VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/05/2023

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A180/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Boulevard Anspach 5 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BURGER BRANDS BELGIUM - S.A.

Objet / Betreft: isoler et habiller les gaines d'extraction du Burger King, situées en intérieur d'îlot du côté droit de la façade

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/04/2023 - 04/05/2023

Réactions / Reacties: 0

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en liserés de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en espaces structurants au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 22/02/2023 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à isoler et habiller les gaines d'extraction du Burger King, situées en intérieur d'îlot du côté droit de la façade ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré par Urban le 22/05/2017 (réf. Communale A1123/2016 et réf. Régionale 04/PFD/605730) ayant pour objet "transformer et étendre le socle commercial d'un immeuble de logements et commerces afin d'y implanter des unités de commerces, un équipement d'intérêt collectif et de service public et des activités de production de biens immatériels" ;
- considérant que ce permis a été mis en œuvre ;

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2023 au 04/05/2023 pour le motif suivant : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) **;**
- vu l'absence à l'enquête publique ;
- considérant que la présente demande consiste à placer une isolation acoustique suivie d'un habillage extérieur autour de gaines existantes en intérieur d'îlot, du côté droit de la façade ;
- considérant que d'après les mesures acoustiques réalisées dans le cadre de la situation existante, les nuisances sonores proviennent des vibrations et des résonnances dans la gaine d'extraction utilisée par Burger King ;
- considérant que le plan du permis A1123/2016 illustre 4 gaines de ventilation et d'extraction de hotte, placées le long des façades latérales arrières, de part et d'autre de la cour (2 gaines de chaque côté) ;
- considérant que la demande porte sur l'isolation acoustique d'une seule gaine de Burger King, du côté droit de la façade ;
- considérant toutefois, que l'habillage extérieur concerne les 2 gaines ;
- considérant qu'il serait judicieux d'isoler également la 2ème gaine afin de réduire l'impact sonore et d'harmoniser esthétiquement ces gaines visibles depuis le boulevard Anspach ;
- considérant que les travaux projetés visent à réduire les nuisances sonores et à se conformer aux normes de Bruxelles Environnement ; permettant d'assurer le confort et la tranquillité des habitants ;
- considérant que l'habillage projeté des 2 gaines est réalisé en panneaux composites avec une teinte et texture similaires à la pierre de la façade arrière ;
- considérant que les joints entre les panneaux projetés sont alignés aux joints du calepinage de la façade arrière ;
- considérant que le choix de la teinte et de la texture permet au projet de mieux s'intégrer à l'ensemble des façades donnant sur la cour et visible depuis le bd Anspach ;
- 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 Commission de Concertation évoque la possibilité d'isoler la 2ème gaine à côté de celle de Burger King afin de réduire l'impact sonore sur l'intérieur d'îlot et d'harmoniser visuelles ces techniques visibles depuis le boulevard Anspach.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/05/2023

2

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T2649/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Ter Plast 12 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Naziha Bouachmir

Objet / Betreft: construire une remise en fond de parcelle (+/- 20m²) et construire une terrasse couverte d'un auvent en façade arrière d'une maison unifamiliale (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/04/2023 - 04/05/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- 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 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- 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'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 20/10/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à construire une remise en fond de parcelle et construire une terrasse couverte en façade arrière d'une maison unifamiliale (mise en conformité) ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. T23/2009) notifié le 09/02/2011 ;
- considérant qu'un constat d'infraction a été réalisé le 31/01/2022 concernant la couverture de la terrasse située en façade arrière ;

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2023 au 04/05/2023 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande vise à construire une remise en fond de parcelle de 4,70m de long et 2,39m de large ayant une superficie de 11 m² devant laquelle une terrasse d'environ 1m de large est construite ;
- considérant que le projet déroge au Titre I article 4 du RRU en ce que le cabanon est construit au-delà des ¾ de la parcelle ;
- considérant que, l'ensemble des maisons environnantes possède chacune un cabanon en fond de parcelle et que ce cabanon s'intègre à son contexte urbanistique immédiat ;
- considérant que le projet maintient une superficie perméable de +/- 27 m² et qu'au vu du cumul de la construction principale et du cabanon ; qu'il conviendrait de supprimer la partie imperméable devant le cabanon afin d'augmenter la superficie perméable ;
- considérant moyennant adaptation, que la dérogation susmentionnée est acceptable ;
- considérant que la demande concerne également la couverture de la terrasse avec une tôle en plastique ondulée en façade arrière ;
- considérant que la terrasse ayant une largeur de 4,12m est couverte sur 3,00m et ne dépasse ni en hauteur, ni en profondeur les profils mitoyens des constructions voisines ;
- considérant que la couverture de la terrasse n'implique pas de rehausse des murs mitoyens ;
- considérant cependant, que la nature de la couverture n'est pas qualitative et que dès lors, il y a lieu d'améliorer la nature des matériaux, en prévoyant par exemple une verrière ;
- 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 :

