



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1149/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Commerce 44 1000 Bruxelles
Avenue des Arts 47 1000 Bruxelles
Avenue des Arts 49 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: COFINIMMO - S.A.

Objet / Betreft: apporter des modifications mineures au permis d'urbanisme délivré sous la référence A881/2019, en révisant la forme de la porte d'accès à l'immeuble de bureau ainsi que la circulation de sortie de secours dans les sous-sols

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 29/10/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/05/2022 »;
- considérant que la demande vise d'une part à modifier le chemin de fuite dans au sous-sol et d'autre part à modifier le système de la porte d'entrée de l'immeuble au n°47;
- considérant que le bien est repris dans plusieurs zones de protection autour d'un bien classé (51, rue du Commerce : « Atelier Marcel Hastir » et 1, rue Ducale : Palais des Académies et son jardin) ;
- considérant que l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) a été sollicité en date du 23/05/2022 ;
- considérant que la CRMS n'a encore pas envoyé son avis au collège des bourgmestre et échevins ;
- considérant que la demande vise à apporter des modifications mineures au permis d'urbanisme délivré sous la référence A881/2019, en révisant la forme de la porte d'accès à l'immeuble de bureau ainsi que la circulation de sortie de secours dans les sous-sols;
- vu l'avis favorable du SIAMU (réf : T.1997.09999/13) du 14/02/2022 accompagnés par les plans cachetés sur le projet ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/06/2022

- considérant que l'objet du permis d'urbanisme délivré le 20.05.2019 sous la référencé A88/2019 visait à transformer l'entrée principale au moyen d'une porte tambour avec intégration d'un accès P.M.R. et compartimer les espaces techniques ;
- considérant que la demande telle qu'introduite vise à maintenir l'accès PMR conforme au permis délivré en 2019 et à remplacer la porte d'entrée de type tambour par un système de portes coulissantes ;
- considérant que le système de portes coulissantes revient à proposer l'ancienne situation existante de droit ;
- considérant que le projet prévoit de marquer la porte d'entrée par un aménagement décoratif contemporain visant à se démarquer par rapport la façade de l'immeuble ;
- considérant que l'implantation de la porte reste dans le même plan que la façade ;
- considérant que le projet prévoit de créer une arche en panneaux décoratifs haute pression (HPL) encadrant le vitrage de la porte sous forme de claustra en aluminium imprimé bois (élément réversible) ;
- considérant que les menuiseries projetées pour la nouvelle entrée sont en aluminium de teinte gris, les portes coulissantes sont prévues en vitrage clair feuilleté, les parties vitrées fixes encadrant la double porte sont partiellement recouvertes d'un sticker blanc semi transparent ;
- considérant que ces adaptations permettent de proposer une porte d'entrée qui combine fonction, esthétique et confort des usagers au sein de l'immeuble existant ;
- considérant que l'aspect général de cet immeuble est conservé par le choix de couleurs et des matériaux ;
- considérant dès lors, que les transformations projetées sont acceptables ;
- considérant de ce qui précède, que l'ensemble des travaux projetés vise à améliorer la lisibilité de l'entrée de l'immeuble existant ; dès lors, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1227/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue des Croix de Guerre 295 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Steven Lissens

Objet / Betreft: étendre une terrasse (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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 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 Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Quartier de l'Avenue des Croix de Guerre (n°51-11/12, approuvé le 15/06/1964) ;
- vu le Permis de lotir (P.L.) (n°AN0054 : lot n°4 et 5, délivré le 26/08/1964) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 13/12/2019 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande initiale porte la date du 06/09/2021 ;
- considérant que la demande initiale visait à étendre la terrasse et construire une véranda au niveau penthouse d'un immeuble de logements ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/09/2021 au 07/10/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),



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: 01/06/2022

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) et dérogation au PPAS « Quartier de l'Avenue des Croix de Guerre » (n°51-11/12) ;

