définit une zone de construction maximale d'une profondeur de 20m sur le côté gauche de la parcelle avec une zone de recul, et d'une profondeur de 15m sur la moitié droite de la parcelle avec 5m de recul supplémentaire en façade avant ;
- considérant que le projet déroge au P.P.A.S., article 4 (zone non-aedificandi), au R.B., article 35 (zone de non-bâtisse) ainsi qu'au R.R.U., Titre I, articles 3 (implantation) et 11 (aménagement de la zone de recul) en ce que le bâtiment est implanté 1,09m en avant du front de bâtisse défini par le P.P.A.S., et empiète donc sur la zone de recul ;
- considérant que, de ce fait, la façade de l'immeuble projeté se trouve dans le même plan que celle du voisin de droite, permettant ainsi un raccord harmonieux entre les 2 immeubles ;
- considérant que cette dérogation ne met pas en péril les données essentielles du plan puisque le décrochement de façade prévu au plan et une zone de recul suffisante sont respectés ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant que le nouvel immeuble présente un gabarit de 3 niveaux sous corniche et 1 niveau sous toiture en pente, avec également 2 niveaux de sous-sol ;
- considérant que les versants de la toiture sont inclinés vers les parcelles voisines, perpendiculairement à la voirie, afin de s'harmoniser au bâtiment voisin de droite ;
- considérant que le projet prévoit un système de chéneaux de reprise d'eau de pluie, autonome par rapport aux voisins ;
- considérant que l'entièreté du niveau sous combles présente une profondeur de 15m ; qu'il y a donc un recul de 5m par rapport à la façade avant des niveaux inférieurs du côté gauche de la parcelle ;
- considérant que la construction s'aligne au gabarit du voisin de droite ;
- considérant cependant que la parcelle voisine de gauche n'est pas bâtie au droit de la mitoyenneté et que le projet déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) en ce qu'il dépasse la construction voisine la moins profonde de plus de 3m, tant en profondeur qu'en hauteur ;
- considérant toutefois que la partie bâtie de la parcelle de gauche (n°25) est très peu profonde, et présente un recul important par rapport à la limite mitoyenne ;
- considérant que la façade arrière ne dépasse pas la limite extrême de construction définie par les plans du P.P.A.S. ;
- considérant dès lors, que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant que la profondeur des 2 niveaux de sous-sol est plus importante que celle des niveaux hors sol ;
- considérant en effet qu'ils dépassent de 6,51m la façade arrière du bâtiment ;
- considérant que cette profondeur de parkings permet des manœuvres plus aisées ;
- considérant que ces sous-sols ne dépassent pas la limite extrême prévue au P.P.A.S. pour la construction d'annexes ;
- considérant que les parkings en sous-sol sont accessibles par un ascenseur à voitures situé sur la droite du bâtiment ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 31/05/2022

- considérant que le projet prévoit 9 emplacements de parking, dont 2 emplacements pour PMR ;
- considérant qu'au-delà de la terrasse du rez-de-chaussée, le niveau de la toiture des sous-sols est assez enterré pour pouvoir y placer une épaisseur de substrat suffisante pour l'aménagement d'un jardin planté ;
- considérant que la zone de cours et jardins définie par le P.P.A.S. est étendue et entièrement perméable ;
- considérant toutefois que la parcelle est située partiellement en zone inondable ;
- considérant que le lieu n'est donc pas propice à la construction d'un tel volume en sous-sol ;
- considérant qu'il y a lieu de diminuer le nombre d'emplacements de parking (6 emplacements maximum) et de revoir l'aménagement du bâtiment afin limiter au maximum ce volume en sous-sol ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée, du côté droit de la parcelle, une annexe est aménagée sur 7,5m de profondeur et une largeur variant entre 3,36m et 5,14m ;
- considérant que cette annexe déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) en ce qu'elle dépasse les gabarits des constructions voisines ;
- considérant toutefois qu'elle s'inscrit dans la profondeur de la zone d'annexe définie au P.P.A.S. ;
- considérant que plus d'1/8<sup>ème</sup> de la zone de cours et jardins est laissé à l'air libre ;
- considérant que la hauteur de cette annexe ne dépasse pas les 4m par rapport au niveau du trottoir pris dans l'axe de la façade (environ 3,6m) ;
- considérant que le voisin de droite (n°29) possède également une annexe de même profondeur sur le côté droit de sa parcelle, sur toute la hauteur du bâtiment ;
- considérant que l'annexe ne sera pas visible depuis la propriété de droite car sa hauteur ne dépasse pas celle du mur de clôture qui est actuellement de 5,57m ; qu'elle n'ajoutera donc pas de perte d'ensoleillement par rapport à la situation existante ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant que les locaux de l'annexe ne seront pas dévolus à de l'habitation, mais à l'exercice d'une profession libérale (bureau et salle d'attente) ;
- considérant que ces locaux ne sont accessibles que par le couloir commun de l'immeuble ;
- considérant qu'ils offrent une superficie relativement réduite et sont d'accès peu aisé pour une éventuelle clientèle ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer le bureau pour profession libérale et d'affecter l'annexe à une fonction accessoire au logement (en ramenant, par exemple le local vélos au rez-de-chaussée, ...) ;
- considérant que le mur de clôture de droite ne sera conservé que sur la profondeur de l'annexe (démoli et reconstruit avec une hauteur de 5,17m sur 5,05m, et de 3,20 pour le reste du mur) ;
- considérant qu'au-delà, il sera remplacé par une clôture et une haie vive ;
- considérant que l'arrière de la parcelle est entièrement aménagé en jardin planté ;
- considérant que ce jardin est divisé en deux parties, délimitées par des haies : l'une appartenant à l'appartement du rez-de-chaussée, et l'autre au bureau pour profession libérale ;
- considérant que ce jardin est de grande taille et qu'une division est envisageable ;
- considérant cependant que la partie dévolue au bureau est importante proportionnellement à l'usage qui en sera fait ;
- considérant toutefois que la suppression de la profession libérale permettra à l'appartement 3 chambres du rez-de-chaussée de bénéficier de l'entièreté du jardin ;
- considérant que des terrasses sont prévues en façade avant ;
- considérant que, sur le côté gauche du bâtiment, aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, ces terrasses surplombent la zone de recul sur 1,75m de profondeur ;
- considérant que les garde-corps limitent la partie accessible de ces terrasses afin de conserver un recul d'1,9m par rapport à la limite mitoyenne 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: 31/05/2022

- considérant que la structure sur laquelle elles reposent est un portique en maçonnerie, constitué d'un prolongement du mur mitoyen gauche avec un retour en briques à l'avant, et d'une fine colonne sur la droite ;
- considérant que, sur le côté droit et aux 3 étages, les terrasses surplombent la zone de recul sur 1,80m de profondeur et 3,90m de largeur ;
- considérant que ces terrasses reposent sur le mur du décrochement de la façade avant, et sont encadrées par des lames en bois jouant également un rôle de pare-vue ;
- considérant que la façade du 3<sup>ème</sup> étage ne possède pas l'avancée à gauche des étages inférieurs et s'aligne à la partie droite de la façade, permettant d'aménager une terrasse sur la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que les terrasses de gauche des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages dérogent au R.B., article 35 (zone de non-bâtisse) en ce que leur saillie dépasse  $\frac{1}{4}$  de la profondeur de la zone de recul ;
- considérant que ces terrasses se trouvent dans le prolongement des séjours et que leur profondeur d'1,75m permet d'y installer une table et des chaises ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le portique en maçonnerie déroge au R.R.U., Titre I, article 11 (zone de recul), au R.B., article 35 (zone de non-bâtisse) et au P.P.A.S., article 4 (zone de non aedificandi) qui ne permettent pas de construire dans la zone de recul ;
- considérant que les terrasses sont implantées à une distance suffisante de la limite mitoyenne (minimum 1,9m) pour éviter les vues gênantes vers le voisin ;
- considérant que le voisin de gauche possède une zone de recul de même profondeur que celle du terrain concerné par la demande, et que le mur mitoyen prévu ne devrait donc pas servir à accueillir une future construction voisine ;
- considérant cependant que la structure de portique permet d'intégrer les terrasses de manière harmonieuse à l'architecture du bâtiment ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant que l'appartement du rez-de-chaussée dispose de la jouissance du jardinet de la zone de recul, dans lequel une terrasse en bois est prévue, sous les terrasses des étages ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 11 (zone de recul) et au P.P.A.S., article 4 (zone de non aedificandi) en ce que la partie de la zone de recul occupée par cette terrasse n'est pas plantée en pleine terre ;
- considérant que la terrasse est conçue dans la continuité des terrasses des étages, afin de donner un espace extérieur orienté au sud à l'appartement du rez-de-chaussée ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable, à condition de limiter la largeur de la terrasse à 4,10m, comme celles des étages, surtout que cet appartement dispose d'une belle terrasse à l'arrière de l'immeuble ;
- considérant que le projet déroge au P.P.A.S., article 4 (zone de non aedificandi) en ce qui concerne la clôture de la zone de recul ;
- considérant en effet que celui-ci précise que les clôtures à front de l'alignement de la rue comportent des murets bas, doublés d'une haie vive ;
- considérant que le projet ne prévoit qu'une haie vive entourant le jardinet en partie gauche de la zone ;
- considérant que les parterres entourant l'allée de garage ne sont pas suffisamment larges pour y réaliser un muret et une haie ;
- considérant que l'absence de muret devant la haie projetée permet de conserver un espace perméable plus important ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant qu'en façade arrière, l'appartement situé à droite au 1<sup>er</sup> étage dispose d'une terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe ;



### 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: 31/05/2022

- considérant que la partie du mur mitoyen conservée le long de l'annexe permet de disposer d'un pare-vue d'1,9m, empêchant les vues vers le voisin de droite ;
- considérant que le garde-corps de cette terrasse déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques), en ce qu'il ne fait pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;
- considérant toutefois qu'il s'agit d'une structure légère, indispensable à l'utilisation de la terrasse en toute sécurité ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant qu'une toiture verte est prévue sur la surface restante de la toiture plate ;
- considérant que les autres logements des étages disposent chacun d'un balcon en façade arrière ;
- considérant que ces balcons ont une profondeur d'1m et sont situés à une distance suffisante des axes mitoyens pour éviter les vues directes vers les propriétés voisines ;
- considérant dès lors, que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que les façades sont prévues en briques de parement de teinte claire, avec des châssis en aluminium thermolaqué ;
- considérant que la toiture est réalisée en structure bois pour limiter l'impact du bilan carbone de la construction qui utilisera le béton uniquement pour les sous-sols et quelques éléments porteurs ponctuels ;
- considérant que le bâtiment est destiné à accueillir 6 logements ;
- considérant que ceux-ci sont répartis comme suit :
- un appartement 3 chambres au rez-de-chaussée, avec jouissance privative de la majeure partie du jardin ;
- deux appartements 2 chambres à l'étage 1 ;
- deux appartements 2 chambres à l'étage 2 ;
- un appartement 3 chambres sous combles ;
- considérant que ces logements traversants et bénéficient donc d'une double orientation ;
- considérant qu'ils respectent les normes d'habitabilité du Titre II du R.R.U. ;
- considérant qu'un local pour 12 vélos + 2 vélos cargo, accessible par l'ascenseur à voitures, est aménagé au niveau -1 ;
- considérant qu'un second local pour 2 vélos/poussettes est implanté au rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande prévoit également 7 caves, un local poubelles et 2 locaux compteurs ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 18 (local commun pour le matériel de nettoyage) en ce qu'il ne prévoit pas de local d'entretien ;
- considérant que ce type de local est indispensable dans un bâtiment neuf et que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant qu'une citerne d'eau pluviale de 10 000 litres est prévue et alimente les robinets de service en sous-sols et ceux des jardins ;
- considérant que cette citerne d'eau de pluie déroge au R.R.U., Titre I, article 11 (zone de recul), au R.B., article 35 (zone de non-bâtisse) et au P.P.A.S., article 4 (zone de non aedificandi) en ce qu'elle est construite dans la zone de recul ;
- considérant cependant que l'implantation de la citerne proche des locaux techniques et de la voirie est cohérente d'un point de vue technique et pratique ;
- considérant qu'il s'agit d'une construction en sous-sol, non apparente ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant que la demande déroge au R.R.U., Titre IV, article 5 (caractéristiques de la rampe) en ce que la rampe d'accès au bâtiment ne prévoit pas de zone de repos d'1,5m au sommet de la rampe ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant qu'en-dehors de cette dérogation, l'immeuble est conforme au Titre IV du R.R.U. concernant l'accessibilité des logements par les personnes à mobilité réduite ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;



### 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: 31/05/2022*

- considérant que les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort ;
- considérant que, moyennant les modifications demandées, la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- 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 :**

- diminuer le nombre d'emplacements de parking (6 emplacements maximum) et revoir l'aménagement du bâtiment afin limiter au maximum ce volume en sous-sol ;
- affecter l'annexe prévue pour la profession libérale en fonction accessoire au logement (local vélo, local commun) ;
- réserver une surface plus grande du jardin au logement du rez-de-chaussée ;
- prévoir un local pour le rangement du matériel d'entretien, conformément à l'article 18 du Titre II du R.R.U. ;
- revoir la rampe d'accès à la porte d'entrée afin qu'elle soit conforme à la réglementation P.M.R. ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, articles 3 (implantation), au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) ; au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) ; au R.R.U., Titre I, article 11 (zone de recul), au R.B., article 35 (zone de non-bâtisse) et au P.P.A.S., article 4 (zone de non aedificandi, en ce qui concerne l'implantation, la clôture les balcons et la terrasse avant) 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: 31/05/2022

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

Réf. / Ref.: M698/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Marie-Christine 64 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Behti Yildiz

Objet / Betreft: construire deux annexes à l'arrière du bâtiment principal, modifier le nombre de logements, changer l'utilisation du bâtiment arrière en commerce d'alimentation générale et couvrir la cour arrière entre le bâtiment principal et le bâtiment arrière (régularisation)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/05/2022 - 19/05/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones mixtes, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/07/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 03/05/2022 ;



#### 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: 31/05/2022

- considérant que la demande vise à construire deux annexes à l'arrière du bâtiment principal, modifier le nombre de logements, changer l'utilisation du bâtiment arrière en commerce d'alimentation générale et couvrir la cour arrière entre le bâtiment principal et le bâtiment arrière (régularisation) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/05/2022 au 19/05/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 11/01/2019 (P.V. B.R./011/19) fait état des infractions suivantes :  
« Un logement supplémentaire est aménagé dans l'annexe arrière du bâtiment principal au niveau de l'entresol entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage (+/- 14m<sup>2</sup>) ;  
L'annexe arrière du bâtiment principal a été rehaussée (+/- 9m<sup>2</sup> et une hauteur de +/- 3m) ;  
Trois logements sont aménagés aux étages du bâtiment arrière (+/- 160m<sup>2</sup>) ;  
Un volume supplémentaire a été rajouté sur un des versants du toit du bâtiment arrière ;  
Une terrasse a été aménagée sur le toit de l'annexe arrière du bâtiment arrière (+/- 12m<sup>2</sup>) » ;
- considérant que dans la situation de droit, le bien est composé de deux immeuble : l'immeuble sur rue présente un gabarit R+2 avec une toiture à deux versants et l'immeuble arrière un gabarit R+1 avec une toiture à deux versants ;
- considérant que la situation de droit autorise 3 logements aux étages et au rez-de-chaussée un débit de boissons dans le bâtiment à rue et du commerce (anciennement magasin de meubles) dans le bâtiment arrière ;
- considérant que le projet prévoit de conserver l'affectation du rez-de-chaussée avec un salon de thé dans le bâtiment sur rue et un commerce d'alimentations générales dans le bâtiment arrière ;
- considérant que le projet prévoit de mettre en conformité le nombre de logements dans le bâtiment principal ;
- considérant que l'historique de population permet d'établir la présence de 3 logements de manière régulière ;
- considérant qu'un logement par étage est prévu avec le premier et deuxième étages aménagés en un appartement 2 chambres et les combles en un studio d'une superficie nette de 37m<sup>2</sup> ;

### En ce qui concerne les modifications en volume :

- considérant que la demande vise à mettre en conformité la construction de 2 annexes au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment principal et impliquant la rehausse des murs mitoyens ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art. 4 (profondeur) et art.6 (hauteur) en ce que l'annexe construite le long du mitoyen droit dépasse de plus de 3 m en profondeur et dépasse en hauteur le profil mitoyen droit (n°66) ;
- considérant que ce volume porte préjudice au bien voisin n°66 en ce qu'il projette de l'ombre dans le logement ;
- considérant que la deuxième annexe déroge également au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) en ce qu'elle porte la profondeur du bâtiment à 15 m et qu'elle dépasse de plus de 3 m en profondeur et en hauteur le profil mitoyen gauche (n°62) ;
- considérant en effet que dans la situation de droit le 2<sup>ème</sup> étage du n°62 de la rue Marie-Christine s'étend sur une profondeur de 9,69m ;
- considérant que le n°62 de la rue Marie-Christine comprend de nombreuses extensions mais que ces travaux n'ont pas fait l'objet de demandes de permis ;
- considérant qu'un volume supplémentaire de type lucarne a été ajouté sur le versant droit du toit du bâtiment arrière ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 31/05/2022

- considérant que ce volume déroge au R.R.U., Titre I, art.6 (hauteur) en ce qu'il dépasse en hauteur le profil mitoyen le plus haut ;
- considérant que l'étage sous-comble est utilisé pour la réserve et le rangement des produits alimentaires ;
- considérant que l'ajout d'un volume ne se justifie pas dans le cas présent ;
- considérant que l'intérieur d'îlot est déjà densément bâti et qu'il convient de limiter les interventions en volume ;
- considérant que dans la situation de droit il subsistait deux cours entre les deux bâtiments ;
- considérant que le projet prévoit également de couvrir la cour séparant le bâtiment principal et le bâtiment arrière ;
- considérant que ce nouveau volume s'adjoint au volume du commerce arrière ;
- considérant que dans la situation projetée, la parcelle est quasiment entièrement bâtie, hormis le maintien d'une petite cour située entre les deux bâtiments ;
- considérant que cette couverture déroge au R.R.U., Titre I, art.13 (maintien d'une surface perméable) en ce que la parcelle est entièrement imperméabilisée ;
- considérant que le projet ne tend pas à améliorer les qualités esthétiques et paysagères et porte atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- considérant que bien que permettant d'augmenter la superficie des logements et l'aménagement de chambres supplémentaires, ces volumes n'offrent pas des espaces qualitatifs ;
- considérant qu'avec toutes ces interventions en volume, les logements se retrouvent enclavés dans un îlot densément bâti ne bénéficiant d'aucun espace extérieur de qualité ;
- considérant que ces travaux ont été réalisés en infraction ;
- considérant que la demande porte atteinte aux qualités de l'intérieur d'îlot, qu'il y a lieu de dédensifier la parcelle et de supprimer les deux annexes pour le bâtiment principal, l'annexe en toiture du bâtiment arrière, ainsi que revoir l'aménagement des cours ;
- considérant que les dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur), art.6 (hauteur) et art.13 (maintien d'une surface perméable) ne sont pas acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;

### En ce qui concerne l'aménagement intérieur :

- considérant que la situation de droit autorise au rez-de-chaussée un débit de boissons dans le bâtiment à rue et du commerce (anciennement magasin de meubles) dans le bâtiment arrière ;
- considérant que le projet prévoit de conserver l'affectation du rez-de-chaussée avec un salon de thé dans le bâtiment à rue et un commerce d'alimentations générales dans le bâtiment arrière ;
- considérant que le projet prévoit de mettre en conformité la répartition et le nombre de logements dans le bâtiment principal ;
- considérant que l'historique de population permet d'établir la présence de 3 logements de manière régulière ;
- considérant qu'un logement par étage est prévu avec le premier et deuxième étages aménagés en un appartement 2 chambres et les combles en un studio d'une superficie nette de 37m<sup>2</sup> ;
- considérant que les logements projetés sont conformes au RRU, Titre II ;
- considérant par rapport à la situation existante que le projet vise à réduire la densité de logements dans l'immeuble et propose une diversité de logements ;
- considérant néanmoins aux vues des modifications en volume demandées, qu'il convient de revoir les aménagements intérieurs des logements ;
- considérant par ailleurs, que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.17 (local commun pour vélo et voitures d'enfant) en ce qu'il ne prévoit de local pour les vélos ;
- considérant que la parcelle ne dispose pas d'emplacement de parking ; que la rue Marie-Christine concentre de nombreux commerces et peu d'emplacements de stationnement ;