- **démolir la terrasse située devant l'annexe en fond de jardin en vue d'augmenter la superficie perméable ;**
- **au droit de la terrasse, remplacer la couverture en tôle ondulée par une structure de type verrière ;**

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au RRU en ce qui concerne le Titre I, art.4 (profondeur de la construction) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/05/2023

3

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1783/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Marronnier 29 - 31 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BOSTON MEDICAL INSTITUTE EUROPE

Objet / Betreft: d'une part aménager la toiture plate en terrasse en partie arrière et d'autre part installer un garde-corps vitré sur la terrasse existante en partie avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/04/2023 - 04/05/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 07/07/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à, d'une part aménager la toiture plate en terrasse en partie arrière et d'autre part installer un garde-corps vitré sur la terrasse existante en partie avant (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2023 au 04/05/2023 pour les motifs suivants :application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et dérogation à l'art. 6 du titre I du R.R.U. (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (Ensemble de maisons du quartier du béguinage, Placette rue du Grand Hospice) ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 27/04/2023 ;

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 05/03/1991 (réf. P.U. M58/1990) ayant pour objet "wijziging van de bestemming zonder uitvoering van werken: inrichting van kantoorruimte (130m²) op de gelijkvloerse en 1ste verdieping";
- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. M689/2018) notifié le 15/05/2020 pour le même bien ;
- considérant que la demande déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) en ce qu'il prévoit le placement de garde-corps dépassant le gabarit de la toiture ;
- considérant que la demande prévoit d'installer un garde-corps vitré, côté rue, sur la terrasse existante (52m²) en partie avant de la toiture ;
- considérant que ce garde-corps, d'une hauteur de 1,20m, se situe en retrait par rapport à la façade à rue, et est peu perceptible depuis l'espace public ;
- considérant toutefois qu'il est recommandé de reculer d'avantage ce garde-corps, par rapport à la ligne de bris (minimum 1,20m), afin de gagner en discrétion et d'avoir un impact moindre sur le contexte urbain environnant ;
- considérant que la demande prévoit d'aménager également la toiture plate en partie arrière en terrasse (68m²) ;
- considérant que cette nouvelle terrasse offre un espace extérieur supplémentaire pour le logement ;
- considérant qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public et s'organise dans la continuité de l'aménagement, en retrait, de la partie avant ;
- considérant qu'un potager est mis en place, réparti sur 2 bacs à plantes fixes, installés du côté des limites mitoyennes ;
- considérant qu'un garde-corps vitré, d'une hauteur de 1,20m, est placé et que les acrotères sont rehaussés de 14cm et recouverts d'un couvre-mur en zinc ;
- considérant que des nouvelles dalles sur plots sont installées sur l'ensemble des terrasses ;
- considérant en outre que 3 nouvelles verrières sont placées dans la toiture ;
- considérant que les garde-corps sont nécessaires pour l'utilisation des terrasses ;
- considérant que la demande est conforme aux dispositions du Code civil (vues) ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant dès lors que, moyennant les modifications demandées, la dérogation au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) est acceptable ;
- 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 :
- reculer le garde-corps par rapport à la ligne de bris (minimum 1,20m) ;
- se conformer au Code civil (vues) sans rehausse des murs mitoyens ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/05/2023

4

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: B1809/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Korte Beenhouwersstraat 37 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: FRANK'S

Objet / Betreft: enerzijds wijzigen van de bestemming van woning naar handel (restaurant) op de 2de en 3de verdieping en anderzijds wijzigen van de voorgevel (regularisatie)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/04/2023 - 04/05/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op de Zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op de commerciële uitdrukking in de Unesco perimeter (Z.Gem.S.V.);
- overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied, een lint voor handelskernen en een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 11/07/2022;
- overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
- overwegende dat de aanvraag enerzijds het wijzigen van de bestemming van woning naar handel (restaurant) op de 2de en 3de verdieping, en anderzijds het wijzigen van de voorgevel (regularisatie) betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 20/04/2023 tot 04/05/2023 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.12 (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning) en van het bijzonder voorschrift 22.1 (bestemming van de bovenverdiepingen tot handel in een lint voor handelskernen) van het G.B.P., afwijking van art. 10 (uitsprongen aan de gevel) van titel I van de Gew.S.V. en afwijking van de Z.Gem.S.V.;
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;