- vu l'absence des réactions à cette enquête publique ;
- vu l'avis de la commission de concertation du 03/11/2021 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : Défavorable ;
- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 20/09/2021 à l'égard de la demande initiale, portant les références CP.1984.2055/3APM/dd ;
- considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 03/12/2021 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du 20/05/2022 ;
- considérant que par rapport au projet initial, le projet modifié prévoit uniquement de mettre en conformité l'extension de la terrasse en toiture ;
- considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial ;
- considérant que le projet modifié ne doit pas être soumis aux mesures particulières de publicité déjà réalisées, d'autant que ces dernières n'avaient soulevées aucune réaction de la part des riverains ;
- considérant néanmoins que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;
- considérant que le projet modifié prévoit uniquement de mettre en conformité de l'extension de la terrasse avec garde-corps ;
- considérant que le bien faisant l'objet de la demande concerne le penthouse d'un bâtiment faisant partie d'un ensemble de deux bâtiments n°293 et 295 d'un gabarit identique R+3 + étage en retrait de type penthouse ;
- considérant que les bâtiments sont occupés exclusivement par du logement ;
- considérant que le bâtiment concerné n°295 est mitoyen avec l'immeuble voisin n°297 présentant un gabarit supérieur ;
- considérant en situation de droit, que la terrasse était placée en retrait de 200 cm depuis la partie en surplomb de la façade principale du bâtiment et en retrait de 120 cm par rapport à la façade latérale ;
- considérant en situation de fait, que la terrasse couvre l'entièreté de la toiture au 4^{ème} étage ;
- considérant que le garde-corps placé sur la terrasse déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture-éléments techniques) en ce qu'il ne fait pas partie des éléments autorisés en toiture ;
- considérant que le garde-corps était existant avant l'extension de la terrasse et qu'il a été déplacé en bordure de toiture ;
- considérant qu'il est indispensable à l'utilisation de la terrasse en toute sécurité ;
- considérant que l'impact visuel du garde-corps est minime et qu'il ne porte pas préjudice aux biens voisins ;
- considérant que cette dérogation est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant que le cabanon présent sur la terrasse sera démonté par le maître de l'ouvrage ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

La dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A837/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Boulevard Adolphe Max 108 - 116 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Régie Foncière de la Ville de Bruxelles (Déborah VANDERLINDEN)

Objet / Betreft: Supprimer la galerie commerciale ouverte du rez-de-chaussée, y étendre les deux commerces existants et le hall d'accès aux logements et placer à l'alignement de nouvelles devantures commerciales et une nouvelle porte d'entrée pour les logements (mise en conformité).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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:

- attendu que le bien se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant et d'un liseré de noyau commercial du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que la demande concerne un immeuble qui est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il est également compris dans la zone de protection de l'ancien cinéma Marivaux (sis boulevard Adolphe Max, 104-106) et jouxte le Plaza (boulevard Adolphe Max, 118-126) ;
- attendu que le projet vise à supprimer la galerie commerciale ouverte du rez-de-chaussée, y étendre les deux commerces existants et le hall d'accès aux logements et placer à l'alignement de nouvelles devantures commerciales et une nouvelle porte d'entrée pour les logements (mise en conformité) ;
- vu l'avis favorable du 20/05/2022 du SIAMU sur la demande ;
- vu l'avis favorable conditionnel non conforme de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) émis en sa séance du 11 mai 2022 ;
- attendu que la demande est soumise à la commission de concertation pour le motif suivant : application de l'article 237 §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : Zone de protection d'un 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 • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/06/2022