### 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: 31/05/2022

- considérant qu'il convient dès lors d'améliorer le confort des logements et permettre au moins l'entreposage de vélos et/ou poussettes proportionnellement au nombre de chambre ;

En ce qui concerne la façade avant :

- considérant qu'un nouveau velux est prévu dans le pan avant du bâtiment principal ;
- considérant que les châssis en double vitrage en PVC de la façade avant sont maintenus et que la double porte d'entrée en façade avant est prévu en aluminium ;
- considérant que le bien étant repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, il convient de préserver les qualités architecturales d'origine de la façade ;
- considérant qu'il y a lieu d'entretenir et maintenir les éléments architecturaux composant la façade avant ; dont notamment, la corniche en bois blanc, les briques en céramiques de ton beige clair et le garde-corps en fer forgé ;
- considérant qu'il convient, afin de maintenir une cohérence, de prévoir lors du prochain remplacement des menuiseries en bois en façade avant ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis DÉFAVORABLE.**



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 31/05/2022

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

Réf. / Ref.: A756/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Adolphe Max 127 - 133 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Azhar Iqbal

Objet / Betreft: transformer deux rez commerciaux, modifier les vitrines et créer un accès distinct aux logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/05/2022 - 19/05/2022

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):**

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) : Jardin Botanique (n°60-09bis, approuvé le 17/06/1993) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- considérant que le bien est situé en zone mixtes, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, et de cordon d'animation et/ou de commerce et dans une zone où les bâtiments dont les façades sont à maintenir et à restaurer au P.P.A.S. ;
- considérant que les biens sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 20/07/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 03/05/2022 ;
- considérant que la demande vise à transformer deux rez commerciaux, modifier les vitrines et créer un accès distinct aux logements ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 31/05/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/05/2022 au 19/05/2022 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-09bis (Botanique, 17-06-93) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 23/03/1992 (P.V. B.R./025/92) fait état des infractions suivantes : « sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet, le rez-de-chaussée commercial a été transformé en vidéothèque-book shop, des enseignes lumineuses simples et doubles-faces portant les textes « erotic-simply the best – Video - Bookshop » ont été placées au niveau du rez-de-chaussée. De plus, des éléments colorés présentant des saillies sur le trottoir ont été placés sur la devanture. » ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme autorisant la transformation des appartements et des commerces au rez-de-chaussée a été délivré le 12/03/1999 (A12/1998) mais que celui-ci n'a pas été mis en œuvre ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme concernant la « rénovation et l'aménagement de l'immeuble en 4 appartements et un commerce au rez-de-chaussée avec remplacement de la devanture existante » a été délivré le 31/07/2009 (A031/2008) à condition « d'adapter la devanture commerciale de sorte qu'elle soit plus en harmonie avec le reste de la façade en faisant usage d'une expression architecturale contemporaine (avec une division à hauteur du mur commun et d'une différenciation claire des deux portes d'entrée du commerce et des appartements » ;
- considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre ;
- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 04/04/2012 (PVBR/039/12) analyse les faits constatés au regard de la situation de droit et en arrive à la conclusion suivante : l'affectation en sex-shop datant d'avant l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement sur le changement d'utilisation d'un immeuble de 12/12/2002, l'affectation de sex-shop peut être considéré comme régulière. Les caissons lumineux, le volet, les peintures/autocollants et les enseignes restent en infraction ;
- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. A1153/2019) notifié le 21/01/2021 pour le même bien ;
- considérant que la demande ne mentionne pas dans son objet la régularisation des PV d'infraction dont elle fait l'objet ;
- considérant que le projet est composé de deux bâtiments mitoyens le n°127-129 et le n°131-133 construits en miroir ;
- considérant qu'en situation de droit les deux bâtiments sont des maisons de commerce, avec un commerce unique au rez-de-chaussée et des logements aux étages ; que le commerce est accessible par une seule entrée commune ;
- considérant qu'en situation de fait le rez-de-chaussée est divisé en deux entités distinctes ;
- considérant que la demande vise à réaménager le niveau -1 et le rez-de-chaussée en deux commerces et aménager un accès distinct pour les logements aux étages ;
- considérant que le projet prévoit de réaménager les rez-de-chaussée et sous-sol comme suit :
- sous-sol gauche : vestiaire avec sanitaire, local commerce et compteur gaz ;
- sous-sol droit : sanitaire, local chaudière, local poubelles et 8 caves pour les logements ;
- rez-de-chaussée : un commerce « sexshop » de 47,5m<sup>2</sup> au n°131-133, un commerce de textile de type « lingerie » de 31,50m<sup>2</sup> au n°127-129 et un local vélo commun aux commerces et logements ;
- considérant que le commerce sis boulevard Adolphe Max 131-133 possède une entrée unique ;
- considérant que la porte d'accès du commerce sis boulevard Adolphe Max 127-129 se trouve dans un hall commun avec la porte d'accès pour les logements des deux immeubles ;
- considérant que cette configuration est susceptible de créer une nuisance pour les habitants ;
- considérant que l'accès aux logements pour l'immeuble sis boulevard Adolphe Max 131-133 se fait depuis ce même hall commun suivi d'un long couloir découpé et étroit ;
- considérant que le projet déroge au P.P.A.S., art.3.1.7 (disposition pour les rez-de-chaussée) en ce que celui-ci ne permet pas aux logements de bénéficier d'un accès distinct et aisé depuis la rue ;



### 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: 31/05/2022*

- considérant qu'il convient de prévoir un accès pour les logements distinct des fonctions commerciales ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant que les châssis sont prévus en aluminium et la devanture commerciale est recouverte d'une tôle aluminium ;
- considérant que les biens sont situés en zone de bâtiment dont les façades sont à maintenir et à restaurer au P.P.A.S. ;
- considérant qu'ils s'implantent sur le boulevard Adolphe Max ; qu'une attention particulière doit être apportée au traitement des devantures ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une mise en œuvre soignée et des matériaux qualitatifs ;
- considérant que l'art.17 du titre II du RRU prévoit que le local permettant d'entreposer les vélos et voitures d'enfants doit avoir des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- considérant que le demandeur exclut les étages de la présente demande ;
- considérant que le réaménagement des étages et la modification du nombre de logements doivent faire l'objet d'une mise en conformité ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un local vélos avec une capacité suffisante pour le nombre de logements ;
- considérant dès lors que la conformité du local vélo au présent titre ne peut être vérifiée ;
- considérant par ailleurs, qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis à durée limitée pour les enseignes ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis DÉFAVORABLE.**



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

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

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

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

*T. 02 279 29 30*

*[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 31/05/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: P352/2022 (SPEC)

Adresse / Adres:

Rue de la Seigneurie / Rue de Verdun / Rue de la Paroisse 1130 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Stad Brussel - Ville de Bruxelles - ANDERE

Objet / Betreft: buurtwegen nr 31, 33 en 34. rooilijnwijzigingen, de gedeeltelijke verplaatsing en de verbreding, voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 28/03/2022.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/04/2022 - 12/05/2022

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

#### ONTHOUDING:

5

**Stad Brussel** want is aanvrager, bij toepassing van artikel 8 van het Besluit van de Executieve van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies.

#### MEERDERHEIDSADVIES :

##### Gewestelijke Directie Stedenbouw – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:

- vu la loi sur les chemins vicinaux du 10/04/1841 ;
- vu qu'en date du 22/09/2014, le Conseil communal approuvait le contenu du schéma directeur de Haren. Un de ces objectifs vise à désenclaver Haren en développant, entre autres, un réseau d'itinéraires piétons et cyclables à travers Haren ainsi que des liaisons avec les quartiers voisins ;
- vu qu'en date du 25/01/2018, le Collège des Bourgmestres et Echevins approuvait le principe de réaliser un programme de valorisation de ces chemins et sentiers de Haren avec comme double objectif : 1) l'actualisation de l'atlas des chemins et sentiers vicinaux en supprimant certains sentiers de droits devenus obsolètes ; 2) la proposition de certains remembrements de chemins destinés à renforcer la cohérence et la qualité du maillage cyclo-piéton ;
- vu le plan de maillage à développer élaboré dans le cadre des actions de valorisation des chemins et sentiers de Haren approuvé par le Collège en date du 14/5/2020 et dont le Conseil a pris acte en date du 20/05/2020 ;
- vu le vade-mecum élaboré dans le cadre des actions de valorisation des chemins et sentiers de Haren ; que ce vade-mecum définit des axes prioritaires ;
- vu leur actualisation approuvée par le Collège en date du 31/03/2022 ;
- considérant que les chemins et sentiers de l'îlot traité par le plan ici présenté font partie du chemin des écoles qui est défini comme axe prioritaire au vade-mecum ;
- vu l'emplacement des sentiers vicinaux n° 31, 33 et 34 tel qu'indiqué dans l'Atlas ; que l'Atlas des chemins vicinaux déclare une largeur de 1,65 m pour l'ensemble des sentiers situés dans l'îlot ;
- vu les photos aériennes de 1935 à nos jours en annexe et considérant que le tracé actuel des sentiers existe depuis plus de trente ans ;



#### 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: 31/05/2022

- considérant que cette procédure vise à mettre en conformité la situation de droit et de fait ;
- considérant le tronçon du chemin du Keelbeek depuis la rue de la Seigneurie ; que ce tronçon du chemin est carrossable et présente une largeur d'environ 2.50m jusqu'au garage ;
- considérant que ce chemin carrossable dessert le garage construit sur la parcelle 346W, et bénéficie aux différentes parcelles riveraines ;
- vu les photos aériennes de 1971 à nos jours ;
- considérant que le garage ainsi que l'accès carrossable à celui-ci existent depuis plus de trente ans ; que dès lors pour mettre en conformité la situation de fait et de droit il convient d'officialiser la largeur effective de cette partie du sentier n°31 à 2.50m ;
- vu la position à l'Atlas du tronçon du sentier n°33 reliant la rue de la Paroisse et le chemin de Traverse ; que la largeur qui y figure est de 1.65m ;
- considérant que la situation actuelle de ce sentier présente un rétrécissement à l'angle de la construction arrière de la parcelle 325W ;
- considérant que pour rétablir sa largeur légale de 1.65m en tenant compte de la situation actuelle, à savoir la construction existante, il est nécessaire de contourner l'angle de la construction existante ;
- vu le tracé actuel de ce sentier qui traverse en son milieu la parcelle 324B pour rejoindre la rue de la Paroisse ; que le tracé de ce sentier à l'Atlas traverse la parcelle en diagonale ;
- considérant que pour mettre en conformité la situation de droit et de fait, un déplacement de ce sentier est nécessaire ; que positionner ce sentier le long de la limite avec la parcelle 325W plutôt qu'en son milieu permettrait un meilleur aménagement de la parcelle grevée ;
- vu le vade-mecum qui établit une hiérarchie du réseau des cheminements en définissant 3 catégories suivant l'objectif de liaison et définit pour chaque catégorie les largeurs et les aménagements souhaités ;
- vu que ce vade-mecum intègre la plupart des sentiers situés dans l'îlot entre la rue de la Seigneurie, la rue de Verdun et la rue de la Paroisse dans la catégorie des voies locales ; que seul le chemin de Traverse reliant la rue de Verdun à la rue de la Paroisse est repris dans la catégorie des voies inter-quartier ;
- considérant que la largeur de 1.65m définie à l'Atlas des chemins vicinaux permet l'aménagement préconisé par le vade-mecum en ce qui concerne les voies locales ; que la largeur de ces sentiers sera donc maintenue à 1.65m excepté lorsque la situation de fait, existante depuis plus de trente ans, présente une largeur supérieure ;
- considérant que le chemin de Traverse reliant la rue de Verdun à la rue de la Paroisse est repris au vade-mecum dans la catégorie inter-quartier ; que ce chemin a une largeur légale de 1.65m à l'Atlas des chemins vicinaux ; que pour l'aménagement préconisé par le vade-mecum de ce chemin en voie inter-quartier il est donc nécessaire de l'élargir à 2.50m ;
- considérant que l'élargissement du chemin générera une diminution de l'espace utilisable des parcelles grevées et nécessitera le déplacement des clôtures bordant l'assiette actuelle du chemin ; qu'afin de limiter les frais liés à cet élargissement, celui-ci sera prioritairement pris sur les parcelles qui sont la propriété de la Ville de Bruxelles ;
- considérant les articles 27-28-28bis et 29 de la loi sur les chemins vicinaux du 10/04/1841 définissant la procédure pour l'élargissement, le redressement et la suppression des chemins vicinaux ;
- considérant que, par cette procédure, le plan des alignements doit être approuvé avant les modifications apportées aux sentiers vicinaux eux-mêmes ;
- considérant qu'après l'adoption provisoire, une enquête publique de 30 jours doit être organisée simultanément pour les nouveaux alignements et pour les modifications apportées aux sentiers vicinaux avant que le Conseil Communal puisse approuver définitivement ce plan (plan d'alignement et de modification des sentiers), après quoi le plan pourra être approuvé par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;



### 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: 31/05/2022

- vu le plan de maillage des chemins et sentiers de la commune de Haren approuvé par le Collège qui indique 3 connexions entre la rue de Verdun et le chemin du Keelbeek qui ne figurent pas à l'Atlas des chemins vicinaux ; deux de ces connexions sont existantes, une connexion est à étudier ; que ces connexions sont reprise dans la catégorie des voies locales ;
- considérant que ces connexions n'ont actuellement pas d'existence légale ; qu'il est dès lors nécessaire de les officialiser ;
- considérant que les sentiers vicinaux de l'îlot sont des servitudes de passage publics sur des sols privés ; qu'il est dès lors cohérent de créer des connexions à ces sentiers vicinaux par des passages publics sur sols privés ;
- vu la connexion entre le n°496 rue de Verdun et le chemin de Traverse ; que cette connexion existe depuis plus de 30 ans et son aménagement actuel sur un largeur de 1.20m;
- considérant que pour une bonne cohérence dans l'aménagement des sentiers de l'îlot la largeur pourrait être portée à 1.65m ;
- vu la connexion existante entre la rue de Verdun en face de la rue Servandoni, et le chemin du Keelbeek ;
- vu la demande de permis d'urbanisme référencée V1402/2021 actuellement en cours d'instruction et ayant pour objet l'aménagement d'un terrain sportif de plein air sur ces parcelles appartenant à la Ville de Bruxelles;
- considérant que ce projet prévoit l'aménagement d'un piétonnier entre le chemin du Keelbeek et la rue de Verdun ; qu'il serait dès lors opportun d'officialiser cette connexion par la création d'un passage public sur sol privé dans le cadre de ce permis ;
- vu la connexion à étudier entre la rue de Verdun face au parc Ter Elst et le chemin du Keelbeek, située sur la parcelle 346V2 ;
- considérant que cette parcelle est constructible à front de la rue de Verdun ; que pour l'urbanisation de cette parcelle il serait moins dommageable que la connexion piétonne soit réalisée le long des limites latérales ; que pour une meilleure fluidité de cheminement avec le parc Ter Elst situé en face, il est plus judicieux de positionner la liaison piétonne le long de la parcelle du n°552 rue de Verdun ;
- considérant que pour une bonne cohérence dans l'aménagement des sentiers de l'îlot la largeur de ce passage public sur sol privé pourrait également être portée à 1.65m ;
- vu l' A.R. du 08/10/1932 qui prévoyait des voiries traversant l'îlot formé par la rue de la Paroisse, la rue de Verdun, la rue de la Seigneurie et le chemin de fer; que ces voiries prévoyaient des largeurs de 12m et de 14m et des zones de recul de 5m ;
- considérant que ces routes intérieures à l'îlot n'ont jamais été construites;
- considérant que l'intention est d'améliorer la cohérence et la qualité du maillage cyclo-piéton dans les intérieurs d'îlots;
- considérant que dès lors ces alignements et les fronts de bâtisses peuvent être supprimés ;
- considérant que la suppression de ces alignements nécessite de créer de nouveaux alignement au droit de leurs jonctions avec les voiries périmétriques de l'îlot.
- vu l'arrêté royal du 23/11/1928, qui décrète un alignement le long de la rue de la Paroisse pour une largeur de 12m;
- considérant que l'alignement proposé rue de la Paroisse respecte cette largeur décrétée ;
- vu l'arrêté royal du 26/06/1913, qui décrète un alignement le long de la rue de Verdun pour une largeur de 12m;
- vu l'arrêté royal du 08/10/1932, qui décrète un alignement le long de la rue de Verdun pour une largeur de 15m ; que cet alignement est décrété à partir du n°482;
- considérant que les façades des constructions existantes correspondent au prolongement de l'alignement de 1913 jusqu'au n° 480 ;
- considérant que l'alignement proposé rue de Verdun respecte les largeurs décrétées par les arrêtés royaux et les prolonge ; que la jonction proposée entre les alignements de 1913 et de 1932 longe la construction existante du n°480 ;



### 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: 31/05/2022

- vu l'arrêté royal du 08/10/1932, qui décrète un alignement le long de la rue de la Seigneurie pour une largeur de 12m avec une zone de recul de 5m ;
- considérant que l'arrêté royal du 08/10/1932 déclare un alignement jusqu'au numéro 50 et que pour la partie entre le numéro 50 et la frontière avec le SNCB aucun alignement n'a été déclaré ;
- considérant que l'alignement et le front de bâtisse proposés constituent l'extension de l'alignement et du front de bâtisse existants, et que cet alignement correspond avec la situation de fait des constructions bâties excepté les maisons n°106 et 108;
- considérant que les maisons n° 106 et 108 de la rue de la Seigneurie se situent à l'extrémité de cet alignement, que les façades de ces constructions correspondent à l'alignement proposé ;
- vu que le conseil communal du 28/03/2022 a adopté provisoirement le plan de modification d'alignement 7546;
- considérant que le dossier a été soumis à enquête publique du 20/04/2022 – 19/05/2022 et que 3 réactions ont été introduites ;
- qu'une réaction porte sur le fait de laisser l'accès carrossable sur la première portion du chemin du Keelbeek depuis la rue de la Seigneurie ; que des véhicules se garent fréquemment à l'extrémité de la partie carrossable ; que des déchets y sont régulièrement laissés ;
- considérant que le chemin carrossable bénéficie aux parcelles riveraines actuellement utilisées pour la culture potagère, ainsi qu'à l'asbl L'ARCHE, centre de jour pour personnes handicapées, qui développe actuellement un projet sur les parcelles 352/02G et 352/02H appartenant à la Ville de Bruxelles, projet qui nécessite un apport ponctuel de matériaux et marchandises ;
- considérant que la placement d'un dispositif tel qu'une barrière ou une grille à l'entrée du chemin du Keelbeek depuis la rue de la Seigneurie permettrait de filtrer l'accès aux seuls véhicules motorisés des riverains ;
- qu'une autre personne a introduit une réaction par laquelle elle exprime son contentement de voir confirmer le statut des sentiers vicinaux afin de valoriser la mobilité douce dans le quartier, et fait part de plusieurs remarques portant sur le tracé du chemin de Traverse ; que la chicane formée par les points S-T au plan pourrait être dangereuse sachant que des cyclistes circuleront sur ce chemin ; qu'il serait dommageable d'un point de vue écologique et paysager d'abattre le saule situé à l'angle des sentiers n°33 et 34 en raison de l'élargissement du chemin de Traverse ; que de ce fait l'élargissement du chemin de Traverse pourrait se faire sur la parcelle 358 ; que l'élargissement implique la démolition de la maison de quartier n°480 rue de Verdun ;
- considérant que cette dernière remarque est infondée puisque l'élargissement du chemin de traverse longe le bâtiment en question et n'implique donc en aucune manière sa démolition ;
- considérant que l'élargissement du chemin de Traverse a été positionné prioritairement sur les terrains appartenant à la Ville de Bruxelles afin de limiter les frais liés à cet élargissement et l'impact sur les propriétés riveraines ;
- considérant que le tracé du chemin de Traverse doit être analysé afin d'assurer la sécurité des usagers piétons et cyclistes ;
- considérant que le saule situé à la jonction des entiers n°33 et 34 se situe dans la zone du chemin de Traverse à élargir; que le vade-mecum préconise une largeur minimale de 2 mètres pour les liaisons inter-quartiers ; que l'arbre ne permet pas cette largeur minimale ;
- considérant qu'un élargissement des alignements à la jonction des deux sentiers par la création d'un pan coupé au niveau du point R' permettrait de contourner l'arbre par un passage de part et d'autre de celui-ci; que cette solution permettrait le maintien de l'arbre ;
- considérant qu'une troisième réclamation porte sur la création du passage public sur sol privé sur la parcelle 346V reliant le chemin de Traverse à la rue de Verdun en face du parc Ter Elst; que les propriétaires de la parcelle y sont opposés ; que cette parcelle n'est actuellement grevée d'aucune servitude de passage et a été achetée comme telle ; que la construction d'un passage public sur cette parcelle réduira considérablement sa valeur ; que l'aménagement d'un chemin piétonnier à travers une propriété privée ne relève pas de la compétence du conseil municipal ;