- considérant que les façades font partie d'un ensemble de trois immeubles jumelés de type haussmannien (construit par l'architecte J.-B.A. Mosnier d'après un projet de façade de l'architecte E. L'Homme de 1876) ;
- considérant que le bâtiment a été rénové par la Ville de Bruxelles en 1982-1983 ; qu'au rez-de-chaussée, les façades des magasins ont été modifiées ;
- considérant que, située entre les vitrines des magasins et le trottoir, une large galerie commerçante au rez-de-chaussée menait (avant travaux) au hall d'entrée des appartements situés aux étages ;
- considérant que depuis quelques années la Régie Foncière reçoit de nombreuses plaintes de la part des deux locataires commerçants et des occupants des appartements aux étages concernant les squatters qui dorment dans la galerie commerçante couverte ;
- considérant que cette galerie ne peut pas être fermée la nuit et qu'elle se retrouve donc fortement squattée dès la fermeture des commerces ;
- considérant que les déchets qui y sont abandonnés, l'odeur d'urine, les seringues et les déjections de toutes sortes représentent une réelle nuisance pour les locataires des appartements ;
- considérant que la demande porte dès lors sur la remise en état d'origine de la façade, c'est à dire, une façade faite de vitrines et de portes d'entrées à l'alignement ;
- considérant que pour se faire la superficie plancher de la galerie commerçante couverte a été divisée entre les deux commerces et un nouveau hall d'entrée pour les logements ;
- considérant que les superficies commerciales projetées sont conformes au PRAS ;
- considérant que la nouvelle porte d'entrée des logements au 112 est une porte moulurée avec partie vitrée et imposte en bois de couleur noire, dans le style de celles existantes aux entrées 108 et 116 ;
- considérant qu'elle vient retrouver place dans l'actuelle petite vitrine publicitaire et donne accès au couloir d'entrée des logements ;
- considérant que le panneau en bois en imposte est un panneau perforé afin de permettre le maintien des ventilations existantes ;
- considérant que l'ancienne porte d'entrée avec les boîtes aux lettres est conservée en place et constitue la seconde porte du sas d'entrée ;
- considérant que les deux commerces sont pourvus de nouvelles vitrines avec porte en verre intégrée, que l'ensemble est en ALU de couleur noire et que les vitrines prennent place dans les 3 baies existantes en façade ;
- considérant que toutes les baies sont existantes, que le projet ne demande aucun travail structurel ;
- considérant que la CRMS n'est pas opposée à la régularisation du déplacement des trois vitrines à l'alignement de la rue ni à celle de la nouvelle porte d'entrée pour donner accès aux logements directement depuis la rue ;
- considérant que cette composition contribue en effet à la revalorisation de l'ensemble haussmannien et à celle des édifices mitoyens classés ;
- considérant que la CRMS regrette toutefois la disparition de la plinthe en pierre bleue dans la conception des nouvelles vitrines ;
- considérant que pour des raisons de ventilation existantes un soubassement en retrait et partiellement ventilé trouve place sous les 3 grandes vitrines ;
- considérant que la CRMS propose de peindre en noir les deux autres portes d'entrée (actuellement bleues) pour apporter plus d'unité et de cohérence aux menuiseries du rez-de-chaussée de l'ensemble ;
- considérant qu'il serait en effet judicieux de prévoir la même teinte pour les trois portes d'entrée de l'immeuble ;
- considérant que le plan reprend en légende « panneau de devanture » au droit des pleins-de-travée des devantures au-dessus des vitrines ;
- considérant qu'il y a lieu de supprimer des plans les panneaux d'enseignes afin de préciser la nature du plein-de-travée de la façade (le matériau, le relief et la teinte) ;



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: 01/06/2022

- considérant, au vu des photos transmises, que des enseignes sont placées au droit des pleins-de-travée des devantures ; que les deux enseignes parallèles de gauche se situent dans le prolongement des baies, que l'enseigne parallèle de droite dépasse sur les trumeaux à bossage ;
- considérant que ces enseignes ont été placées entre 2017 et 2020 (source : google Street View) sans qu'un permis n'ait été sollicité ;
- considérant, pour rappel, que la pose d'enseignes sur ce bien est soumise à permis car le bâtiment est situé en zone de protection d'un bien classé ;
- considérant que des enseignes harmonieuses et discrètes, sur les cartouches pré-existants seraient autorisables ; que le maintien de la situation existante de fait n'est donc pas souhaitable ;
- considérant de ce qui précède, et moyennant les conditions ci-dessous, 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 :

- **supprimer des plans les panneaux d'enseignes afin de préciser la nature du plein-de-travée de la façade (le matériau, le relief et la teinte) ;**
- **prévoir une couleur similaire (bleue ou noire) pour les 3 portes d'accès 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 • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E266/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Place Emile Bockstael 5 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Mucella Sonmez

Objet / Betreft: d'une part, modifier la devanture commerciale et étendre le rez commercial par la couverture de la cour (mise en conformité) ; et d'autre part, changer l'utilisation de commerce (droguerie) en restaurant, aménager le rez commercial et installer une cuisine avec hotte d'extraction

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/04/2022 - 12/05/2022

Réactions / Reacties: 158

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est 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 autour d'un bien classé (« Ancienne Maison communale de Laeken ») ;



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: 01/06/2022

- vu la demande initiale, introduite le 10/03/2021 et visant d'une part, à modifier la devanture commerciale, placer une tente solaire et un volet roulant en façade avant et étendre le rez commercial par la couverture de la cour (mise en conformité) ; et d'autre part, à changer l'utilisation de commerce (droguerie) en restaurant, aménager le rez commercial et installer une cuisine avec hotte d'extraction ;
- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. L24/2014) notifié le 23/01/2015 pour le même objet de demande pour le même bien, confirmé en recours le 10/12/2015 ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité 14/10/2021 au 28/10/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilôt), dérogations aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 10 (éléments en saillie sur la façade), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU, 108 du règlement sur les bâtisses (RB) (cheminées d'annexes) et 1 du règlement communal d'urbanisme relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- vu les 63 réactions à cette enquête publique et les 2 pétitions de respectivement 411 signatures et 92 signatures, portant sur l'opposition au projet d'ouverture d'un commerce de type HoReCa, provoquant des nuisances olfactives, sonores, visuelles et de sécurité pour les logements aux étages et les biens mitoyens, ainsi que des perturbations de la qualité de vie des riverains de l'intérieur d'ilôt, avec une dépréciation des biens ; une augmentation des frais d'assurance incendie pour la copropriété ; des problèmes en cas d'évacuation ; des modifications esthétiques de l'image et du caractère du paysage urbain protégé de la place Emile Bockstael ; des problèmes de stationnement et une forte présence de commerce de type HoReCa nuisant aux logements ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 18/10/2021 émis sur la demande initiale, portant les références T.1991.0736/5/RS/ac ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 08/10/2021 émis sur la demande initiale ;
- vu l'avis de la commission de concertation du 16/11/2021 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : « *avis défavorable tel que présenté ; un avis favorable pourrait être émis à condition de :*
 - *supprimer l'enseigne, le volet et la tente solaire présents devant la menuiserie, ce qui permettra de remettre en valeur la devanture commerciale ;*
 - *prévoir pour le restaurant des locaux de stockage, poubelles, sanitaires/vestiaire pour le personnel ... ;*
 - *faire déboucher la hotte le long de la façade arrière du bien concerné par la demande tout en prenant en compte les logements présents aux étages.*
 - *faire un sondage pour voir si un caisson de volet intérieur est existant ; et le cas-échéant prévoir un volet ajouré ou fournir l'engagement volet ; »*
- considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 02/12/2021 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 17/12/2021 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du 22/04/2022 ;
- considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, ne sont pas accessoires et visent à répondre aux objections soulevées et à supprimer certaines dérogations qu'impliquait le projet initial ;
- considérant que la demande modifiée vise d'une part, à modifier la devanture commerciale et étendre le rez commercial par la couverture de la cour (mise en conformité) ; et d'autre part, à changer l'utilisation de commerce (droguerie) en restaurant, aménager le rez commercial et installer une cuisine avec hotte d'extraction ;



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: 01/06/2022

- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 06/05/2022 émis sur la demande modifiée, portant les références T.1991.0736/6 ;
- considérant que suite aux conditions de cet avis, les plans ne doivent pas être adaptés ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 18/05/2022 émis sur la demande modifiée ;
- vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/04/2022 au 12/05/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogations aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU ;
- vu les 158 réactions à cette enquête publique, dont 3 pétitions de respectivement 16 signataires, 138 signataires et 183 signataires, portant sur l'opposition au projet d'ouverture d'un commerce de type HoReCa ;
- considérant que les réactions reprennent les mêmes remarques que celles formulées lors de l'enquête publique sur la demande initiale ;
- considérant que la demande initiale visait à mettre en conformité les travaux de modification de la devanture commerciale du rez-de-chaussée réalisés sans autorisation préalable ;
- considérant que ces 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 originelle du rez-de-chaussée, datant de 1927, se composait d'une porte d'entrée centrale avec une vitrine de chaque côté ;
- considérant que cette devanture n'a sans doute pas été réalisée selon les plans délivrés ;
- considérant que la devanture actuelle est ancienne, de style art nouveau et présente un caractère patrimonial avec ses courbes et ses vitraux en partie haute ;
- considérant que la porte d'entrée centrale est située à droite pour permettre une large vitrine sur la gauche et que les châssis sont en bois peints en blanc ;
- considérant cependant que l'enseigne, réalisée sans permis, était trop importante et cachait les menuiseries, ce qui nuisait à la devanture ;
- considérant également qu'une tente solaire avait été placée sans autorisation préalable sous l'enseigne et qu'elle ne respectait pas l'article 10 du titre I du RRU, puisqu'elle constituait une saillie de plus de 12 cm sur la voie publique ;
- considérant qu'un volet roulant inesthétique en PVC gris anthracite avait été placé postérieurement à la devanture commerciale et était en inadéquation avec le caractère architecturale et patrimoniale de la façade, reprise à l'inventaire du patrimoine de la Région ;
- considérant que ce caisson dérogeait à l'article 1 du RCU relatif à la fermeture des vitrines commerciales, en ce que ce dernier n'était pas ajouré ;
- considérant de plus, que le bien est repris dans la zone de protection de « l'Ancienne Maison communale de Laeken » et qu'il y a lieu de sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine encore présent ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations aux articles 10 du titre I du RRU et 1 du RCU relatif à la fermeture des vitrines commerciales n'étaient pas acceptables et que dès lors la tente solaire, l'enseigne et le caisson de volet placés sans autorisation préalables, devaient être démontés ;
- considérant en ce qui concerne le volet, qu'il y avait lieu de procéder à des sondages pour voir si un caisson intérieur était toujours présent ; sinon, il y a lieu, de placer un volet ajouré conforme au RCU, relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que la demande modifiée prévoit de supprimer l'enseigne et la tente solaire illégales ;
- considérant que le volet roulant est remplacé par un nouveau ajouré de type grillage en aluminium placé à l'intérieur du caisson existant en bois ;