### 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: 31/05/2022

que l'enquête publique fait référence dans ses premiers mots à la modification des sentiers vicinaux 31, 33 et 34 et est donc trompeuse ;

- considérant que le passage public sur sol privé à créer sur la parcelle 346V figure au plan de maillage à développer des chemins et sentiers de Haren comme connexion à étudier ; que ce plan de maillage a été approuvé par le Collège et acté par le Conseil communal ; que ce plan a été élaboré suite à 4 workshops participatifs en 2018 et 2019 ;
- considérant que le tracé de la servitude à créer a été positionné le long de la parcelle du n°552 rue de Verdun afin d'être moins dommageable pour l'urbanisation de la parcelle 346V tout en permettant la fluidité du passage vers le parc Ter Elst ;
- considérant que l'aménagement d'un chemin piétonnier à travers une propriété privée nécessite pour sa sécurité juridique la création d'alignements ; que cette compétence relève bien du Conseil communal ; que le projet de connexion en question est en adoption provisoire ; que le statut proposé de passage public sur sol privé sera négocié avec le propriétaire ;
- considérant que le plan 7546 soumis à l'enquête a pour objectif la mise en conformité de la situation de droit et de fait de l'ensemble des voies de communication sur l'îlot formé par la rue de la Paroisse, la rue de Verdun et la rue de la Seigneurie ; que cette mise en conformité vise tant les voiries que les chemins et sentiers ; que certains sentiers sont repris à l'Atlas des chemins vicinaux et sont soumis à la loi qui les régit ; que ce n'est pas le cas de tous les sentiers qui sont dès lors des servitudes de passage public sur sol privé et qui peuvent faire l'objet d'un alignement; que l'intitulé du plan 7546 et de l'enquête publique reprend bien l'ensemble de ces actions;

**Avis FAVORABLE sur les modifications d'alignements, déplacement et élargissement partiels des sentiers vicinaux n°31, 33 et 34 dénommés chemin du Keelbeek et chemin de Traverse, élargissement et création de trois connexions piétonnes reliant le chemin du Keelbeek à la rue de Verdun – dans l'îlot formé par la rue de la Seigneurie, la rue de Verdun, la rue de la Paroisse et le chemin de fer, conformément au plan n° 7546 à condition :**

- d'analyser l'aspect sécuritaire pour les piétons et cyclistes dû à la chicane du tracé du chemin de Traverse (points S-T au plan) et adapter le plan le cas échéant ;
- d'étudier un projet d'élargissement à la jonction des sentiers n°33 et 34 afin de créer un aménagement autour du saule permettant de le maintenir ;
- de prévoir le placement d'un dispositif permettant de filtrer l'accès aux véhicules motorisés tel qu'une barrière ou une grille, à l'entrée du chemin du Keelbeek depuis la rue de la Seigneurie ;
- de négocier avec les propriétaires de la parcelle 346V le statut de la connexion à créer.



### 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: 31/05/2022

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

Réf. / Ref.: M857/2021 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue du Midi 29 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: L.D.M - S.P.R.L.

Objet / Betreft: d'une part, changer la destination du rez commercial arrière en logement (studio), couvrir la cour arrière pour agrandir le studio (mise en conformité) ; et d'autre part, modifier la devanture commerciale (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/05/2022 - 19/05/2022

Réactions / Reacties: 1

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:**

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement 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 dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;
- considérant que le bien antérieur à 1932 est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection Unesco : Grand-Place ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 16/08/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 03/05/2022 ;



#### 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: 31/05/2022

- considérant que la demande vise d'une part, à changer la destination du rez commercial arrière en logement (studio), couvrir la cour arrière pour agrandir le studio (mise en conformité) ; et d'autre part, modifier la devanture commerciale (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/05/2022 au 19/05/2022 pour les motifs suivants : dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU, à l'article 108 du règlement sur les bâtisses (RB) et aux articles 6 (qualité et mise en valeur des façades) et 14 (fermeture à volet) du règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) Grand-Place, patrimoine Unesco expression commerciale ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur les travaux réalisés sans autorisation et plus particulièrement la couverture de la cour arrière, réalisée avec des malfaçons provoquant des infiltrations d'eau vers le n°31, ainsi que la gêne occasionnée aux riverains le temps des travaux début 2021 ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 28/04/2022 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 23/05/2022 ;

### En ce qui concerne les transformations intérieures :

- considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision de la commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que la situation de droit du bien n'est pas connue : les plans du permis délivré en 1912 ne correspondent pas à la configuration actuelle du bien (la travée de circulation est à l'opposé de celle de la situation de fait, l'aménagement intérieur est inversé) et les plans du permis obtenu en 1946 ayant pour objet « transformations intérieures et façade et surélévation de l'immeuble » sont inexistantes ;
- considérant que la situation de fait reprend, au rez-de-chaussée, un commerce à rue et un studio à l'arrière, tous deux séparés par une cour, donnant sur l'impasse Madrille ;
- considérant que l'accès, réalisé sur la droite, est commun au commerce et aux logements ; il permet ensuite de desservir les communs de l'immeuble avec la cage d'escalier et l'ascenseur ;
- considérant que les renseignements urbanistiques font état d'un commerce au rez-de-chaussée et 5 logements aux étages ;
- considérant ainsi que l'arrière-boutique a été aménagée en studio sans autorisation ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement de destination du rez commercial arrière en logement (studio) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial au PRAS ;
- considérant qu'en situation de fait, le studio de 31m<sup>2</sup> dispose d'une cour en fond de parcelle ;
- considérant que le logement est enclavé entre les 2 petites cours, qui sont les seuls moyens pour éclairer et ventiler le studio ;
- considérant cependant que la cour arrière a récemment été couverte sans autorisation pour étendre le logement ;
- considérant que la demande vise également à mettre en conformité cette couverture de la cour ;
- considérant que le projet déroge à l'article 4 (profondeur) du titre I du RRU, en ce que la parcelle est ainsi construite sur toute sa profondeur au rez-de-chaussée, mise à part la cour centrale, donnant sur l'impasse ;
- considérant que ces travaux n'ont pas impliqués de rehausse des murs mitoyens ;
- considérant que cette couverture permet d'agrandir le studio et d'atteindre une superficie plancher de 37,8 m<sup>2</sup> ;
- considérant que cet espace est éclairé zénithalement par une coupole de toit de 0,56 m<sup>2</sup> ;



### 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: 31/05/2022

- considérant cependant que le projet déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce que le studio perd en surface nette éclairante, passant de 7,5 m<sup>2</sup> pour une superficie plancher de 27,8 m<sup>2</sup> à 5,46 m<sup>2</sup> pour 34,5 m<sup>2</sup> ;
- considérant que la partie centrale du studio ne dispose d'aucune source de lumière naturelle ;
- considérant que le studio perd en apport de lumière naturelle et en moyen de ventilation ;
- considérant que le châssis (fenêtre et double porte-fenêtre) qui sépare le studio de l'ancienne cour est maintenu ;
- considérant qu'il est préférable de rétablir la cour ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations à l'article 4 (profondeur) du titre I du RRU et à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ne sont pas acceptables ;
- considérant de plus, que le projet déroge aux articles 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (surface perméable) du titre I du RRU, en ce que la cour a été imperméabilisée ;
- considérant qu'il s'agit d'une cour de taille réduite de 6,7 m<sup>2</sup> et qu'elle était déjà entièrement imperméable ;
- considérant que l'imperméabilisation totale de la parcelle est acceptable vu la taille réduite de la cour ainsi qu'en raison de salubrité ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations aux articles 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (surface perméable) du titre I du RRU sont acceptables ;
- considérant aussi qu'une hotte professionnelle a été placée dans cet espace, ce qui n'apparaît pas sur les plans, et qu'elle débouche directement sur la toiture plate créée ;
- considérant que le projet déroge à l'article 108 du RB en ce que les cheminées d'annexes doivent longer la façade arrière du bien et déboucher au minimum 2 m au-dessus de la corniche du bâtiment principal ;
- considérant que l'ancienne cour n'est pas aménagée en cuisine, la hotte n'a pas de raison d'être ;
- considérant que cette dérogation à l'article 108 du RB n'est pas acceptable et que la hotte doit être supprimée ;
- considérant de plus, que le projet n'améliore pas la conformité de l'immeuble, en ce qu'il augmente le nombre de logements, sans prévoir de locaux communs pouvant contribuer au confort de l'ensemble de la copropriété ;
- considérant que le projet déroge ainsi aux articles 16 (ordures ménagères), 17 (local vélos) et 18 (local rangement) du titre II du RRU, en ce qu'aucun local commun n'existe dans l'immeuble ;
- considérant que le studio ne répond pas au bon aménagement des lieux et ne correspond pas à un logement de qualité conforme au confort de vie actuelle ;
- considérant qu'il est préférable d'améliorer la situation existante de l'immeuble en créant un local vélos au rez-de-chaussée et un local poubelles/rangement à l'emplacement du studio ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations aux articles 16 (ordures ménagères), 17 (local vélos) et 18 (local rangement) du titre II du RRU ne sont pas acceptables ;
- considérant que le commerce peut également maintenir une réserve et des sanitaires dans le rez commercial arrière ;
- considérant enfin de ce qui précède, que le changement de destination de la partie arrière du rez commercial en logement (studio) n'est pas acceptable ;

### En ce qui concerne les modifications de la devanture commerciale :

- considérant que les travaux ont déjà été réalisés et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision de la commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que la devanture commerciale, réalisée avec un encadrement en travertin, semble datée du permis obtenu en 1946 ayant pour objet « transformations intérieures et façade et surélévation de l'immeuble » ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 31/05/2022

- considérant que la devanture est en bon état de conservation et qu'il y a lieu de la préserver telle quelle ;
- considérant de plus, que le bien est situé dans le périmètre de protection Unesco ;
- considérant cependant que depuis sa création des modifications ont été apportées sans autorisation ;
- considérant que 2 volets roulants pleins en aluminium brun ont été posés devant les vitrines à rue et latéral ;
- considérant que ces volets dérogent à l'article 1 du RCU relatif à la fermeture des vitrines commerciales, en ce qu'ils sont non ajourés ; ainsi qu'à l'article 14 (fermeture à volet) du RCUZ Unesco, en ce que les volets pleins et opaques sont interdits et que les caissons à volets sont placés à l'extérieur, en saillie de la devanture commerciale, or le RCUZ impose de les placer derrière la vitrine ;
- considérant de plus, que le caisson à volet placé à rue cache des éléments d'architecture en travertin de la façade ;
- considérant également qu'une grille en fer forgé noir, supportant 6 boîtes aux lettres, a été posée, après 2006, au niveau de la devanture commerciale, en fonction du caisson à volet latéral, pour permettre de fermer le porche d'entrée, desservant les entrées du commerce et des logements en retrait ;
- considérant que cette grille, rehaussée d'une tôle métallique noire par la suite, déroge à l'article 6 (qualité et mise en valeur des façades) du RCUZ Unesco, en ce que cette grille est inesthétique par rapport à la façade et qu'elle n'était pas prévue à l'origine ;
- considérant que les volets et la grille modifient l'aspect architectural de la façade, située dans le périmètre de protection Unesco ;
- considérant le besoin de fermeture du porche le soir, pour des raisons de sécurité et de salubrité, il serait préférable de prévoir une grille toute hauteur, mieux intégrée à la façade ;
- considérant que cet espace est fermé par une grille, la vitrine latérale n'a pas besoin de volet roulant ;
- considérant que le commerce est une bijouterie, la vitrine à rue doit être fermée au moyen d'un volet roulant ajouré ou d'une grille rétractile, dont le caisson doit être intégré à l'intérieur du commerce et non visible de la vitrine, pour respecter le RCU relatif à la fermeture des vitrines commerciales et le RCUZ Unesco ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations à l'article 1 du RCU relatif à la fermeture des vitrines commerciales et aux articles 14 (fermeture à volet) et 6 (qualité et mise en valeur des façades) du RCUZ Unesco ne sont pas acceptables ;
- considérant que les enseignes placées sans autorisation font l'objet d'une demande de permis à durée limitée à part ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis DÉFAVORABLE.**



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 31/05/2022

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

Réf. / Ref.: C334/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Caserne 86 - 88 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SFO WATERLOO - S.R.L.

Objet / Betreft: changer l'affectation de bureau en 18 logements avec création de balcons, de maintenir l'affectation commerciale, de remplacer les châssis (bois ou pvc) par de nouveau châssis en bois gris foncé (RAL 7016), de conserver une partie de la façade à rue et transformer les deux portes en 4ème travée en une fenêtre, de supprimer le barreaudage, de maintenir la suppression de l'édicule en toiture, de poser des panneaux photovoltaïque, de démolir une partie du puit de lumière avec création d'un vide sur cour intérieure, à supprimer la couverture de cour en façade arrière afin de créer un jardin et des balcons;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/05/2022 - 19/05/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/01/2022

7

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

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

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

- vu 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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- 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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire architectural du patrimoine ;



#### 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: 31/05/2022

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 15/03/2000 (réf. P.U.C42/1995) ayant pour objet " transformer et réaffecter l'immeuble existant en bureaux et restaurant - demande de régularisation après P.V." ;
- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 31/03/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande initiale porte la date du 19/10/2021 ;
- considérant que la demande initiale visait à modifier l'affectation d'un immeuble de bureaux en 22 unités d'hébergement touristique, remplacer les châssis en bois par des châssis en aluminium, supprimer le barreaude en façade avant, modifier les ouvertures en façade avant, isoler la toiture, ouvrir des baies en façade arrière, placer deux nouveaux escaliers, poser des panneaux solaires ;
- vu l'enquête publique, sur la demande initiale, qui s'est déroulée du 04/11/2021 au 18/11/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et application de la prescription particulière 2.4. du PRAS (hôtel d'une capacités comprise entre 21 et 50 chambres) ;
- vu les 4 réactions à l'enquête publique sur la demande initiale et portant essentiellement sur l'affectation, le manque de gestion d'eaux pluviales, le remplacements des châssis bois par de l'aluminium, le manque de logement, le nombre croissant d'établissements hôteliers ;
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée défavorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 19/01/2022 ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 31/03/2022, à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du CoBAT ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du 27/04/2022 ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet modifié prévoit de changer l'affectation de bureau en 18 logements avec création de balcons, de maintenir l'affectation commerciale, de remplacer les châssis (bois ou pvc) par de nouveau châssis en bois gris foncé (RAL 7016), de conserver une partie de la façade à rue et transformer les deux portes en 4ème travée en une fenêtre, de supprimer le barreaudage, de maintenir la suppression de l'édicule en toiture, de poser des panneaux photovoltaïque, de démolir une partie du puit de lumière avec création d'un vide sur cour intérieure , à supprimer la couverture de cour en façade arrière afin de créer un jardin et des balcons;
- considérant que les plans modifiés modifient l'objet du projet, ne sont pas accessoires et visent à répondre partiellement aux objections soulevées par le projet initial;
- considérant que les dérogations n'ont pas été accordées dans la demande initiale et que dès lors l'accord du fonctionnaire délégué sur ces nouvelles dérogations doit être demandé ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumises à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du fonctionnaire délégué ;
- vu l'enquête publique, qui s'est déroulée du 05/05/2022 au 19/05/2022 pour les motifs suivants : dérogation au RRU titre I art 4 (profondeur d'une construction mitoyenne)
- vu la réaction à l'enquête publique portant essentiellement sur la cheminée placée en toiture le long du bien 80-82 ;
- considérant en effet que le projet initial dérogeait au RRU titre I art 4 ;



### 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: 31/05/2022

- considérant que les balcons et terrasses aménagés au rez-de-chaussée (niv 1.50) et à l'entresol dérogeaient au RRU titre I art 4 en ce que ceux-ci dépassent les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de parcelle (axe médian) ;
- considérant que cette dérogation n'avait pas été accordée par La commission de concertation ;
- considérant que le projet modifié présente les mêmes dérogations au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;

### En ce qui concerne les interventions en façade avant :

- considérant que par rapport à la situation de droit, que les deux portes du milieu sont transformées en une seule grande fenêtre ;
- considérant que la notice explicative précise que la porte d'entrée en dernière travée est maintenue ;
- considérant cependant qu'entre les plans de situation existante et projetée, la port est différente ;
- considérant que la fenêtre présente à droite de la porte d'entrée en 2<sup>ème</sup> travée est transformée et élargie comme représentée dans le plan de situation projetée de 1910 (TP 8627);
- considérant que la situation proposée dans les plans modifiés est un mélange de la situation existante et de la situation projetée de 1910 ;
- considérant que le barreaudage présent devant toutes les fenêtres en façade avant sera remplacé par un garde-corps en ferronnerie gris foncé sur base du même modèle que les garde-corps du 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que les châssis en bois seront remplacés par des châssis en bois RAL 7016 (gris foncé) ;
- considérant que la division des châssis sera composée de 3 vantaux verticaux sans traverses horizontales au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant qu'au dernier niveau, les châssis conservent les divisions d'origines ;
- considérant qu'en façade arrière, des baies sont modifiées afin de simplifier l'aménagement des logements ;

### En ce qui concerne les interventions volumétriques :

- considérant que le projet prévoit la création d'un nouvel escaliers côté gauche du bâtiment ;
- considérant que la première porte intérieure située à droite du hall d'entrée au bâtiment est supprimée (ancien accès sanitaires demi-sol) ;
- considérant que l'escalier en colimaçon est conservé ;
- considérant que la couverture de la cour en fond de parcelle est supprimée au profit d'une cour et de terrasses aménagées pour 3 des studios ;
- considérant que le cabanon (local technique) placé en toiture est supprimé ;
- considérant que des balcons sont proposés en façade arrière ;
- considérant que des panneaux photovoltaïques sont placés en toiture ;
- considérant que le projet prévoit également de renforcer l'isolation en toiture par l'intérieur ;

### En ce qui concerne le commerce/restaurant :

- considérant que l'accès au restaurant se fait par la porte de droite (dernière travée) ;
- considérant que le restaurant est inexploité depuis 2001 ;
- considérant qu'un nouvel escalier est placé, descendant directement dans la salle ;
- considérant que l'accès au restaurant disposait anciennement d'une rampe d'accès vers la salle ;
- considérant que le projet supprimant cet accès, supprime également la rampe ;
- considérant que dans les faits cette rampe est coupée en deux par une marche ;