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: 01/06/2022

- considérant que le volet roulant projeté permet de conserver la visibilité de la devanture commerciale une fois baissé ;
- considérant que ce volet roulant est conforme au RCU ;
- considérant que ces modifications n'altèrent pas la devanture commerciale et permettent de retrouver la lecture de la façade historique ;
- considérant que le projet modifié suit les recommandations de la commission de concertation ;
- considérant de ce qui précède, que la mise en conformité relative à la composition de la façade du rez-de-chaussée et des menuiseries est acceptable ;
- considérant que la demande initiale visait à mettre en conformité les travaux d'extension du rez commercial par la couverture de la cour réalisés sans autorisation préalable ;
- considérant que ces 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 l'extension du commerce déroge à l'article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU, en ce que la profondeur du rez-de-chaussée dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
- considérant que la couverture de la cour déroge également aux articles 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU, en ce que la cour est supprimée et qu'il n'y a plus d'espace perméable ;
- considérant que ces travaux permettent d'agrandir le commerce de 38m² ;
- considérant que deux dômes de toit permettent d'éclairer naturellement l'arrière du rez commercial ;
- considérant que cette situation de fait persiste depuis de décennies ;
- considérant que cette demande n'est pas changée par le projet modifié ;
- considérant qu'il serait envisageable de végétaliser la toiture plate couvrant l'ancienne cour pour améliorer la situation existante ;
- considérant de ce qui précède, que la mise en conformité du rez commercial et les dérogations aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU sont acceptables ;
- considérant que la demande initiale visait également à changer l'utilisation du rez commercial (droguerie) en restaurant ;
- considérant que la demande modifiée concerne toujours ce même changement d'utilisation ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial au PRAS ;
- considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant que les logements existants aux étages sont conservés ;
- considérant que le restaurant projeté était un restaurant de grillades (viandes, poissons, volailles) ; avec une capacité de 48 couverts ;
- considérant que la demande modifiée précise que le restaurant projeté proposera de la cuisine turque et belge ;
- considérant que la capacité projetée est réduite à 38 couverts ; cependant le plan fait état de 44 places assises ;
- considérant que ce restaurant est ouvert de 7h à 23h tous les jours, mis à part le mardi ;
- considérant que les plages horaires projetées sont conséquentes et peu en adéquation avec le quartier et la fonction d'habitat ;
- considérant que le programme projeté vu sa capacité porte atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir le logement ;
- considérant par conséquent, il y a lieu de proposer un commerce qui répond aux besoins du quartier et qui est davantage compatible avec les prescriptions du PRAS relative à la zone d'habitation ;
- considérant que l'aménagement du restaurant projeté ne paraissait pas viable au regard du manque de locaux prévus : aucun local pour les poubelles, local de stockage, sanitaires/vestiaire pour le personnel ... ;