#### 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: 31/05/2022

- considérant que la superficie du commerce/restaurant est réduite à 195m<sup>2</sup> (+ sanitaires personnels dépôt) (400m<sup>2</sup> en 1995) et offrent de nouveaux sanitaires/vestiaire/douche distinct homme et femme, ainsi que la suppression de la cuisine au profit d'un espace dépôt ;
- considérant que la notice explicative précise que l'affectation restaurant et commerce restent inchangé ;
- considérant que la notice explicative mentionne également que l'ancien conduit de la hotte présent en façade arrière (et donc au-dessus de la propriété d'autrui) sera supprimée ;
- considérant en outre que les plans mentionnent une superficie commerciale et la suppression de la cuisine ;
- considérant que la salle du restaurant occupait anciennement une partie du rez-de-chaussée (entre-sol) et que le reste de la superficie de cet étage était dédié aux sanitaires, caves, réserves et chaufferies du restaurant ;
- considérant qu'au vu de ses éléments il se judicieux de maintenir une affectation commerciale et non un restaurant ;
- considérant que la superficie dédiée au commerce est réduite au profit de 3 studios ;

### En ce qui concerne les logements :

- considérant que l'accès au rez-de-chaussée via la porte d'entrée de la dernière travée (à droite) est modifié par rapport à la situation de droit ;
- considérant en effet qu'un nouvel escalier est créé et descend directement à l'entresol (sous-sol, demi-sol) ;
- considérant que l'escalier menant aux étages est supprimé ;
- considérant qu'au lieu de cet escalier d'accès aux étages, les planchers du rez, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> sont prolongés afin d'augmenter la superficie habitable ;
- considérant que l'accès au rez-de-chaussée et aux étages est prévu uniquement via la porte d'entrée de la 1<sup>er</sup> travée (à gauche), quelques marches donnant accès à un atrium ;
- considérant que l'atrium dispose d'un escalier en colimaçon donnant accès aux niveaux supérieurs ;
- considérant que l'atrium (cour intérieure) est transformé et présente une forme rectangulaire ;
- considérant que le projet comportera au total en 18 unités de logement répartis en 10 appartements de 2 chambres, deux appartements de 3 chambres et 6 studios répartis comme suit :
  - entresol (demi-sol) : 3 studios disposant chacun d'une terrasse extérieure, 14 caves,
  - rez-de-chaussée : 4 appartements 2 chambres,
  - 1<sup>er</sup> étage : 3 appartements 2 chambres, 1 appartement 3 chambres et 1 studio,
  - 2<sup>ème</sup> étage : 4 appartements 2 chambres dont 1 dispose d'une terrasse et 2 studios ;

### En ce qui concerne les locaux communs :

- considérant que le projet prévoit un local vélo de 6.7m<sup>2</sup>, un local poubelle de 2
- considérant que le RRU titre II chapitre 5 prévoit que dans un immeuble existant, les modifications ayant une incidence sur les parties communes de l'immeuble ne peuvent aboutir à une détérioration de la conformité des locaux de services tels que visés aux articles 16, 17 et 18 ;
- considérant que l'immeuble de bureau disposait de nombreux espaces de caves et de stockage mais que les locaux spécifiques tel que le local poubelle n'était pas explicitement mentionné ;
- considérant cependant qu'à l'heure actuelle, ou le RRU est d'application et au vu du changement d'affectation ces locaux doivent être suffisamment dimensionné pour un usage contemporain ;
- considérant qu'au vu de la création de 18 logements il y a lieu d'améliorer la conformité de l'immeuble aux articles 16,17 et 18 ;



### 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: 31/05/2022

- considérant que les emplacements pour vélos doivent être confortables et facilement accessibles afin d'encourager les utilisateurs potentiels à s'en servir, et qu'une zone de manœuvre de minimum 1,80 m (longueur d'un vélo) doit être disponible derrière le vélo pour le manipuler ;
- considérant qu'au vu du nombre de chambres il serait préférable de créer un local vélo suffisant pour 32 vélos ;
- considérant qu'en ce qui concerne le local poubelle ;
- considérant qu'il y a lieu de tenir compte du nombre de personnes habitants sur place ;
- considérant que ce chiffre peut être estimé à 32 habitants ;
- considérant qu'il y aurait lieu de prévoir l'espace nécessaire de 10 conteneurs de 240l ainsi qu'à leur manipulation donc environ 8.6m<sup>2</sup> hors débatement de porte ;
- considérant qu'au vu de la superficie du bâtiment, l'aménagement de ces locaux est aisément réalisable ;

### En ce qui concerne la réglementation :

- considérant que le PRAS a été adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001 ;
- considérant que le PRAS 2.1. prescrit que la zone est affectée aux logement ;
- considérant qu'il est à rappeler que le glossaire du PRAS précise la définition du logement comme étant un ensemble de locaux conçus pour l'habitation ou la résidence d'une ou plusieurs personnes, pour autant qu'une autre affectation n'ait pas été légalement implantée, en ce compris les maisons de repos et les lieux d'hébergement agréés ou subventionnés, et à l'exclusion des établissements hôteliers ;
- considérant que l'établissement hôtelier est défini comme un établissement d'accueil de personnes pouvant offrir des prestations de services à la clientèle, tel qu'hôtel, auberge, auberge de jeunesse, motel, pension, appart-hôtel, flat-hôtel, ... .
- considérant que le principe directeur du RRU titre I porte sur le souci du maintien et de l'amélioration de la qualité de la vie, que ce soit pour les îlots formés de maisons entre mitoyens ou les constructions isolées. En intérieur d'îlot, la qualité de vie est notamment préservée par des règles de profondeur maximale des constructions tenant compte à la fois des dimensions du terrain et de la profondeur des constructions voisines ;
- considérant que le RRU titre II s'applique au logement longue durée ;
- considérant que le projet initial dérogeait au RRU titre I art 6 en ce que les techniques (groupes d'extraction) n'étaient pas intégrées à la toiture ;
- considérant également que les panneaux solaires et les groupes d'extraction n'apparaissent pas en coupe et que leurs dimensionnements étaient inconnus ;
- considérant qu'en l'absence de mur acrotère, ces éléments auraient pu être perçus depuis l'espace public ;
- considérant que les plans modifiés suppriment les groupes d'extraction en toiture, ne maintenant que les cheminées d'extraction ;
- considérant que les panneaux solaires sont représentés et que d'après les plans, ceux-ci sont non visibles depuis l'espace public ;
- considérant que le projet modifié ne présente en conséquence plus de dérogation au RRU titre I art 6 ;
- considérant que le projet initial dérogeait au RRU titre I art 4 ;
- considérant que le projet modifié déroge toujours au RRU titre I art 4 ;
- considérant cependant que le balcon du 2ème étage a été supprimé et que les terrasses présentes au demi-sol ont été écourtées ;
- considérant que le mur mitoyen en fond de parcelle est suffisamment haut pour éviter d'éventuelles nuisances visuelles ;



### 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: 31/05/2022

- considérant que cette dérogation peut être acceptable au regard des qualités résidentielles apportées par ces espaces extérieurs pour les futurs habitants ;
- considérant que le projet initial dérogeait au RRU titre I 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que la mention cour apparaît sur les plans et qu'il y avait donc lieu de prévoir un jardin en pleine terre ;
- considérant que le projet prévoit de planter un jardin en pleine terre en façade arrière et propose également de planter partiellement l'atrium ;
- considérant que le projet modifié ne présente en conséquence plus de dérogation au RRU titre I art 13 ;

### En ce qui concerne l'aspect patrimonial :

- considérant qu'il s'agit d'un petit bâtiment industriel de deux niveaux plus un demi-étage et de cinq travées, sous toiture en terrasse, remanié et haussé en 1910 par l'architecte H. Van Leuven ;
- considérant que d'origine, la façade est cimentée avec imitation de joints et emploi de la pierre bleue pour le soubassement, les encadrements de portes, les appuis saillants formant un cordon continu au premier étage, les impostes et les panneaux d'allège profilés ;
- considérant que le bien présente des ouvertures rectangulaires, dont deux portes à deux battants et deux portes simples, grillagées aux deux niveaux inférieurs ;
- considérant que les fenêtres disposent de linteau de fer, à garde-corps en ferronnerie au demi-étage supérieur avec une corniche sur modillons ;
- considérant que le projet implique de nombreux travaux, entre autres :
  - L'atrium et l'escalier hélicoïdale sont maintenus mais pas les coursives latérales qui permettaient de desservir les pièces aux étages ;
  - le volume qui occupait la cour arrière est supprimé ce qui permet la création de terrasses pour les studios ;
  - le volume qui abritait la machinerie du monte-charges en toiture est également supprimé ;
  - les circulations intérieures sont fortement modifiées afin de répondre à la demande de la nouvelle affectation ;
  - l'ensemble des fenêtres est remplacé par des nouveaux châssis en bois peints en gris foncé ;
  - une partie des lanterneaux sont supprimés afin de créer une cour ouverte ;
- considérant que la façade à rue est fortement impactée par la modification des baies en 4ème et 5ème travée, la modification des châssis, et la suppression des grilles aux rez-de-chaussée et 1er étage ;
- considérant que la nouvelle composition de façade est néanmoins plus acceptable par le maintien de la porte en 5ème travée, la suppression des portes en 4ème travée et création/agrandissement de fenêtres en 2ème et 4ème travée ;
- considérant cependant qu'il est regrettable que les châssis soient tous remplacés alors qu'ils semblent en bon état ;
- considérant qu'il serait plus judicieux de préserver les menuiseries tout en augmentant, au besoin, leurs performances énergétiques et acoustiques ou de prévoir des menuiseries présentant les mêmes caractéristiques matériaux, divisions, moulures, proportions, formes ;
- considérant en effet que les châssis à trois ouvrants ne correspondent à aucune réalité historique et ne présentent même pas de continuité avec le 2ème étage ;
- considérant qu'en ce qui concerne les ferronneries, bien que ces grilles participent au caractère industriel du bâtiment, il est compréhensible que des fenêtres grillagées et la nouvelle affectation de logements soient peu compatibles. Les copies des garde-corps du 2ème étage sont tolérables si elles sont fidèles et réalisées par un artisan ferronnier qualifié ;
- considérant que le bâtiment est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural et que son intérêt patrimonial est indéniable ;



### 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: 31/05/2022

- considérant que la façade, en particulier, comporte des décors et volumétries à conserver et à mettre en valeur ;
- considérant que la demande de permis introduite implique de lourdes modifications en façade à rue dont la modification de deux travées au rez-de-chaussée ;
- considérant que bien que disparate, la façade actuelle témoigne de la vie du bâtiment ;
- considérant que le projet modifié conserve la 1<sup>ère</sup> porte en 1<sup>ère</sup> travée et la porte en 5<sup>ème</sup> travée (droite) d'origine (1919) ;
- considérant cependant que de nouvelles poignées de portes verticales semblent placées et que l'imposte de la porte d'entrée au commerce est sensiblement modifiée ;
- considérant que si ces deux portes sont conservées, il y a lieu de reproduire les motifs à l'identique incluant les ferronneries et non schématiquement ;
- considérant que le volume en toiture date de 1919 mais présente peu d'intérêt esthétique ;
- considérant que sa suppression est acceptable ;
- considérant cependant que la question de l'accessibilité de la toiture se posait, dans le cadre du projet initial, afin de permettre l'entretien des lanterneaux et panneaux solaires ;
- considérant qu'en commission de concertation du 19/01/2022, l'architecte mentionnait que l'accessibilité était prévue via l'usage d'une échelle par les exutoires de fumée situés dans les escaliers de secours ;
- considérant que le dôme de l'exutoire se situe à plus de 3.30m de hauteur et que l'aire d'accès représente moins d'1m<sup>2</sup> ;
- considérant que le palier sous l'exutoire représente à peine plus de 2m<sup>2</sup> ;
- considérant que dans le projet modifié, la situation reste identique ;
- considérant en effet que la notice explicative mentionne qu'une échelle est située sous le lanterneau de désenfumage de la nouvelle cage d'escalier, fixé au mur mitoyen ;
- considérant que le bord du lanterneau le plus proche du mur mitoyen se situe à 70cm de celui-ci ;
- considérant que l'échelle n'est pas représentée mais qu'elle risque de représenter un obstacle dans le palier du 2<sup>ème</sup> étage si celle-ci est trop proche du lanterneau de désenfumage ;
- considérant que si l'échelle est trop proche du mur mitoyen, le lanterneau de désenfumage sera inaccessible ;
- considérant néanmoins que la notice explicative précise que les panneaux photovoltaïques ne nécessitent aucun entretien et que toute intervention en cas de panne sera faite par la rue avec une nacelle ;
- considérant en conséquence qu'il n'y a lieu de supprimer cette échelle du palier du 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que les grands plateaux d'origine ont été de plus en plus cloisonnés avec les années ;
- considérant que cela impacte la perception du bâtiment en tant qu'ancien entrepôt ;
- considérant que l'atrium a permis de redonner un minimum de lecture à cet endroit du bâtiment ;
- considérant que le projet initial prévoyait la création de passerelles traversant l'atrium aux étages, induisant la suppression des coursives latérales ;
- considérant que cette intervention et la suppression des coursives diminuaient la qualité de perception créée par les permis antérieurs ;
- considérant que le projet modifié conserve un atrium et maintient l'escalier en colimaçon ;
- considérant que le visuel sur les colonnettes est conservé sur l'ensemble du projet modifié ;

### En ce qui concerne le bon aménagement :

- considérant que le local électrique des étages se situe à l'entrée du commerce ;
- considérant que ce local doit être accessible à tous les habitants en tout temps ;
- considérant qu'il y a lieu de déplacer ce local à proximité des logements, afin que les habitants ne doivent pas sortir pour accéder à leur compteur ou de créer un accès direct des logements vers ce local sans passer par le 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: 31/05/2022

- considérant que l'atrium sera ouvert sur l'extérieur ;
- considérant que les plans n'apportent pas de précisions quant à la gestion des eaux pluviales ni au revêtement de sol ou à la protection du demi-sol quant aux intempéries ;
- considérant que les trois studios créés au demi-sol bien que conforme en terme de superficie habitable ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant en effet que l'étroitesse des pièces de vie engendrent une qualité résidentielle médiocre ;
- considérant de plus que ces logements sont semi enterrés et ne disposeront que de petits espaces extérieurs entourés de murs mitoyens élevés ;
- considérant qu'il serait plus judicieux d'y aménager un seul grand appartement 1 chambre bénéficiant de la totalité de l'espace extérieur ;
- considérant que le logement situé au-dessus de la porte du commerce dispose d'une mezzanine éclairée par l'imposte de la porte d'entrée ;
- considérant que les plans ne sont pas très précis au sujet de cet espace mais qu'il semble que la hauteur sous plafond soit largement insuffisante même pour une pièce non habitable ;
- considérant de plus que l'imposte au-dessus de la porte d'entrée du commerce ne permet pas de ventiler la pièce ;
- considérant que cet espace doit être supprimé et profiter à l'éclairage du hall d'entrée au commerce ;
- considérant de plus qu'il est à noter que le cartouche des plans n'a pas été modifié et qu'il apparaît toujours que le projet porte sur un « changement d'affectation et transformation d'un bureau en résidence de tourisme » ;
- vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 10/05/2022 portant les références (T.1980.3276/39) ;
- considérant en effet que l'avis SIAMU du 10/05/2022 (T.1980.3276/39), mentionne comme objet de demande « transformation d'un immeuble pour la réalisation d'un établissement d'hébergement touristique » ;
- considérant également que cet avis précise que des modifications importantes sont présentées mais non listées ;
- considérant que l'affectation du commerce reste non défini ;
- considérant qu'en conclusion, le service d'incendie émet un avis défavorable concernant l'objet de la demande et précise qu'à cause de la suppression d'un des escaliers, chaque logement ne dispose pas de deux possibilités d'évacuation, contrairement aux impositions des articles 3.3, 3.4 et 3.9 de l'annexe 7 fixant les exigences en terme de prévention incendie pour les hébergements touristiques ;
- considérant dès lors que la demande de permis d'urbanisme doit être refusée ;

En conclusion :

**Avis DÉFAVORABLE.**

**Un avis favorable pourrait être émis à condition :**

- de maintenir une affectation commerciale et préciser qu'il ne s'agit pas d'un restaurant ;
- d'apporter des précisions sur plan quant à la gestion des eaux pluviales dans l'atrium ;
- de supprimer les 3 studios au demi-sol et proposer un grand appartement 1 chambre ;
- de déplacer le local des compteurs à proximité des logements, afin que les habitants ne doivent pas sortir pour accéder à leur compteur ou de créer un accès direct des logements vers ce local sans passer par le commerce ;
- de supprimer l'échelle à la toiture via l'exutoire du palier du 2<sup>ème</sup> étage ;
- de local poubelle : prévoir l'espace nécessaire de 10 conteneurs de 240l ainsi qu'à leur manipulation donc environ 8.6m<sup>2</sup> hors débattement de 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: 31/05/2022*

- de local vélo : de créer un local vélo suffisant pour 32 vélos ;
- de supprimer la mezzanine au-dessus de la porte d'entrée au commerce et permettre l'éclairage du hall d'entrée au commerce par l'imposte de la porte et en conséquence modifier le logement établi dans cet espace ;
- de conserver les portes d'entrée des travées 1 et 5, maintenir les impostes, maintenir les ferronneries et en préciser le dessin exact de tous ces éléments ;
- de modifier l'objet de la demande clairement sur les plans ;
- de répondre aux remarques de l'avis SIAMU ;
- de prévoir des divisions de châssis en quatre, en façade avant, au rez-de-chaussée et au premier étage ;
- de prévoir des souches de cheminées débouchant minimum 2m au dessus de la toiture.



### **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: 31/05/2022

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

Réf. / Ref.: B337/2022 (PFD)

Adresse / Adres:  
Rue Belliard 133 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PARLEMENT EUROPÉEN (Leena Maria LINNUS)

Objet / Betreft: Rehausser partiellement le niveau fini de la terrasse et placer temporairement un kiosque servant boissons et nourriture.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/05/2022 - 19/05/2022

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):

8

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

- attendu que le bien se situe en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en bordure d'une zone de parc, en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant (rue Belliard) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le bien est contigu au site du parc Léopold, classé par arrêté royal du 18 novembre 1976 ;
- attendu que le bien concerné par la demande est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural (Ancien Institut dentaire Eastman - Fondation Eastman) ; et entouré de constructions à valeur patrimoniale ;
- considérant que l'ancien bâtiment Eastman, bâti dans les années 30, se situe dans le parc Léopold au centre du quartier Européen ; qu'il fut à l'origine conçu par l'architecte Michel Polak dans le style Art déco en tant qu'institut dentaire ; que dans les années 80, l'institut était réaffecté en bureaux pour les institutions européennes ; qu'en 2008, le Parlement Européen a signé un bail emphytéotique de 99 ans avec le CPAS de Bruxelles, pour rénover le bâtiment et l'affecter en musée de l'Histoire Européenne (MHE) ; qu'après un concours d'architecture, la rénovation et l'extension du bâtiment, la Maison de l'Histoire européenne était ouverte en 2017 ;
- considérant que les façades du bâtiment Eastman sont réalisées en pierre blanche, la finition du soubassement est quant à lui en pierre bleue ; que les nouvelles portes d'entrée au rez-de-chaussée sont des portes vitrées ; qu'en partie supérieure, un volume abritant les salles d'expositions aux étages 4, 5 et 6 a été ajouté par Chaix et Morel Architects ; que l'enveloppe de cette boîte vitrée est réalisée en verre alternant des parties opaques ; sérigraphiées et translucides et joue le rôle d'une lanterne signalant la présence du musée à l'échelle du parc ;



#### 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: 31/05/2022

- vu le permis d'urbanisme du 16/11/2012 visant à transformer et étendre le bâtiment (Eastman) afin d'y installer la Maison de l'histoire européenne (04/PFU/408954) ;
  - vu le permis d'urbanisme du 23/12/2021 visant à Installer un système d'éclairage pour mettre en valeur les éléments architecturaux des façades de la Maison de l'Histoire Européenne (MHE) qui se situe dans le parc Léopold 04/PFU/1795188) ;
  - considérant que la présente demande vise à rehausser partiellement le niveau fini de la terrasse et placer temporairement un kiosque servant boissons et nourriture ;
  - considérant que la demande n'est pas soumise à évaluation préalable des incidences ;
  - considérant que la demande a été déclarée complète en date du 24/03/2022 ;
  - considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances ou administrations suivantes :
    - Ville de Bruxelles
    - Access&Go
  - vu l'avis demandé à Access&Go en date du 22/03/2022, mais non reçu à ce jour ;
  - considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
    - application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.)
      - prescription particulière 8.4 : modification des caractéristiques urbanistiques en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
  - considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
    - application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.)
      - prescription particulière 21: modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
    - application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
      - article 207 §1.al 4 : bien inscrit à l'inventaire ;
  - considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/05/2022 au 19/05/2022, enquête pendant laquelle aucune réclamation écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;
- Considérant que la demande concerne plus précisément :
- le réaménagement de la terrasse du niveau +4 de la Maison de l'Histoire européenne située dans le parc Léopold en la rendant accessible au public visitant le musée ;
  - la modification partielle du niveau fini de la terrasse (rehaussé jusqu'à 50cm) afin d'offrir un point de vue en belvédère vers le parc ; des aménagements végétaux et un éclairage ;
  - l'installation d'un kiosque démontable permettant de servir boissons et nourriture aux visiteurs ;
- considérant que la principale motivation du projet est la création d'un espace convivial en plein air, un nouveau point de repère, permettant d'élargir et de compléter le parcours de visite de la Maison de l'histoire européenne ; que le bâtiment et plus particulièrement sa terrasse, de par sa localisation privilégiée au cœur du parc Léopold et sa situation de promontoire, offre potentiellement des vues panoramiques vers Bruxelles, le parc et ses bâtiments à valeur patrimoniale ainsi que vers les institutions européennes ; que celles-ci sont actuellement inexploitées du fait de la présence d'un haut mur acrotère ceinturant la terrasse, bloquant totalement la vue ;
  - considérant que la cafeteria principale du musée se trouve au rez-de-chaussée, avec +/- 82 places, qu'en regard du nombre croissant de visiteurs du musée, le souhait est que la terrasse offre également aux visiteurs des services de snack et de boissons/café ; que le kiosque proposé fonctionnera indépendamment de la cafeteria permettant aux visiteurs de profiter d'un espace en plein air et des services en faisant une pause pendant leur visite, ou à la fin de celle-ci ;
  - considérant qu'en situation existante, la toiture plate de l'aile sud, concernée par la demande, représente une superficie de 330 m<sup>2</sup> ; qu'elle est déjà aménagée en terrasse, mais que le public n'y a pas accès, et qu'elle n'est actuellement accessible que pour les besoins de maintenance ;



### 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: 31/05/2022

- considérant que son aménagement est entièrement minéralisé et peu convivial ; que le revêtement de la terrasse est actuellement en dalles de béton et en plancher de bois sur plots ; que trois volumes d'environ 110cm de hauteur revêtus de parements en fibrociment ressortent sur la terrasse ; servant d'exutoires de fumée ou de prise de lumière naturelle pour les cages d'escalier existantes ; que les eaux de pluie de la corniche périphérique de la terrasse sont dirigées vers l'intérieur de celle-ci au moyen de passages dans l'acrotère ; que la hauteur de l'acrotère est d'environ 175cm à partir du niveau fini de la terrasse ;
- considérant que l'accès à la terrasse se fait à travers l'exposition, en empruntant les ascenseurs ou l'escalier de l'atrium et se situe à l'arrière des ascenseurs (ouverture des portes vers la zone d'exposition) ;
- considérant que le projet vise à l'aménagement d'un espace de convivialité extérieur, l'installation d'un éclairage et de meubles fixes pour que les visiteurs puissent faire une pause en plein air et profiter de la vue ; que cet espace sera accessible pour tous les visiteurs du musée et utilisable pendant les heures d'ouverture du musée ;
- qu'en terme d'aménagement, le projet prévoit la végétalisation d'une partie de la toiture (zones non accessibles) ainsi que la création d'un cheminement dans le sens longitudinal, menant de la zone d'accès à la terrasse (où se situe le kiosque) vers une zone belvédère du côté est ;
- considérant que ce cheminement, qui se veut organique, intègre des rampes permettant d'absorber progressivement la différence de niveau entre la zone d'accès de plain-pied avec les espaces d'exposition (niv 17.05) et le belvédère (niv. 17.55), ainsi que des bancs et de l'éclairage, que la rehausse de niveau maximale de 50cm prévue du côté est permet de la sorte une vue horizontale au-dessus de l'acrotère ;
- considérant que les deux rampes sont accessibles aux PMR (4.8% pour une longueur de 5,2m) ;
- considérant que l'architecte précise en séance que la largeur du palier intermédiaire permettra le croisement des chaises roulantes ;
- considérant que du côté ouest de la terrasse, un emplacement est prévu pour déposer un kiosque démontable sur plots dont les dimensions sont de 619 x 257 x 274 cm (LxPxH) ; que celui-ci sera habillé des panneaux de verre émaillé blanc, afin de rester dans la même tonalité que la façade existante en verre sérigraphié linéaire blanc ; que la toiture sera recouverte par une tôle métallique blanche ;
- considérant que pour son alimentation en électricité et en eau, le kiosque sera raccordé d'une manière simple et amovible aux équipements techniques déjà présents sur la terrasse et au niveau de la façade du bâtiment à l'arrière du kiosque ou via les faux-planchers ; qu'aucune alimentation en gaz, chauffage ou autres techniques spéciales ne sont pas prévues ;
- considérant que l'ensemble de ces aménagements sont démontables et réversibles et n'affectent pas les structures d'origine, qu'ils ne nécessitent aucune intervention sur les façades ni aucune partie patrimoniale ;
- considérant que la disposition en recul du kiosque, sa localisation du côté ouest de la terrasse, et sa faible hauteur font qu'il ne sera pas visible depuis le site classé du parc Léopold ;
- considérant que ces aménagements permettront d'améliorer le confort des visiteurs et de maximaliser leur expérience spatiale sans impacter défavorablement le patrimoine ;
- considérant cependant qu'il y a lieu de veiller à ce que la végétation de la terrasse ne perturbe pas la silhouette du bâtiment vu depuis l'espace public en maintenant une strate basse ;
- 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 s'assurer que la végétation de la terrasse ne soit pas perceptible depuis l'espace public.



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 31/05/2022

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

Réf. / Ref.: S336/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Sainte-Catherine 1000 Bruxelles  
Place Sainte-Catherine 46 1000 Bruxelles  
Place Sainte-Catherine 44 - 50 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Réaménager de façade à façade de la rue Sainte-Catherine et de la place Sainte-Catherine du n°46 à 50 à Bruxelles en y aménageant une zone piétonne.  
La rue sera verdunisée grâce à la plantation d'arbres à haute tige.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/04/2022 - 19/05/2022

Réactions / Reacties: 6

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

9

#### **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 – Direction régionale des Monuments et Sites:**

Contexte :

- considérant que le bien se situe en réseau viaire, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, et dans espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant les bien classés suivants et leurs zones de protections :
  - « Ensemble de maisons traditionnelles » par l'arrêté du 19/07/2001 ;
  - « Bureaux et ateliers de la première centrale électrique » par l'arrêté du 12/03/1998 ;
  - « Première centrale électrique de Bruxelles » par l'arrêté du 12/03/1998 ;
- considérant que les voiries concernées par le projet sont reprises au Plan Régional de Mobilité (PRM) « Good Move » comme suit :
  - Rue Sainte-Catherine et son prolongement à la place Sainte-Catherine : axe piéton PLUS, vélo CONFORT (ICR) et auto QUARTIER (pas de réseau TC) ;
  - Rive sud de la place Sainte-Catherine et rue Melsens : axe piéton PLUS, vélo QUARTIER et auto QUARTIER (pas de réseau TC) ;



#### 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: 31/05/2022

### Objet :

- considérant que la demande vise à réaménager de façade à façade de la rue Sainte-Catherine et de la place Sainte-Catherine du n°46 à 50 en y aménageant une zone piétonne : la rue sera verdurisée grâce à la plantation d'arbres à haute tige ;

### Procédure :

- considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du COBAT, la demande se situant dans des zones de protection de biens classés, les actes et travaux objets de la demande modifient les perspectives sur ces biens classés ou à partir de ceux-ci ;

- considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- en application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. : *actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun* ;
- en application de l'article 175/20 1er du CoBAT, *mesures particulières de publicité requises en ce que la demande est soumise à rapport d'incidence* ;

- considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2022 au 19/05/2022, 6 réclamations ont été introduites ; que ces réclamations portent sur les aspects suivants :

- demande d'élargir les trottoirs de part et d'autre de la rue ;
- demande de maintenir la différence de niveau entre la partie centrale et les « trottoirs » ;
- demande de réserver la partie centrale aux véhicules à deux roues ;
- inquiétudes quant aux conflits potentiels entre piétons et cyclistes sur le plain-pied ;
- demande d'agrandir et de végétaliser les espaces au pied des arbres ;
- demande de revoir le tracé de l'ICR, peu compatible avec un piétonnier ;
- demande de prévoir des zones de livraisons ;
- regret de l'impact négatif sur le patrimoine de la mise à plain-pied de la rue ;

- considérant l'avis défavorable de la C.R.M.S. émis en sa séance du 20/04/2022 ;

- considérant l'avis de Bruxelles Mobilité du 04/04/2022, favorable aux conditions suivantes :

- pour l'axe ICR 11 : prolonger les revêtements proposés à la rue Sainte-Catherine au travers de la place Sainte-Catherine et idéalement sur l'ensemble du périmètre du projet ;
- augmenter le nombre d'emplacement vélo pour atteindre, au minimum, l'offre actuelle ;

### Situation existante :

- considérant que les revêtements existants sont les suivants :

- pavés en platine de grès pour les trottoirs ;
- pavés en porphyre type oblongs pour les chaussées carrossables et zones de stationnement ;
- bordures en pierres bleues ;

- considérant qu'une légère différence de hauteur existe entre les trottoirs et la chaussée carrossable ;

- considérant la présence d'un arbre à haute tige aux abords de la tour, en trottoir ;

- considérant que le rapport d'incidence mentionne la présence de 35 arceaux vélos répartis en 7 poches sur le site ;

- considérant que le rapport d'incidence mentionne également la présence de 12 emplacements de stationnement sur la rue Sainte-Catherine, et 16 emplacements (dont 2 PMR) sur la place Sainte-Catherine ;



### 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: 31/05/2022

### *Situation projetée :*

- considérant que les revêtements proposés dans le projet sont :
  - pour la rue Sainte-Catherine : pavés platine sauf la chaussée carrossable qui est en pavés oblongs sciés ;
  - pour la place Sainte-Catherine en pavés platine ;
  - les bordures (marches) et filets d'eaux sont en pierres bleues ;
- considérant que le projet prévoit la mise à plain-pied de la rue, de façade à façade ; que des emmarchements sont prévus dans les zones où la topographie ne permet pas cette mise en plain-pied ;
- considérant que le projet prévoit la plantation de 9 arbres à haute tige, 7 dans la rue Sainte Catherine, situés du côté impair de la zone carrossable en pavés oblongs sciés, et 2 sur les oreilles de trottoir au carrefour avec la rue de la Vierge Noire ; qu'ils en alternances de deux essences différentes : Amelanchier arborea « Robin Hill » et Cornus Mas ;
- considérant que le projet prévoit la suppression de l'ensemble des places de stationnement automobile ; qu'il prévoit 19 arceaux vélos ;

### *Objectifs :*

- considérant que les objectifs généraux du projet sont de rendre piétonne la rue Sainte-Catherine ainsi que la partie de la place Sainte-Catherine concernée avec une voirie de plain-pied pour confirmer et pérenniser son statut piétonnier et offrir un aménagement adapté aux piétons ;

### *Motivations :*

- considérant que le statut de la zone piétonne est compatible avec la spécialisation multimodale de la voirie (Good Move) et répond à l'action A.2 « apaiser les quartiers » également repris au PRM « Good Move » ;
- considérant que le choix du revêtement en pavés sciés au centre du piétonnier et en pavés platines le long des façades peut se justifier au regard du contexte patrimonial et de continuité des aménagements réalisés et à venir autour des boulevards du Centre ; que les pavés sciés permettront d'offrir un standard d'aménagement qui tend à se conformer aux exigences du PRM en matière de confort pour les piétons pour autant que les joints entre les pavés soient affleurants afin d'assurer une planéité maximale ;
- considérant que la présence de marches en sifflet dans l'espace en pavés porphyres peut induire un risque de chute des usagers ; qu'afin d'améliorer l'usage de ces aménagements, en terme de séjour notamment par l'installation de terrasses comme en terme de circulation des modes actifs, et afin d'éviter le risque de chute, il y a lieu d'étudier la possibilité de supprimer les emmarchements au profit d'un aménagement plus uniforme sur l'ensemble du périmètre du projet, et plus particulièrement au droit des n°22 et 36 de la rue Sainte-Catherine ;
- considérant que la rue Sainte-Catherine et la place Sainte-Catherine sont parcourues par l'ICR 11 ; que l'aménagement bénéficierait favorablement d'un aménagement permettant de marquer et de conforter le tracé de cet ICR à travers la place Sainte-Catherine ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de la place Sainte-Catherine en prolongeant l'aménagement en pavés sciés de la rue Sainte-Catherine au travers de la place le long de l'ICR 11 jusqu'à la rue de Flandres ;
- considérant que le projet tel qu'introduit sépare les deux zones centrales en pavés sciés (situées rue Sainte-Catherine et le long de la place Sainte-Catherine) au niveau du carrefour ; que cette séparation déforce les lignes perspectives soulignées par les bordures enterrées en pierre bleue et porte à confusion entre les zones de terrasses des commerces et les zones de circulation pour les modes actifs ; qu'afin de renforcer la lisibilité de l'espace public,



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 31/05/2022

il y a lieu de revoir l'aménagement soit en prolongeant cette zone en pavé scié jusqu'à la zone en pavé scié de l'axe rue Sainte-Catherine/rue de Flandres, soit en supprimant cette zone en pavé scié au profit d'un revêtement uniforme depuis les façades jusqu'au centre de la place Sainte-Catherine ;

- considérant que, dans un cas comme dans l'autre, afin de conforter et de sécuriser le déplacement des modes actifs et notamment des P.M.R., il y a lieu de s'assurer de la planéité des revêtements entre la partie de la place Sainte-Catherine en dehors du périmètre du projet et celle comprise dans ce périmètre ;
- considérant que le projet réduit le nombre d'emplacements vélos ; qu'en effet, des 70 emplacements actuels (35 arceaux), il n'en reste plus que 38 (15 arceaux pour la rue Sainte-Catherine et 4 sur la place Sainte-Catherine ; qu'afin de conforter l'utilisation du vélo par les usagers de l'espace public, conformément aux politiques régionales notamment repris dans le P.R.M. « Good Move », il y a lieu d'augmenter le nombre d'emplacements vélos pour atteindre, au minimum, l'offre actuelle (35 arceaux vélos) ;
- considérant que la rue Sainte-Catherine se situe en zone prioritaire de verdoisement à la carte n°3 du P.R.D.D. ;
- considérant que, malgré le fait que cette voirie a été historiquement utilisée comme espace partagé, son aménagement n'est pas adapté à cette fin en ce que les revêtements n'offrent pas un confort suffisant ; qu'en effet, les aménagements projetés améliorent significativement le confort des modes actifs par l'utilisation de pavés sciés en son centre plutôt que les pavés bombés actuels ; qu'en outre, le déplacement de la bordure, même enterrée, permet de faciliter l'installation et le cadrage de terrasses, ce qui permet d'appuyer la fonction de séjour de l'espace public ; que pour conclure, la plantation d'arbres régulièrement le long de la rue Sainte-Catherine permet la réduction de l'effet d'îlot de chaleur en ville, et contribue à l'amélioration de la biodiversité en ville ;
- considérant que le projet ne prévoit pas de zone spécifique pour les livraisons ; que le demandeur précise dans sa note que les livraisons pourront s'effectuer sur les zones de pavés de platine, entre les arbres ; que le nombre de mètre linéaire est suffisant pour éviter le stationnement en double file des véhicules de livraison ;
- considérant que le projet, moyennant le respect des conditions mentionnées dans le présent avis, répond aux objectifs régionaux ainsi qu'au bon aménagement des lieux ;

### **Avis FAVORABLE, à condition :**

- d'étudier la possibilité de supprimer les emmarchements au profit d'un aménagement plus uniforme sur l'ensemble du périmètre du projet, et plus particulièrement au droit des n°22 et 36 de la rue Sainte-Catherine ou le cas échéant de motiver l'emmarchement ;
- de revoir l'aménagement de la place Sainte-Catherine en prolongeant l'aménagement en pavés sciés de la rue Sainte-Catherine au travers de la place le long de l'ICR 11 jusqu'à la rue de Flandres ;
- concernant le tronçon de chaussée en pavés sciés le long de la place Sainte-Catherine et débouchant sur la rue Melsens de revoir l'aménagement en prolongeant cette zone en pavé scié jusqu'à la zone en pavé scié de l'axe rue Sainte-Catherine/rue de Flandres ;
- d'augmenter le nombre d'emplacements vélos pour atteindre, au minimum, l'offre actuelle (35 arceaux vélos).



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

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 31/05/2022

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

Réf. / Ref.: V718/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Place de la Vieille Halle aux Blés 34 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Marc-Antoine Wynants

Objet / Betreft: remplacer les châssis en pvc actuels par des châssis en bois peint en gris, remplacer la porte à rue par une porte en bois peinte en gris foncé, remplacer les faïences rouge par un soubassement en pierre bleue, décaper les bandeaux en pierre bleue, placer des encadrements moulurés autour des fenêtres, remplacer les lisses en acier par des garde-corps en fonte, rénover l'habillage de la corniche, placer des balcons pour les appartements du 2ème et 3ème étage.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 03/05/2022

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est antérieur à 1932 et qu'il est inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publications de cet inventaire ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 13/07/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 13/04/2022;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis en pvc actuels par des châssis en bois peint en gris, remplacer la porte à rue par une porte en bois peinte en gris foncé, remplacer les faïences rouges par un soubassement en pierre bleue, décaper les bandeaux en pierre bleue, placer des encadrements moulurés autour des fenêtres, remplacer les lisses en acier par des garde-corps en fonte, rénover l'habillage de la corniche, placer des balcons pour les appartements du 2ème et 3ème étage ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 31/05/2022

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 2/08/2006 (réf. P.U. V81/2005) ayant pour objet " rénover un restaurant existant à l'intérieur et à l'extérieur " ;
- considérant que pour ce même bien, un permis d'urbanisme a été délivré le 16/09/2021 (réf. P.U. V296/2020) ayant pour objet « aménager un logement au 3<sup>ème</sup> étage d'un immeuble comprenant 2 logements et un rez-de-chaussée commercial (restaurant) » ;
- considérant que la demande actuelle ne porte que sur les menuiseries, l'isolation et les balcons de l'immeuble (hors vitrine commerciale) ;
- considérant que les châssis actuels sont en pvc ;
- considérant que ce remplacement n'a pas été autorisé et que lors de la commission de concertation du 15/06/2021 dans le cadre du dossier V296/2020 il a été demandé « d'introduire une demande de permis d'urbanisme distincte pour les différentes modifications en façade avant, notamment les châssis et les garde-corps » . ;
- considérant que le demande vise donc à remplacer :
- les châssis en pvc par des châssis en bois peints en gris respectant les divisions d'origine comme souhaité dans le cadre de la commission de concertation du 15/06/2021 dans le cadre du dossier V296/2020 ;
- la porte d'entrée par une porte en bois mouluré et peinte en gris similaire à celle située au n°30 ;
- la corniche et placer des encadrements moulurés autour des fenêtres dans un modèle similaire au n°38 ;
- les lisses par des gardes corps en fonte dont le modèle n'est pas encore déterminé ;
- la faïence rouge placée en bandeau au rez-de-chaussée par de la pierre bleue ;
- considérant que les propositions tendent à s'harmoniser avec les biens contigus de la Place de la Vieille Halle aux Blés, où on retrouve ce type de division ;
- considéré cependant que le bien n'a jamais été pourvu de tous ces éléments ;
- considérant qu'aux étages, les travaux en façade à rue devraient permettre conserver son état actuel : enduit imitation d'un appareillage de maçonnerie, bandeau saillants et continus sous les baies, encadrements de baies lisses et garde-corps constitués de simples barreaux horizontaux ;
- considérant qu'il est donc déconseillé de remplacer les garde-corps actuels par des versions historicisantes qui n'ont jamais équipé le bâtiment et de renouveler les encadrements de baies ;
- considérant que la porte d'entrée et la corniche pourront être reproduite par rapport à la carte postale de 1920 ;
- considérant que la demande vise également à placer deux balcons en acier laqué noir à usage des logements du 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage en façade arrière ;
- considérant qu'afin de pouvoir accéder aux balcons, le projet prévoit l'abaissement des allèges et le remplacement de la fenêtre par une porte fenêtre ;
- considérant que ces balcons permettent d'offrir un espace extérieur aux logements et améliorent ainsi les qualités résidentielles de ces deux appartements ;
- considérant que ces balcons s'appuient sur le mur mitoyen plus haut et plus profond du n°2 rue de l'Escalier ;
- considérant que le mur mitoyen dispose d'une hauteur d'1.90m au droit du balcon du 3<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que ces balcons respectent un retrait latéral d'1.90m par rapport au voisin de gauche ; et n'induisent aucune vue sur les parcelles contiguës ;
- considérant qu'afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment, le projet prévoit la pose d'un isolant de 14 cm, avec un enduit blanc, en façade arrière ;
- considérant que les travaux situés en façade arrière ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant néanmoins Il serait peut-être utile de prévoir l'usage d'un isolant respirant (ex : liège en panneaux, panneaux de fibre de bois rigides, briques de chanvre, ...) recouvert d'un enduit de chaux, l'isolation polystyrène risquant "d'étouffer" le mur de brique ancien ;
- considérant que ces éléments ne modifient pas l'aspect architectural de la façade et ne modifie pas les perspectives depuis ou vers le bien classé ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 31/05/2022*

- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Le Cornet, place de la vieille halle aux blés 31 classé par AR du 30/03/1976") ;
- 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 :**

- maintenir ou remplacer à l'identique les garde-corps actuels ;
- proposer une rénovation qui maintienne l'expression architecturale d'origine de la façade (sans encadrements) ;
- reproduire la porte d'entrée et la corniche en s'inspirant de la carte postale de 1920 ;
- veiller à ce que la sortie de hotte soit conforme au règlement sur les bâtisses et soit compatible avec l'utilisation du balcon.