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: 01/06/2022

- considérant que l'arrière du rez commercial a été revu avec la création d'un vestiaire et d'un wc pour le personnel ; ainsi que d'un local de stockage en lien avec la cuisine ;
- considérant également qu'un local poubelles est prévu dans le prolongement de l'entrée pour les logements ;
- considérant que ce changement d'utilisation en restaurant nécessite l'installation d'une cuisine avec hotte d'extraction ;
- considérant que ce changement d'utilisation induit l'installation d'une gaine d'extraction en façade arrière, débouchant à plus de 2 m au-dessus du niveau de la corniche ;
- considérant que cette gaine dérogeait à l'article 108 du Règlement sur les Bâtisses, en ce qu'elle était fixée sur le mitoyen n°6 place Emile Bockstael, qui appartient également aux propriétaires du rez commercial ; sauf que d'après les plans fournis le mitoyen sur lequel la gaine d'extraction était fixée est le n°112 rue Léopold I^{er} ;
- considérant que l'article 108 du RB, prévoit que pour les annexes, les cheminées doivent rejoindre la façade arrière du bâtiment principal et déboucher à minimum 2 m au-dessus de la corniche du dit bâtiment ;
- considérant de plus, que cette gaine était susceptible de causer une gêne visuelle et olfactive au niveau du logement duplex des 4^e et 5^e étages, qui comporte une terrasse sur toute sa partie arrière, ainsi que pour les chambres qui se trouvent dans le comble ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation à l'article 108 du RB n'était pas acceptable ;
- considérant ainsi que le projet portait atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir le logement ;
- considérant également la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilôt) en ce que cette gaine installée en façade arrière portait atteinte à l'intérieur d'ilôt et qu'il y a lieu de préserver son caractère calme ;
- considérant que toute intervention en intérieur d'ilôt doit être réalisée en prenant toutes les précautions afin d'assurer et de garantir la quiétude des logements ;
 - considérant de plus que ce type d'activité risque de générer des nuisances olfactives pour les habitants des logements situés à proximité, du fait des cuissons au grill ;
 - considérant que les plans modifiés prévoient d'installer la gaine d'extraction le long de la façade arrière du bien concerné et de rejoindre, à l'aide d'un coude, la souche de cheminée et déboucher au-dessus de celle-ci ;
 - considérant que les nuisances olfactives pour les riverains ont été réduites ; mais que la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilôt) est toujours d'application ;
 - considérant l'impact visuel de la gaine d'extraction sur le logement des 4^e et 5^e étages, avec le passage de celle-ci le long du mur mitoyen avec le n°112 rue Léopold I^{er} au niveau de leur terrasse ;
 - considérant que cette gaine déroge à l'article 108 du RB, en ce qu'elle est fixée sur le n°112 rue Léopold I^{er} et non sur le bien faisant l'objet de la demande ;
 - considérant cependant que le mur mitoyen avec le n°112 rue Léopold I^{er} n'est pas continu jusqu'au bâtiment principal, mais entre les 2 se trouve la cour des biens mitoyens n°6 et n°108-110 rue Léopold I^{er} ;
 - considérant que des fenêtres des n°6 et n°108-110 rue Léopold I^{er} donnent sur cette respiration ;
 - considérant que la gaine d'extraction provoque également une gêne visuelle à ces logements, en plus de celui du duplex des derniers niveaux du bien concerné ;
 - considérant aussi que la gaine ne peut se fixer à cet endroit, ainsi que sur la souche de cheminée se trouvant avant ;
 - considérant que la copropriété s'oppose à ces travaux ;
 - considérant qu'il serait préférable d'intégrer la gaine dans le volume du bâti pour éviter toute gêne à l'intérieur d'ilôt et la faire déboucher le long de la souche de cheminée existante ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 01/06/2022

- considérant que le moteur de la hotte est placé dans un caisson isolé acoustiquement dans le faux plafond à l'intérieur du rez commercial, pour éviter toutes nuisances sonores pour le voisinage, ainsi que pour la clientèle ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation à l'article 108 du RB n'est pas acceptable ;
- considérant que la demande ne présente pas les caractéristiques suffisantes en ce qui concerne ses aspects socio-économiques ;
- considérant par conséquent, que le projet se situe dans un quartier à forte concentration d'Horeca (5 restaurants et 7 snacks dans un rayon de 150 mètres) dont l'établissement « Snack Istanbul » (n°4), mitoyen du bien et proposant également des grillades ;
- considérant ainsi que le projet n'apporte aucune valeur ajoutée supplémentaire à l'offre commerciale de la zone et restreint même la possibilité de choix du consommateur ;
- considérant de ce qui précède, que le changement d'utilisation n'est toujours pas acceptable ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet modifié ne s'inscrit pas dans l'environnement urbain et n'est pas conforme au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be