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 Bourgmestres et Echevins.



**VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

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

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

*T. 02 279 29 30*

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

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*



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

*Réunion du / Vergadering van: 31/05/2022*

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

---

Réf. / Ref.: S269/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue de Stalingrad 73 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: STIB - Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (Philippe YENNY)

Objet / Betreft: Transformer un commerce (poissonnerie) en Horeca (snack).

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 18/05/2022

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

---

**REPORTÉ.**

11



**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: 31/05/2022

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

Réf. / Ref.: M1129/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Maurice Lemonnier 119 1000 Bruxelles  
Rue de la Caserne 32 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Euro-Homes - S.A.

Objet / Betreft: d'une part, transformer deux immeubles en un logement collectif de 23 chambres d'étudiants, impliquant le changement de destination des 2 immeubles de commerce/stockage en un logement collectif, la rehausse du volume de liaison, la modification du pan arrière de la toiture rue de la Caserne, la modification des circulations intérieures (ascenseur et cage d'escalier) et le placement d'un escalier de secours en intérieur d'îlot ; et d'autre part, modifier les baies en façade arrière, poser de nouveaux châssis en PVC bleu cobalt sur l'ensemble des façades et isoler la façade avant rue de la Caserne et isoler la façade avant rue de la Caserne ;

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 18/05/2022

12

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien se trouve à l'inventaire du Patrimoine bruxellois ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé Immeuble de rapport éclectique, boulevard Maurice Lemonnier ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 26/10/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 30/03/2022 ;



#### 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: 31/05/2022

- considérant que la demande vise à d'une part, transformer deux immeubles en un logement collectif de 23 chambres d'étudiants, impliquant le changement de destination des 2 immeubles de commerce/stockage en un logement collectif, la rehausse du volume de liaison, la modification du pan arrière de la toiture rue de la Caserne, la modification des circulations intérieures (ascenseur et cage d'escalier) et le placement d'un escalier de secours en intérieur d'îlot ; et d'autre part, modifier les baies en façade arrière, poser de nouveaux châssis en PVC bleu cobalt sur l'ensemble des façades et isoler la façade avant rue de la Caserne ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants: dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) ; application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 29/03/2022 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 26/04/2022 ;
- considérant que le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant de 1974 (réf. T.P. 89760) visait à « transformations », que les plans de ce permis montrent une parcelle traversante avec d'un côté, le n°119 du boulevard Maurice Lemonnier, de gabarit R+5+T, et d'un autre côté, le n°32 rue de la Caserne, de gabarit R+3+T, que ces deux immeubles possèdent une connexion intérieure permettant de les relier entre eux ;
- considérant également que ces plans montrent une répartition des étages de la manière suivante :
  - au sous-sol : locaux techniques accessoires au commerce et locaux de stockage accessoires au commerce ;
  - au rez-de-chaussée : locaux divers accessoires au commerce (salon / comptabilité / sanitaires) ;
  - au rez-de-chaussée/1<sup>er</sup> étage : 1 commerce en duplex ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : locaux divers accessoires au commerce (expédition / direction) et 1 local de stockage accessoire au commerce ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage : locaux divers accessoires au commerce (réfectoire / vestiaire / salle de repos / sanitaires) et 3 locaux de stockage accessoires au commerce ;
  - au 3<sup>ème</sup> étage : 4 locaux de stockage accessoires au commerce et 1 terrasse ;
  - du 4<sup>ème</sup> au 5<sup>ème</sup> étage (Lemonnier 119) : 2 locaux de stockage accessoires au commerce par étage
- considérant dès lors que cette répartition représente la **situation de droit** de l'immeuble ;
- considérant également qu'un permis d'urbanisme a été refusé en date du 03/06/2021 (réf. P.U. L1168/2019), que celui-ci visait d'une part, transformer deux immeubles en un logement collectif de 23 chambres d'étudiants, modifier l'affectation des 2 immeubles de commerce/stockage en un logement collectif et d'autre part, démolir et reconstruire les toitures sans augmentation de volume, enduire les façades, modifier les baies existantes et poser de nouveaux châssis en PVC bleu cobalt sur l'ensemble des façades ;
- vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 24/02/2021 sur ce précédent projet et portant les références T.1984.1693/6/BM/vh ;
- considérant que dans sa note explicative, le demandeur précise qu'en situation de fait les immeubles sont divisés en logements ; que dans l'immeuble Lemonnier se répartissent 2 logements par étage de type studio de 30 et 36m<sup>2</sup> ; que dans l'immeuble Caserne chaque entre étage abrite un logement de 38m<sup>2</sup> ; que cette division a été réalisée sans qu'une autorisation préalable n'ait été sollicitée ;
- considérant que la demande concerne la création d'un logement dans 2 immeubles, destiné à l'habitation commune d'étudiants qui y disposent chacun d'un espace privatif de jouissance exclusive et d'un espace commun destiné à la préparation des repas et au séjour ;



### 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: 31/05/2022

- considérant que le programme prévoit plus particulièrement 22 chambres et 1 studio au rez-de-chaussée rue de la Caserne ;
- considérant que la répartition se présente comme suit :
  - au sous-sol : espaces sanitaires, une buanderie, un local vélos, un local à ordures ménagères, un espace de stockages et locaux technique et compteurs ;
  - au rez-de-chaussée : côté boulevard Lemonnier les espaces de vie commun (séjour, salle à manger et cuisine) et un ascenseur ; une cour intérieure abritant un escalier de secours et, côté rue de la Caserne, un couloir d'accès comportant un espace de parcage vélos accessible depuis la rue ainsi qu'un logement de 21,3m<sup>2</sup> ;
  - à l'entresol (rue de la Caserne) : 2 chambres étudiants l'une de 11,7m<sup>2</sup> avec salle de douche privative et une autre de 13m<sup>2</sup> avec une salle de douche située dans le couloir ;
  - au 1<sup>er</sup> étage (boulevard Lemonnier) : 3 chambres de respectivement 14,3m<sup>2</sup> et 15m<sup>2</sup> pour 2 d'entre elles possédant chacune une salle de douche privative ;
  - aux entre-étages 1<sup>er</sup>/2<sup>ème</sup>, 2<sup>ème</sup>/3<sup>ème</sup>, on retrouve la même configuration : que l'entresol ;
  - à l'entre-étages 3<sup>ème</sup>/4<sup>ème</sup> (rue de la Caserne) : 3 chambres, l'une de 11,8m<sup>2</sup> avec salle de douche privative, et deux autres de respectivement 14,08m<sup>2</sup> et 13m<sup>2</sup> avec une salle de douche commune dans le couloir ;
  - aux 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages : (boulevard Maurice Lemonnier), on retrouve la même configuration : 3 chambres de respectivement 14m<sup>2</sup> et 15m<sup>2</sup> pour la plus grande d'entre elles, chacune possédant une salle de douche privative ;
- considérant le contexte urbain dans lequel s'inscrit la présente demande de permis d'urbanisme ; que le bien se situe sur le boulevard Maurice Lemonnier, axe monumental de type haussmannien qui traverse la ville du nord au sud ; tronçon cependant le moins prestigieux des boulevards centraux de la Ville de Bruxelles, dont le front de façade est essentiellement constitué d'une enfilade d'élévations modestes, présentant un simple décor stuqué dont les maisons étaient initialement des maisons individuelles ou à rez-de-chaussée commercial avec entrée privée ;
- considérant également qu'il s'agit d'un immeuble historiquement dédié au commerce et au stockage à la fois du côté du boulevard Maurice Lemonnier, à la fois du côté de la rue de la Caserne ; que cet ensemble est atypique en termes de distribution spatiale en ce que les étages du bâtiment rue de la Caserne se situent à mi-niveaux des étages situés boulevard Lemonnier ; que cette configuration induit de très grandes hauteurs sous plafond au rez-de-chaussée côté Lemonnier et des entre-étages côté rue de la Caserne ; que la différence de niveau existant se prête difficilement à l'aménagement de logements individuels ;
- considérant également que le boulevard Lemonnier se situe en zone A au R.R.U. ; que le boulevard Lemonnier est un axe très bien desservi en transport en commun ; que le bien est implanté dans un quartier, ou non loin, de lieu d'enseignement tels que la Haute Ecole Francisco Ferrer et l'Académie des Beaux-Arts ;
- considérant que la demande prévoit d'aménager 23 chambres étudiants ; que pour ce faire, la demande prévoit de conserver la structure porteuse de l'immeuble (dalles et murs) et de démolir les cloisons non porteuses afin de reconfigurer l'ensemble ;
- considérant que ces 23 chambres profitent d'espaces communs situés au rez-de-chaussée, que ces espaces consistent d'un séjour de 28m<sup>2</sup> et d'une cuisine avec coin repas de 20m<sup>2</sup> ; que les espaces de vie communs sont situés hors-sol ;
- considérant que les plans reprennent au rez-de-chaussée un « espace commun » de 17,5 m<sup>2</sup> et aux entre-étages des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages rue de la Caserne, un « espace commun » d'une superficie de 13m<sup>2</sup> profitant aux chambres de ces étages ; que ces espaces ne peuvent être considérés comme tels au vu de leur configuration et de leur rôle d'espace de circulation ;



### 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: 31/05/2022

- considérant que la demande prévoit une seule cuisine avec coin repas de 20m<sup>2</sup> pour minimum 23 personnes ; que vu la superficie de cet espace, il apparaît que l'espace commun pour la prise et la préparation des repas est sous-dimensionné ; que ni la table, ni la cuisine ne permettent d'accueillir l'ensemble des habitants de l'immeuble ;
- considérant que la demande prévoit un seul espace de séjour d'une superficie de 28m<sup>2</sup> pour minimum 23 personnes ; que cet espace apparaît également sous-dimensionné ;
- considérant que, suivant les recommandations du Collège du 17/06/2021, le logement étudiant collectif ne peut être composé de plus de 12 chambres indépendantes, jouissant d'un espace commun destiné à la préparation des repas et au séjour ;
- considérant que ces mêmes recommandations préconisent un espace destiné à la préparation des repas et au séjour de 36m<sup>2</sup> à partir de 10 étudiants et pour 12 étudiants maximum ;
- considérant au regard de la demande, que celle-ci prévoit 23 chambres indépendantes ; que cela implique que l'espace commun destiné à la préparation des repas et au séjour, devrait posséder une superficie de 72m<sup>2</sup> minimum ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu de revoir le projet afin que les différents aménagements soit proportionnés au nombre d'étudiants pouvant s'y retrouver en même temps ;
- considérant que l'une de ces chambres d'étudiants est une unité de logement de 21,3m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée côté rue de la Caserne, que celle-ci comporte un espace cuisine/prise de repas ainsi qu'une salle de bain qui lui sont propres ; qu'elle est prévue pour être accessible aux personnes à mobilité réduite et qu'elle constitue une chambre étudiante individuelle ;
- considérant que les 22 chambres se présentent avec un espace nuit, un espace bureau et une salle de douche privative ; que cependant les 4 chambres 1.1, 2.1, 3.1 et 3.3 implantées rue de la Caserne profitent d'une salle de douche commune accessible dans le couloir commun ; que dès lors, chaque unité possède le minimum requis de confort ;
- considérant également, que les différentes chambres possèdent une superficie variant, pour les plus petites de 11,7m<sup>2</sup>, et pour les plus grandes à 15m<sup>2</sup> ; que la superficie acceptable pour ce type d'unité est de 12 m<sup>2</sup> minimum ; que les chambres les plus petites, chambre 1.2, 2.2 et 3.2 possèdent 11,7m<sup>2</sup> ; que la différence est minime d'autant que ces unités possèdent une salle de douche privative et directement accessible depuis la chambre ; que dès lors, une superficie de 11,7m<sup>2</sup> est acceptable ;
- considérant que la demande prévoit d'aménager les locaux communs aux sous-sols des immeubles ; que ces locaux comprennent un espace buanderie de 5 machines à laver ; un local vélos de 14 emplacements de parkings, un local à ordures ménagères et un espace sanitaire femme comportant 2 WC et 2 lavabos et un espace sanitaire homme comportant également 2 WC et 2 lavabos ; que le reste des sous-sols abritent les locaux techniques et locaux de stockage ;
- considérant que ces espaces sanitaires profitent aux espaces communs de séjour et de prise de repas ; que vu le nombre de chambres envisagées, 23 étudiants sont susceptibles de faire usage de ces sanitaires ; que le nombre de sanitaires homme et femme prévus apparaît être sous-estimé ; qu'un 3<sup>ème</sup> WC femme et un 3<sup>ème</sup> WC homme permettrait d'en faciliter l'usage ;
- considérant que le projet prévoit 2 zones de parking vélos, l'une le long du couloir de l'entrée rue de la Caserne et l'autre au sous-sol ;
- considérant que le local vélos prévu en sous-sol possède une superficie de 8,3m<sup>2</sup> ; que sa largeur est de 1,80m ; que cet aménagement n'est pas optimal quant à l'accès ; que les dimensions à apporter au local destiné aux deux-roues non motorisés ne sont pas définies strictement dans une réglementation (RRU, titre I, art. 17) ; que les dimensions de ce local sont déterminées en fonction du nombre de logements présents dans l'immeuble ; que dès lors, ce local doit être proportionné au nombre de chambres ; que sa dimension doit permettre un accès aisé à chaque véhicule ainsi qu'un espace de manœuvre suffisant ;
- considérant néanmoins, que ce local en sous-sol pourrait être envisagé comme parking d'appoint ou de longue durée, que dès lors, son accès peut être envisagé comme occasionnel ;



### 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: 31/05/2022

- considérant que la demande prévoit également des emplacements de parage vélos dans le sas d'entrée du côté de la rue de la Caserne ; que ceux-ci sont au nombre de 13 ; qu'ils sont accessibles directement depuis la rue ; que le hall d'entrée du côté de la rue de la Caserne possède une largeur de 1,97m ; que l'emplacement prévu pour le parage vélos dans ce hall est de 0,85m de large ; que le nombre de vélos dessiné est peu réaliste et que cela laisse supposer qu'un passage libre de 1,12m serait possible ;
- considérant que cet espace libre pourrait induire un encombrement du hall d'entrée et avoir des incidences négatives dans le cas d'évacuation d'urgence du bâtiment ;
- considérant qu'il y a dès lors lieu de repenser l'implantation et les dimensions des locaux vélos proposés afin que ceux-ci soient mieux dimensionnés (accès, manœuvre) et qu'ils n'entravent pas l'accès ni le chemin d'évacuation en cas d'urgence ; que dès lors la demande déroge au R.R.U. titre I art.17 et que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que la demande prévoit d'implanter un ascenseur PMR dans l'immeuble ; que celui-ci s'étend du sous-sol au R+5 ; qu'il prend place dans le bâtiment boulevard Lemonnier ; que cet ascenseur permet à une personne PMR d'accéder aux locaux communs implantés au sous-sol ainsi qu'aux étages ;
- considérant cependant, au regard des plans, que les locaux accessibles aux personnes PMR ne possèdent pas les dimensions suffisantes que pour permettre l'accès à une personne en chaise roulante ; que la porte de la buanderie possède une largeur libre de +/- 0,70m, que les portes de certaines chambres possèdent une largeur libre de 0,80m ; que dès lors si certaines chambres aux étages sont accessibles aux PMR et d'autres pas, l'intérêt de l'ascenseur PMR se pose ; qu'il y a dès lors lieu de vérifier l'ensemble des portes d'accès afin que celles-ci possèdent bien une largeur minimale de 0,85m à l'intérieur de l'immeuble et de préciser les intentions envisagées quant aux accès et à l'usage pour une personne PMR ; que les aménagements proposés induisent dès lors des dérogations au R.R.U. titre IV art.4 voie d'accès, art.6 porte d'entrée, art.10 portes intérieures, art.13 toilettes et art.14 salle de bain ;
- considérant que si la demande se veut accessible au PMR ; que celle-ci doit se conformer à la législation en vigueur ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre IV art.4 voie d'accès, art.6 porte d'entrée, art.10 portes intérieures, art.13 toilettes et art.14 salle de bain ne sont pas acceptables ;
- considérant que la création de ces 23 chambres s'accompagne de la modification des circulations verticales ; que d'une part du côté Maurice Lemonnier la demande prévoit la création d'un ascenseur, d'autre part, du côté rue de la Caserne, la demande prévoit de démolir la cage d'escalier existante et enfin pour permettre l'évacuation en cas d'incendie la demande prévoit un escalier de secours dans la cour ;
- considérant que la création d'un ascenseur a un impact d'un point de vue volumétrie et également d'un point de vue superficie sur l'espace dédié aux communs ;
- considérant de plus que, bien que cet ascenseur soit prévu pour être accessible aux PMR, aucun des aménagements proposés ne permet à une personne en chaise roulante d'accéder, ni aux locaux communs du sous-sol, ni aux chambres des étages ;
- considérant également que la demande prévoit de démolir la cage d'escalier existante de l'immeuble Caserne au profit d'une unique cage d'escalier commune, côté Maurice Lemonnier ; que la cage d'escalier Maurice Lemonnier est bien conservée ; qu'il s'agit de l'escalier d'origine en bois ;
- considérant que la demande prévoit également la construction d'un escalier hélicoïdal en façade arrière de l'immeuble Maurice Lemonnier ; que celui-ci possède un diamètre de +/-2,10m ; qu'il s'étend du rez-de-chaussée jusqu'au R+5 ; que dès lors il possède une hauteur totale de 19,33m ;
- considérant que celui-ci induit des dérogations au R.R.U. titre I art.4 profondeur, art.6 hauteur et art.12 aménagement des zones de cours et jardins en ce que la construction de cet escalier dépasse le profil le plus haut en hauteur et dépasse le profil le plus profond en profondeur et qu'il ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;



### 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: 31/05/2022

- considérant que cet escalier est envisagé pour répondre à la réglementation incendie en vigueur concernant une deuxième voie d'évacuation en cas d'urgence ; qu'il est implanté dans la partie centrale de la parcelle ;
- considérant que cet escalier extérieur peut présenter des nuisances acoustiques pour les biens voisins ;
- considérant que la création de cet escalier est directement lié à la suppression de la circulation existante de l'immeuble rue de la Caserne ; que son implantation est regrettable ; qu'elle ne permet pas de pouvoir profiter pleinement de cet espace extérieur ; que la cour ne gagne pas en qualité ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre I art.4, art.6 et art. 12 ne sont pas acceptables ;
- considérant que pour aménager ces chambres ; la demande prévoit de rehausser le bâtiment central, bâtiment de liaison entre l'immeuble Lemonnier et l'immeuble Caserne ; que cette rehausse consiste à l'ajout de deux niveaux à ce volume ; qu'il est envisagé pour aménager l'accès au dernier étage de la rue de la Caserne ainsi que deux chambres supplémentaires ;
- considérant que bien que ce volume soit conforme au R.R.U. ; celui-ci implique une densification de l'intérieur d'îlot et une modification du pan arrière de la toiture rue de la Caserne ;
- considérant également que cette rehausse est directement liée à la suppression de la circulation verticale de l'immeuble rue de la Caserne ; que la suppression de cette circulation implique de recréer des volées d'escalier à chaque niveau ; que la multiplication des circulations fait que les espaces aux entre-étages apparaissent comme des zones couloirs plutôt que des zones appropriables ;
- considérant de plus que la rehausse du bâtiment de liaison ne permet pas d'améliorer les qualités de cet intérieur d'îlot ; que le projet gagnerait en qualité en supprimant cette rehausse et en supprimant les deux unités supplémentaires et les volées d'escalier aux entre-étages ; que cela permettrait également de conserver le pan arrière du bâtiment Caserne ;
- considérant que la demande prévoit également la démolition des toitures à versants existantes en tuiles rouge sur le bâtiment Maurice Lemonnier ; qu'elle prévoit de les reconstruire et de les isoler ; que cette reconstruction n'induit pas d'augmentation de volume ;
- considérant que les nouvelles toitures seront recouvertes de zinc ;
- considérant que cette démolition/reconstruction permet d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;
- considérant cependant que la pose d'un nouveau revêtement de toiture en zinc bien que non visible depuis l'espace public, n'est pas en adéquation avec l'ensemble des finitions de toitures voisines que les toitures le long de ce boulevard se composent de tuiles de teinte rouge ; qu'il y a dès lors lieu de conserver cette harmonie et de prévoir une finition en tuile rouge sur les nouvelles toitures ;
- considérant que la demande prévoit également de modifier les baies du rez-de-chaussée de la façade rue de la Caserne ; que l'ancienne porte de garage est supprimée pour laisser place à une entrée indépendante ; qu'une baie est agrandie, que celle-ci s'aligne aux baies de fenêtres des étages supérieurs ; qu'elle sera pourvue d'un châssis à double ouvrant avec imposte vitrée en partie supérieure ; que cette baie s'intègre à l'esthétique de la façade ;
- considérant cependant que la demande prévoit d'intégrer la nouvelle porte d'entrée dans la baie existante ; que cette baie possède une largeur de 1,95m sur une hauteur de 3,70m ; que la porte d'entrée d'une largeur de 1,10m sur une hauteur de +/- 2,10m apparaît disproportionnée par rapport à cette baie ; que dès lors cela crée un déséquilibre en façade ; qu'il y a dès lors lieu de créer une entrée de type cochère afin de retrouver l'équilibre d'origine de cette façade ;
- considérant que les baies de fenêtres existantes ne sont pas modifiées aux étages ;
- considérant que les lucarnes d'origine ont été supprimées pour laisser place à des fenêtres de toiture de dimension plus importante ; que la création de ces fenêtres de toiture permet une amenée plus importante de lumière dans les espaces sous toiture ;



### 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: 31/05/2022

- considérant que, bien que la notice explicative jointe à la présente demande ne stipule pas d'autres travaux de façade, que la légende des plans de la présente demande renseignent la pose d'un enduit sur isolant sur l'ensemble de la façade de la rue de la Caserne ;
- considérant qu'en séance le demandeur nous a précisé que la demande ne concerne pas la pose d'un isolant en façade avant de la rue de la Caserne ; que cet aspect ne doit dès lors pas faire partie de l'objet de la présente demande ; qu'il y a dès lors lieu de faire correspondre les plans et leur légende à l'objet réel de la demande ;
- considérant néanmoins qu'en séance le demandeur a précisé que son souhait est de poser un enduit de teinte gris clair, sur l'ensemble de la façade rue de la Caserne ; que cette intention est positive et permet d'harmoniser cette façade ;
- considérant que la demande prévoit la pose de nouveaux châssis en bois de couleur bleu Cobalt sur l'ensemble des façades à rue ;
- considérant que la pose des châssis en bois est une démarche positive pour cet ensemble ; que néanmoins pour la façade rue de la Caserne, il est regrettable que les châssis projetés ne respectent pas la modénature et les divisions des châssis de 1979 ; que la façade gagnerait en élégance en retrouvant les divisions historiques ; que dès lors il y a lieu de prévoir des châssis s'inspirant de la façade de la situation de droit de 1979 ;
- considérant que boulevard Lemonnier, la demande prévoit de poser un enduit de teinte gris clair à partir du 2<sup>ème</sup> étage ; que le 1<sup>er</sup> étage reste inchangé à savoir recouvert d'un enduit de ton gris foncé ; et que le rez-de-chaussée abritant une devanture restera également inchangé à savoir peint en orange ;
- considérant également que l'ensemble des châssis seront remplacés par des châssis en bois de teinte bleu cobalt ; que la division et la modénature de 1979 est respectée ;
- considérant toutefois qu'il est fort regrettable de ne pas profiter de ces travaux pour harmoniser l'ensemble de cette façade ; que la multiplication des couleurs ne permet pas de revaloriser l'immeuble ;
- considérant de plus que la pose d'un enduit sur la partie supérieure de l'immeuble, dénature les pierres d'origine encore présentes aux étages de l'immeuble ;
- considérant qu'il serait préférable de retrouver la couleur naturelle de type pierre de France sur l'ensemble de la façade afin de redonner le caractère d'origine à cet immeuble construit avant 1932 ;
- considérant également que la peinture de la devanture dans une tonalité plus sobre permettrait d'harmoniser l'ensemble tout en marquant le rez-de-chaussée comme un soubassement de l'immeuble ;
- considérant que bien qu'en situation existante la division en plusieurs unités a déjà été opérée ; que la demande propose un nouveau programme qui entraînera une occupation particulièrement dense de ces deux immeubles ;
- considérant que cette densification s'accompagne de nombreux cloisonnements de pièces qui s'apparente plus à une recherche de rentabilité que d'une recherche de qualité spatiale ;
- considérant de plus que la demande, destinée à accueillir des étudiants en location pour une durée de maximum 12 mois, ne nous permet pas d'établir avec certitude que cette future occupation sera garantie ; que dès lors, qu'il y a lieu de fournir la preuve d'accords de partenariat avec une haute école ou une université ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis DÉFAVORABLE tel que présenté.**

**Un avis favorable pourrait être émis à condition :**

- de ne pas prévoir d'évacuation de secours dans la cour et de trouver une autre solution pour rendre l'immeuble conforme aux normes incendies ;



**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: 31/05/2022

- de diminuer le nombre de chambres et revoir l'organisation intérieure des espaces afin de prévoir maximum 12 chambres individuelles par espace commun de minimum 36 m<sup>2</sup> correctement dimensionné et aménagé ;
- de ne pas considérer comme des espaces de séjour, les halls de distribution ou les circulations entre les chambres ;
- d'intégrer une éventuelle seconde cage d'escalier dans le bâti existant rue de la Caserne ;
- de proportionner le nombre de sanitaires communs, homme et femme, avec le nombre de chambres individuelles ;
- de supprimer le parcage vélos dans le hall d'entrée de la rue de la Caserne et retrouver un local vélos proportionné au nombre de chambres et accessible directement depuis la rue ;
- de prévoir des châssis en bois respectant la modénature ainsi que la division des châssis de la façade 1979 pour la rue de la Caserne ;
- de retrouver la couleur naturelle de type pierre de France sur l'ensemble de la façade boulevard Lemonnier et revoir la peinture de la devanture dans une tonalité plus sobre ;
- de créer une porte d'entrée rue de la Caserne de type porte cochère afin de l'intégrer dans la baie existante ;
- de prévoir des tuiles de teinte rouge en toiture ;
- de fournir la preuve d'accord de partenariat avec une haute école ou une université.



### 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: 31/05/2022

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

Réf. / Ref.: L1382/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 324 - 326 1050 Bruxelles

Rue Vilain XIII 40 1000 Bruxelles

Rue Vilain XIII 46 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: blue propco (Marchand)

Objet / Betreft: surélever la tour existante de 3 niveaux, dont 2 niveaux de bureau et 1 niveau Sky bar (accessoire aux bureaux) et aménager le bâtiment arrière en commerce et rehausser cette partie de 3 niveaux de bureaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/03/2022 - 24/03/2022

Réactions / Reacties: 175

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 18/05/2022

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

13

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 28/12/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 01/03/2022 ;
- considérant que la demande vise à surélever la tour existante de 3 niveaux, dont 2 niveaux de bureau et 1 niveau Sky bar (accessoire aux bureaux) et aménager la partie arrière en commerce et rehausser cette partie de 3 niveaux de bureaux ;



#### 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: 31/05/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2022 au 24/03/2022 pour les motifs suivants :  
dérogations au R.R.U. titre I art.7 implantation d'une construction isolée et art.8 hauteur d'une construction isolée et application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;

- vu les 173 réactions à l'enquête publique, dont 5 réactions reçues hors délais, émanant principalement de riverains, portant sur :

- l'insuffisance de panneaux d'affichage de l'enquête publique, en particulier dans la rue du Lac et la rue Vilain XIII ; l'affichage aurait pu englober les voiries d'Ixelles directement concernées ;
- l'absence de concours d'architecture pour un bâtiment très présent dans le paysage urbain et l'absence de concertation avec la commune d'Ixelles et ses autorités ;
- l'absence de rapport d'incidence et l'absence de tout un îlot dans l'analyse des incidences (îlot nord) ;
- l'absence de motivation du projet au regard des prescriptions de la zone de forte mixité à appliquer en ZIR 12 ;
- l'augmentation de la situation de bureaux plutôt que de la stabilisation de celle-ci et l'incompatibilité de l'ajout de superficie dédiée aux bureaux dans un quartier résidentiel abritant de nombreux m<sup>2</sup> de bureaux inoccupés (dont certains dans la tour existante) ; et l'incohérence de créer du bureau alors que le télétravail est en pleine expansion ;
- l'absence de mixité de fonction sur la parcelle ;
- l'impact de la hauteur projetée sur la réduction de l'ensoleillement pour toute une série d'habitations du quartier et de ses alentours qui sera une nuisance pour l'écosystème des îlots et l'impact paysager du projet visible depuis de nombreux endroits à Ixelles ;
- la rehausse projetée qui confère à la tour un profil moins élancé, moins élégant et très écrasé ; la partie existante apparaît comme un socle à l'extension plutôt qu'une continuité de la verticalité ;
- les nuisances qui émaneraient du Sky-bar prévu au dernier étage et l'inquiétude de subir une pollution lumineuse supplémentaire ;
- la pollution lumineuse engendrée par les étages de la tour qui restent allumés jour et nuit ;
- le bruit incessant de sifflement généré par le vent et dû à la hauteur de la tour existante sera amplifié par la rehausse et de la tour et de la partie triangle arrière ; actuellement de nombreux tourbillons venteux se forment autour de cet ensemble, la rehausse risque donc de les accentuer ; les tourbillons venteux cumulés à l'ombre de la tour crée une zone froide dans le quartier ;
- la rehausse arrière, triangle qui dénote avec les immeubles repris à l'inventaire du Patrimoine bruxellois ;
- la pointe du triangle, angle aigu, est agressive alors que le socle existant présente un plan polygonal qui s'intègre mieux dans le contexte urbain ;
- la hauteur du nouveau volume triangle qui atteindra 17m à sa pointe Est risque d'écraser et assombrir les rues Vilain XIII, du Lac et de la Vallée et de dénaturer leurs qualités patrimoniales et architecturales ;
- la création de nouveaux bureaux dans la partie triangle alors que cette partie de la parcelle serait plus adaptée pour du logement ;
- la construction du nouveau volume triangle va induire des problèmes de discrétion et d'intimité ; les occupants du nouveau volume ainsi rehaussé pouvant plonger sans vergogne sur les logements situés en face et en contrebas ;
- l'implantation d'un grand commerce spécialisé de 1500 m<sup>2</sup> qui induira un charroi de livraisons et de clientèle peu compatible avec les caractéristiques résidentielles du quartier ; ce commerce impactera le trafic la semaine et également le samedi jour de calme sans trafic d'employés de la tour ;
- l'absence d'information concernant les modalités du futur commerce : horaires, nombre de clients, type de produit ?
- la tension en termes de places de parcage qui risque de s'accroître dans le voisinage vu le manque structurel de places de parkings qui existe déjà et le fait que le projet prévoit d'augmenter le nombre de personnes sur le site tout en réduisant le nombre de place de parking dans la tour ;



### 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: 31/05/2022

- l'inaccessibilité du Sky-bar pour les riverains ;
- le manque d'information sur les dispositions prévues pour le futur chantier (poussières, occupation des voiries, bruits) ;
- considérant qu'un certains nombres de ces réactions portent également sur les aspects suivants :
  - l'activation du pied de la tour et du socle par une activité commerciale, ce qui est positif pour l'animation du quartier ;
  - la construction d'un volume arrière permettant de refermer la dent creuse existante et ainsi créer un réel front bâti ;
  - la création d'un Skybar et d'une terrasse panoramique qui offrira une vue exceptionnelle sur Bruxelles à condition que celui-ci ne soit pas uniquement accessible par les occupants de la tour ;
- considérant que la tour de bureaux se situe le long de l'avenue Louise ; que la construction de cette tour de bureaux provient du 1<sup>er</sup> plan particulier d'aménagement élaboré pour l'avenue Louise en 1970 ; ce plan autorise la construction de la tour « SAIFI », aujourd'hui nommée « Blue Tower » ; qu'elle a été autorisée par le permis d'urbanisme délivré le 04/05/1973 (réf. T.P.93150) ayant pour objet "démolition/reconstruction d'une tour à usage de commerce et de bureaux comprenant 5 sous-sol, 1 rez-de-chaussée, 24 étages et 1 étage technique" ; que les plans de ce permis montrent une parcelle d'angle de forme triangulaire, entourée des rues du Lac, Vilain XIII et de l'avenue Louise ; que celle-ci abrite une tour de bureaux de 24 étages (26264m<sup>2</sup>), complétée par un étage et demi de locaux techniques ; d'un socle de 1 niveau bâti sur toute la profondeur de la parcelle et de forme triangulaire ; et de 5 niveaux de sous-sol abritant les parkings (335 emplacements), les noyaux de circulation et des locaux techniques ; que le rez-de-chaussée de la tour accueille également 622m<sup>2</sup> de commerce ;
- considérant que depuis sa construction la tour a fait l'objet de plusieurs permis dont le dernier a été délivré le 13/10/2014 (réf. P.U. L739/2014) et avait pour objet "réaménager l'entrée de la Blue Tower (hall d'entrée et esplanade à l'avant du bâtiment) et construire un auvent fumeur." ; que les plans de ce permis montrent que le bâtiment en rotonde autorisé en 2008 est relifter au profit d'une esthétique plus contemporaine afin de marquer plus franchement l'entrée de la tour ; que ces travaux s'accompagnent d'un réaménagement de l'esplanade au pied de la tour et la pose d'une œuvre d'art le long de l'avenue Louise ;
- considérant également que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 10/07/2014 (réf. P.U. L287/2014) ayant pour objet "démolir un rez-de-chaussée et construire un immeuble de 23 logements." ; que les plans de ce permis montrent la construction d'un immeuble de 23 logements sur la partie arrière de la tour bâtiment triangle dont le gabarit est de R+7 ; que les plans de ce permis n'ont pas été exécutés ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que celles-ci ont soulevées des remarques émanant des habitants du quartier ; que l'une de ces remarques met en avant l'insuffisance de panneaux d'affichage de l'enquête publique, en particulier dans les rues du Lac et Vilain XIII ainsi que les voiries d'Ixelles directement concernées ;
- considérant que 12 panneaux d'affichage ont été posés pour annoncer cette enquête ; que ces panneaux se répartissaient le long des rues du Lac, Vilain XIII et de la Vallée ainsi que sur l'avenue Louise, sur la partie du territoire de la Ville de Bruxelles ;
- considérant que l'art.6 du CoBAT précise que dans le cas de constructions neuves ou d'extensions, les affiches doivent être apposées dans un rayon de 100m à partir du bien concerné par cette enquête ; que l'affichage a été apposé au-delà d'un rayon de 100m ;
- considérant que la présente demande concerne la création de nouvelles superficies de bureaux et de commerce ;
- considérant que la demande ne porte pas sur l'ensemble de la tour ; qu'elle vise uniquement à adjoindre deux extensions aux constructions existantes ; que ces constructions existantes excèdent 20.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 200 emplacements de stationnement pour véhicules à moteur au-delà duquel une étude d'incidences est requise et le seuil de 1.250 m<sup>2</sup> de commerces au-delà duquel un rapport d'incidences est requis ;



### 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: 31/05/2022

- considérant que le programme projeté n'atteint aucun des seuils de superficie de plancher fixés par les annexes A et B du CoBAT et qui impliquent la réalisation d'une étude d'incidences (20.000 m<sup>2</sup> de bureaux ou 5.000 m<sup>2</sup> de commerces) ou d'un rapport d'incidences (5.000 m<sup>2</sup> de bureaux ou 1.250 m<sup>2</sup> de commerces) ;
- considérant également que l'analyse des incidences jointe au dossier de la présente demande de permis d'urbanisme a pour objectif de démontrer que le programme projeté ne doit pas être accompagnée d'un rapport d'incidence tel que fixé par le CoBAT ;
- considérant en effet que, dans ce contexte, les modifications à la situation existante envisagées par la demande de permis ne nécessiteraient la réalisation d'un rapport d'incidences que si elles étaient « susceptibles d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement » (rubrique 28 de l'annexe B) ;
- considérant que le document d'analyse des incidences démontre en effet que le programme prévu dans la demande de permis n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement de la Blue Tower et que la demande de permis d'urbanisme ne doit, dès lors, pas être accompagnée d'un rapport d'incidences ;
- considérant que la demande se situe en Zone d'Intérêt Régionale (ZIR 12) ; que la création de nouvelles superficies de bureaux doit être envisagée au regard des superficies de bureaux dans cette zone ;
- considérant que la ZIR 12 possède un solde positif de surfaces de bureaux ; que dès lors la demande de création de nouveaux espaces de bureaux sur la parcelle est acceptable ;
- considérant que la rehausse de 3 niveaux supplémentaires sur la tour existante, porte le gabarit à R+28 ; pour une hauteur de 106,75m ; que cette rehausse concerne le parallélépipède rectangle principal ; que les deux accroissements existantes ne seront pas rehaussés ; que les étages 25 et 25 ½ sont conservés et destinés aux locaux techniques ;
- considérant que la demande prévoit une superficie de bureaux de 791m<sup>2</sup> brut aux 26 et 27<sup>èmes</sup> étages ; que la partie centrale accueillera les circulations verticales (escaliers et ascenseurs), les sanitaires et les salles de réunion ;
- considérant que le 28<sup>ème</sup> étage, accueillera quant à lui, un espace « Skybar » accessoire aux bureaux ainsi qu'une terrasse panoramique de 490m<sup>2</sup> ; que le total de la superficie de bureaux supplémentaire s'élève à 1281m<sup>2</sup> ;
- considérant que cette rehausse entraîne une dérogation au R.R.U. titre I art.8 Hauteur en ce que la hauteur des constructions isolées ne peut dépasser la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, en ce compris les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ;
- considérant qu'au niveau de la rue Vilain XIII, le bâti possède un gabarit variant de R+2 à R+10 ; que du côté de la rue du Lac les gabarits sont plutôt uniformes et varient de R+2 à R+4 ; et que du côté de l'avenue Louise, la tour fait face à des immeubles de gabarits plus élevés, R+12 ;
- considérant que la tour existante possède une hauteur de 96,0m ; que la rehausse projetée représente une hauteur supplémentaire d'environ 10,0m ;
- considérant que les nouveaux étages 26 et 27 sont prévus sur toute la superficie de la tour ; que le 28<sup>ème</sup> (dernier étage) est prévu en recul par rapport à l'ensemble des façades ; que cela permet de dégager un large espace non bâti au dernier étage ;
- considérant que la demande prévoit, afin de conserver la verticalité de l'ensemble de traiter les nouvelles façades dans le prolongement de la trame des façades existantes ; qu'au niveau des étages 25 et 25 ½, la façade sera traitée en mur rideau ajouré d'ouvertures verticales et au niveau des étages 26 et 27, la façade sera composée de vitrage légèrement bleuté ; que les façades projetées permettent de conserver la cohérence de l'ensemble et d'en accentuer l'élançement ;
- considérant que la demande prévoit de traiter le dernier niveau (Skybar) dans un matériau différent ; que sa finition est prévue en panneau d'aluminium texturés de teinte bronze-dorée, parfois mat, parfois brillant ; que le traitement en aluminium de teinte bronze/doré permet de créer un jeu de scintillements avec le soleil au fil de la journée ;
- considérant que la rehausse de la tour aura un effet sur le paysage urbain bruxellois ; que cet impact est directement dépendant du lieu à partir duquel on regardera vers la tour ; qu'au pied de celle-ci l'impact sera bien entendu moindre alors que d'un point de vue plus éloigné la rehausse sera plus perceptible ;



### 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: 31/05/2022

- considérant cependant que la volumétrie et les finitions proposés s'inscrivent dans la continuité de l'immeuble existant ; que l'emprise du dernier niveau permet de donner un réel couronnement à la tour existante ;
- considérant également que l'étude de la circulation des vents fournie dans la présente demande démontre que les rehausses auront peu d'impact sur la circulation piétonne ; que sur base de cette étude, il est démontré que les abords de la tour seront peu, voire pas, impactés par la volumétrie projetée ;
- considérant par ailleurs, que cette étude démontre que le projet pourrait atténuer les forts courants autour de la Blue Tower ;
- considérant qu'une étude d'ensoleillement a également été fournie dans la présente demande ; que sur base de cette étude, nous pouvons conclure que bien que la rehausse de la tour entraîne une augmentation de l'ombre projetée, celle-ci apparaît néanmoins minime et qu'elle aura peu d'incidence sur l'ensoleillement des façades voisines ; que de plus cette étude montre que l'ombre projetée de la tour et de sa rehausse est effilée et que dès lors elle ne couvre que de faibles surfaces ;
- considérant que la « Blue Tower », en surplomb des étangs d'Ixelles, jouant un rôle de signal urbain dans le paysage bruxellois, verra ce signal renforcé grâce à la rehausse et au couronnement projeté ; que ce rôle sera accentué par le traitement en aluminium du dernier niveau projeté ; qu'au regard de la tour existante, la dérogation induite par la rehausse est assez minime et aura peu d'impact sur l'environnement qui l'entoure ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.8 hauteur est acceptable ;
- considérant que le dernier étage abritant le Skybar permet d'aménager une vaste terrasse panoramique ; que celle-ci est accessoire aux bureaux ; que son accès s'effectue via les circulations existantes qui seront prolongées ;
- considérant que pour sécuriser la terrasse panoramique, la demande prévoit de remonter le mur rideau sur une hauteur de 2,20m ; qu'au niveau de la terrasse la façade mur rideau joue le rôle de garde-corps ; que celui-ci sera composé de vitrage transparent ;
- considérant que ce garde-corps entraîne une dérogation au R.R.U. titre I art.8 Hauteur (éléments techniques) en ce que seules les souches de cheminée ou de ventilation et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ; que cependant le traitement proposé permet d'intégrer de façon discrète et cohérente un élément essentiel de sécurité pour cette terrasse ; qu'au vu de la hauteur de la tour et de la matérialité projetée pour le garde-corps ; que celui-ci sera peu visible depuis l'espace public et n'engendrera pas de nuisances visuelles dans le paysage urbain bruxellois ; que dès lors la dérogation au la dérogation au R.R.U. titre I art.8 hauteur (éléments techniques) est acceptable ;
- considérant que la note explicative jointe à la présente demande ne détaille pas les modalités de l'accès à cette terrasse et son Skybar ; qu'elle stipule que ces espaces sont accessoires aux bureaux et que la terrasse pourrait être accessible au public ; que bien que l'étude des vents fournie dans la présente demande détermine les conditions d'ouverture de la terrasse et du Skybar ; qu'aucune précision n'est apportée quant à l'accès du grand public à cet espace ;
- considérant que la création d'une terrasse panoramique au dernier étage de cette tour est une intention réellement positive ; que celle-ci offrira une vue spectaculaire sur Bruxelles ; que cependant, la création d'une telle terrasse ne peut se faire au détriment du grand public et des habitants du quartier ;
- considérant que permettre l'accès à cette terrasse au public permettrait d'une part, de créer une dynamique différente avec le quartier et d'autre part, d'intégrer cette tour avec l'environnement qui l'entoure ; qu'il y a dès lors lieu de préciser les modalités d'usage de cet espace et d'en garantir l'accès au public ;
- considérant que la demande porte également sur la rehausse du socle, nommé « *le triangle* », partie implantée à l'angle des rues du Lac et Vilain XIII ; que cette rehausse consiste de 3 nouveaux niveaux dédiés aux bureaux ; que ce socle constitue le sous-sol -1 sous la tour et qu'il devient un rez-de-chaussée à l'angle des rues du Lac et Vilain XIII ; que ce rez-de-chaussée, en situation de droit, abrite 753m<sup>2</sup> de bureaux ; que la demande prévoit de modifier son affectation de bureau à grand commerce spécialisé ;
- considérant que l'art.18 du PRAS précise qu'en absence de plans particuliers d'affectations du sol dans une ZIR, que les actes et travaux doivent être conformes aux prescriptions relatives à la zone de forte mixité ;



### 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: 31/05/2022

- considérant que le formulaire de demande précise que 597m<sup>2</sup> de grand commerce spécialisé sont projetés au rez-de-chaussée et 844m<sup>2</sup> en sous-sol ; que le PRAS en son article 4.2 précise qu'en dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces, ainsi qu'aux commerces de gros ;  
qu'il précise également que la superficie de plancher affectée aux grands commerces spécialisés peut être autorisée jusqu'à 3.500 m<sup>2</sup> par projet et par immeuble après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ; que dès lors les superficies projetées de grand commerce spécialisé sont conformes aux prescriptions du PRAS art.4.2 ;

- considérant que l'implantation se situe en avant de l'alignement ; que cet alignement est grevé d'un plan d'alignement joint à l'acte de cession gratuite datant du 04/02/1982 ; que cet acte détermine une cession de la surface d'une bande de ±3 mètre sur tout le pourtour de l'îlot ; que sur base de ce plan, les sous-sols dépassent de l'alignement et de la limite de propriété suivant l'acte de cession de +/-3,0m ; que toutefois l'acte de cession de 1982 indique une cession en surface et n'implique donc pas les parties situées en sous-sol ; que de plus cette situation existante reste inchangée dans demande projetée ;

- considérant que pour transformer le socle en commerce, la demande prévoit de conserver l'accès aux parkings existant, situé rue Vilain XIII ; et de prévoir l'accès au nouveau commerce rue du Lac ; que cette entrée permet d'être de plain-pied et facilite l'accès aux personnes à mobilité réduite ;

- considérant qu'aucune précision n'est apportée dans la présente demande sur le fonctionnement de ce futur commerce ; que cela se justifie vu que la demande de permis d'urbanisme est en cours ; que le demandeur souhaite attendre avant d'engager des recherches pour un futur occupant ;

- considérant que les étages du nouveau volume triangulaire seront destinés aux bureaux ; que leur accès est indépendant de l'accès au commerce ; que celui-ci est située du côté de la rue Vilain XIII ; que pour ce faire la demande prévoit la création d'un volume permettant la jonction entre le rez-de-chaussée existant de la tour et le nouveau volume triangle ; que ce patio peut, le cas échéant, être fermé pour rendre le nouvel immeuble de bureaux autonome ;

- considérant que les 3 niveaux de bureaux présentent une superficie totale de 1650m<sup>2</sup> ; que le gabarit projeté pour l'immeuble triangle est de 12,25m de hauteur, à partir du niveau rez de la tour et une hauteur de 17,67m au point le plus bas de la rue, croisement de la rue du Lac et de la rue Vilain XIII ;

- considérant qu'au regard du contexte urbain dans lequel s'inscrit cette rehausse, entourée de rues dédiées principalement au logement dont les gabarits varient de R+2 à R+10 le long de la rue Vilain XIII et R+2 à R+4 le long de la rue du Lac ; que la rehausse triangulaire s'inscrit dans la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui l'entourent et qu'elle n'induit pas de dérogation à la réglementation en vigueur ; que la rehausse permet de créer un front bâti, totalement absent à l'heure actuelle ; qu'elle permet de retrouver une typologie de rues bordées d'immeubles qui se font faces et dialoguent entre eux ;

- considérant que les façades de ce nouveau volume sont traitées d'une part avec un socle marqué, traité en pierre naturelle foncée marquant une assise à ce nouveau volume ; que la façade de ce socle sera animée de pleins et de vides ; que les vides, représentés par les vitrines, permettront de créer un dialogue entre la partie commerçante et l'espace public ; qu'aux niveaux des bureaux, que les façades seront traitées tout en vitrage ; que l'objectif est de permettre un maximum de transparence ; que pour ce faire, la demande prévoit une grande poutre treillis en forme de X ; que cette structure en X sera complétée d'un mur rideau sur toute la hauteur des 3 nouveaux niveaux ;

- considérant que le mur rideau est marqué de ligne horizontale en légère saillie ; que ces éléments permettent d'atteindre les standards de sécurité incendie ; que ces éléments bien que perturbant la lecture continue du concept de mur rideau permettent de marquer les niveaux de la rehausse et de mieux en appréhender sa volumétrie ;

- considérant que le parti architectural du projet est de réaliser un bâtiment contemporain, répondant à l'esthétique de son époque ; que la demande, même si elle ne reprend pas l'esthétique des bâtiments alentours, s'accorde au cadre bâti environnant, comme l'attestent les vues fournies dans la présente demande ; que les caractéristiques typologiques des façades des immeubles alentours sont reprises et interprétées dans un langage contemporain (traitement du soubassement, joints horizontaux soulignés) ; que le choix des matériaux de façade de teinte claire et texturés aux étages permettent la réverbération de la lumière et assure une intégration harmonieuse au cadre environnant ;



### 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: 31/05/2022

- considérant que les travaux projetés s'accompagnent d'une réorganisation du sous-sol ; qu'une partie du sous-sol sera dédié aux commerces et qu'un nouveau local vélos prend place à proximité des locaux de stockages des commerces ;
- considérant que ce local vélos est prévu pour accueillir 118 vélos dont 7 vélos cargos ; que ce local prend place au sous-sol -2 en lieu et place d'un local totalement inexploité actuellement ; qu'en plus de ce local vélos, un espace couvert de 18 emplacements est prévu le long de la rue Vilain XIII au niveau de l'esplanade de la tour ; que s'ajoute à ces emplacements 5 emplacements existants le long de l'avenue Louise ; que dès lors le site abritera 141 emplacements de parkings pour vélos dont 7 emplacements pour vélos cargos ;
- considérant que pour permettre l'accès au local vélos situés en sous-sol, une piste cyclable sera délimitée au sol le long de la rampe de parking existant ; que bien que la demande précise que son ambition est d'améliorer la sécurité des usagers, cette rampe est commune à celle des automobiles et ne permet pas aux cyclistes d'être réellement en sécurité ; qu'il y a dès lors lieu d'étudier la possibilité de sécuriser de manière plus marquée l'accès entre cyclistes et automobilistes ;
- considérant que la demande brassera indéniablement un certain nombre d'usagers supplémentaires ; que cependant la demande située en zone d'accessibilité B au R.R.U. profite de nombreuses connexions en transport public ; qu'également la création des nouvelles superficies de bureaux va engendrer de potentiels encombrements de circulation uniquement aux heures dites de pointes ; que dès lors que le nombre de voitures dans les rues avoisinantes ne changera pas en soirée étant donné que les nouveaux bureaux sont utilisés uniquement en journée ;
- considérant également que dans sa note explicative, la demande a tenu compte des différents axes afin de permettre aux personnes à mobilité réduite d'accéder aux différentes fonctions présentes sur le site ; que la tour et le bâtiment triangle profitent tout deux d'une vaste esplanade de plain-pied ; que l'entrée des commerces a été également pensée pour permettre aux PMR d'y accéder ;
- considérant cependant que la demande ne prévoit pas d'aire de livraison ; que cela entraîne une dérogation au R.R.U. titre VIII art.18 aire de livraison, en ce que celui-ci stipule que les immeubles neufs doivent comporter au minimum une aire de livraison en dehors de la voirie ; que cette aire doit être accessible aux camionnettes et avoir une hauteur libre de minimum 2,60m ;
- considérant que la demande s'inscrit pour la plupart dans un bâti existant ; que l'accès aux parkings n'est pas modifié ; que toutefois la demande a prévu une aire de livraison au sous-sol -2 mais que celle-ci ne sera accessible qu'aux petites camionnettes ; que la demande a pris le parti de s'insérer sur une parcelle déjà bâtie ; qu'il s'agit d'une rehausse d'immeubles existants dont les interventions n'induisent pas de travaux structurels dans ce qui est déjà bâti ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre VIII art.18 est acceptable ;
- considérant que la demande se situe à proximité d'espaces verts ; que l'avenue Louise, voirie régionale, est considérée comme une voirie à intégration environnementale renforcée ;
- considérant que la demande prévoit des aménagements paysagers sur l'esplanade de la tour ; que certaines dalles existantes seront retirées afin d'être plantées de plantes vivaces à feuilles persistantes ; que ces espaces plantés sont envisagés comme des ouvertures vertes, placés sur les côtés de l'esplanade le long des rues Vilain XIII et du Lac ;
- considérant que la demande prévoit également de créer une toiture végétalisée sur le nouveau volume triangle afin d'une part, de permettre une meilleure intégration de ce volume dans le contexte urbain, et d'autre part, d'améliorer la qualité végétales du quartier ; que cette toiture végétalisée ne sera pas accessible aux piétons ; qu'elle sera recouverte de 0,15m de terre arable qui sera augmentée à certains endroits à 0,80m d'épaisseur pour accueillir la plantation d'arbres ou d'arbustes plus conséquents ;
- considérant que ces aménagements sont positifs, à la fois en termes de qualités paysagère du site et également pour la récolte des eaux pluviales ; que ce noyau vert jouera un rôle de climatiseur naturel pour le quartier en stockant l'eau récoltée et en rafraichissant l'air ambiant par l'effet d'évaporation ;



### 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: 31/05/2022

- considérant cependant que ces aménagements impliquent une rehausse des murs d'acrotères du bâtiment triangle ; que cette rehausse possède une hauteur de 1,10m ; que bien qu'implantée légèrement en recul par rapport à l'aplomb des façades cette rehausse est en contradiction avec l'aspect léger et vitré des façades du bâtiment triangle ; que si l'objectif est de marquer un couronnement à cet immeuble, il y a lieu de prévoir un recul un peu plus important afin d'éviter l'effet d'écrasement des façades et d'en limiter leur perception depuis l'espace public ;
- considérant que la demande prévoit l'abattage de 3 arbres rue Vilain XIII, 3 arbres et arbustes rue du Lac et 1 arbre au coin des rues Vilain XIII et du Lac ; que la demande justifie cet abattage par le fait que ces arbres sont en souffrances et en manque d'entretien ; que vu leur implantation, s'il fallait les conserver l'élagage à faire serait tel que ces arbres seraient voués à mourir ;
- considérant cependant que ces abattages sont directement liés à la rehausse du bâtiment triangle ; qu'il s'agit de l'abattage de grands arbres existants ; que la création du nouveau volume triangle ne peut se faire au détriment du patrimoine arboré existant ; que de plus l'abattage de ceux-ci est en contradiction avec les efforts développés pour créer une nouvelle zone de verdure sur la toiture du triangle ;
- considérant, que pour palier à l'abattage de ces arbres, la demande prévoit de replanter 7 arbres, dont les fosses de plantation seront mieux dimensionnées et dont les espèces seront choisies pour s'adapter en Ville ; que ces arbres plantés sont envisagés comme le socle vert du site ;
- considérant que les éléments mis en avant sont en contradiction avec le plan d'implantation des nouveaux arbres projetés en ce que ceux-ci, bien que jouissant d'une fosse plus importante, sont implantés au même endroit que les arbres existants ; que dès lors les nouveaux arbres souffriraient tout autant d'un besoin d'élagage conséquent et que leur durée de vie en serait donc limitée ;
- considérant la demande prévoit également la plantation de plante vivace tout autour du bâtiment ; que les murs aveugles entre le volume de la tour et le volume triangle seront couverts de végétation afin de créer des murs végétaux ; que cette démarche est positive mais qu'elle doit s'intégrer dans un plan d'aménagement global des abords ;
- considérant également que l'acte de cession de 1984 stipule que les cédants s'engagent à aménager, entretenir et renouveler le revêtement de sol à leurs frais de la bande de 3 mètres cédée ; que dès lors les plantations et réaménagement projetés sur le domaine public devront être financé par le demandeur de la présente demande de permis d'urbanisme ;
- considérant les questions soulevées par l'abattage des arbres existants et les futures plantations ; qu'il y a lieu de réexaminer le plan d'aménagement des abords en portant la réflexion sur la conservation des arbres existants au regard de l'implantation des façades projetées ;
- considérant que la demande précise que la durée du chantier est évaluée à 15 mois pour les rehausses et à 3 mois pour l'aménagement du commerce ; que les travaux auront lieu en présence des occupants de l'immeuble ;
- considérant que pour la rehausse de la tour, les installations de chantier pourront être envisagées sur la structure même de la tour ; que ces installations n'auront pas d'impact sur l'espace public ;
- considérant cependant que pour la rehausse du triangle, il sera inévitable de prévoir une aire de chantier sur le domaine public ; que vu la configuration de la parcelle, il ne sera pas possible de créer une zone chantier sur la parcelle ; que dès lors il y a lieu de porter une attention particulière à l'organisation du chantier afin d'éviter un maximum d'impact et de nuisances pour les riverains ; que le chantier doit respecter le RRU titre III ;
- vu que la présente demande de permis d'urbanisme porte sur l'extension d'immeubles de bureaux, il est légitime que le bénéficiaire de celui-ci contribue au développement urbanistique équilibré de la Ville ; qu'il y aura lieu de faire application de l'art. 100 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) relatif aux charges d'urbanisme ;



### 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: 31/05/2022*

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

**Avis FAVORABLE à condition :**

- de fournir un engagement unilatéral garantissant l'accès de la terrasse panoramique au public ;
- de préciser les modalités d'usage de la terrasse panoramique afin d'évaluer sa pleine compatibilité avec les bureaux ;
- de réexaminer le plan d'aménagement des abords ;
- de reculer les murs acrotères le long de la rue Vilain XIV et rue du Lac du bâtiment triangulaire afin que leur perception soit plus discrète depuis l'espace public ;
- d'étudier la possibilité de sécuriser de manière plus marquée l'accès entre cyclistes et automobilistes au niveau de la rampe vers les parkings ;

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.8 Hauteur et titre VIII art.18 aire de livraison 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)*