- gelet op het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) van 24/04/2023;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 20/08/1946 (ref. S.V. 235B/46) met als onderwerp “rétablir un revêtement en marbre au rez-de-chaussée de la façade principale”;
- overwegende dat deze vergunning tot uitvoering werd gebracht;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 21/08/1990 (ref. S.V. 6B/90) met als onderwerp “modifier la façade du rez-de-chaussée commercial (restaurant) et renouveler les sanitaires ainsi que la décoration intérieure (à l’exception des châssis à guillotine – pas de vente directe à front de rue)”;
- overwegende dat deze vergunning tot uitvoering werd gebracht, dat de voorgevel onveranderd bleef en dat de foto’s gevoegd bij de vergunningsaanvraag in 1990 tonen dat de ramen overeenstemden met de vorige vergunning van 1946;
- overwegende dat een proces-verbaal van vaststelling werd opgemaakt op 30/11/2018 (P.V. B.R./084/18) dat gewag maakt van de hiernavolgende inbreuken:
    - 2 schuiframen werden geplaatst op het gelijkvloers (ong. 3,75m x 2,25m),
    - 3 spots zijn bevestigd op de balk boven de winkelpui,
    - er bevinden zich gasbuizen langs de gevel,
    - de voorgevel werd in een rode kleur geverfd (ong. 5m²),
    - de ramen werden in een groene kleur geverfd (ong. 2m²),
    - twee geperforeerd panelen werden voor de kelderramen geplaatst (ong. 2x 1m²),
    - een parallel uithangbord “RICHARD” samengesteld uit losse letters en lichtdraad si boven de winkelpui geplaatst (ong. 2m x 0,4m);
- overwegende dat de werken reeds werden uitgevoerd;
- overwegende dat de situatie van « voldongen feit » geen invloed mag hebben op de beslissing van het College wat betreft de aanvaardbaarheid van de aanvraag;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om op de 2de en 3de verdieping de bestemming te wijzigen van woning naar handel;
- overwegende dat het restaurant het ganse gebouw zal innemen;
- overwegende dat dit gebruik weinig bevorderlijk dreigt te zijn voor het herwaarderen van de mogelijk nog aanwezige interessante erfgoedelementen (historische structuren, decorelementen, …);
- overwegende dat het interieur in dat verband gedocumenteerd moet worden;
- overwegende dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het G.B.P. art. 0.12 7° omdat de uitbreiding van de handelszaak binnen een lint voor handelskernen enkel kan toegelaten worden op de gelijkvloerse of de 1ste verdieping;
- overwegende dat volgens het G.B.P. art. 22 de bestemming van de bovenverdiepingen voor handel slechts kan worden toegelaten wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen zijn;
- overwegende dat de huidige aanvraag geen werken voorziet aan het gebouw, maar dat er echter wel werken werden uitgevoerd aan de voorgevel zonder vergunning;
- overwegende dat de voorgevel niet in overeenstemming is met de laatste afgeleverde vergunning 6B/90;
- overwegende dat de bij de aanvraag gevoegde plannen van de bestaande toestand de feitelijke toestand weergeven;
- overwegende dat volgende werken aan de voorgevel werden uitgevoerd :
    - er werden 2 schuiframen (type guillotine) geplaatst op het gelijkvloers,
    - er werden 3 spots bevestigd op de balk boven de winkelpui,
    - er werden gasbuizen geplaatst op de gevel,
    - de voorgevel werd in een rode kleur geschilderd,
    - de ramen werden in een groene kleur geschilderd,
    - er werden 2 geperforeerde panelen voor de kelderramen geplaatst;

- overwegende bovendien dat er een parallel uithangbord “RICHARD” samengesteld uit losse letters en lichtdraad is geplaatst boven de winkelpui;
- overwegende dat een aparte aanvraag om stedenbouwkundige vergunning (beperkte duur) moet ingediend worden voor het uithangbord;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 10 (uitsprongen) omdat de spots voor commercieel gebruik aan de voorgevel een uitsprong hebben van meer dan 12cm;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Z.Gem.S.V. art. 9 (materialen en kleuren van de winkelpui) omdat de ramen werden vervangen door schuiframen (type guillotine), de voorgevel werd rood geschilderd en de ramen werden groen geschilderd en er geperforeerd panelen werden geplaatst voor de kelderramen;
- overwegende dat volgens de de Z.Gem.S.V. voor de winkelpui en de muurbekleding wordt gekozen voor sterke, kwaliteitsvolle en natuurlijke materialen en de overheersende kleur van de winkelpui moet sober zijn en passen bij de kleur van de gevel;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Z.Gem.S.V. art. 20 (technische installaties) omdat de gasbuizen, die deel uitmaken van de technische installaties (verwarming), op de gevel werden geïnstalleerd;
- overwegende dat volgens de de Z.Gem.S.V. technische installaties, zoals toestellen voor verwarming, airconditioning, ventilatie, luchttoevoer, rookafvoer, afvoer, enz., noch op de voorgevel, noch op ieder ander deel van de gevel zichtbaar vanaf de openbare ruimte, mogen bevestigd worden;
- overwegende dat de gevel teruggaat tot de 17de eeuw en getuigt van de oorspronkelijke bebouwing rond de Grote Markt;
- overwegende dat de actuele gevel op het gelijkvloers weinig kwaliteitsvol is en dat het uitzicht niet alleen afbreuk doet aan de erfgoedkundige waarde van de gevel maar ook van de onmiddellijke omgeving van de Grote Markt die is ingeschreven op de lijst van het werelderfgoed;
- overwegende dat de toestand van de gevel aanzienlijk verbeterd dient te worden, zich inspirerend op de historische toestand (beschikbare foto uit 1975);
- overwegende dat de gevel op het gelijkvloers opnieuw in een lichte tint (gebroken wit) moet geschilderd worden zodat de visuele eenheid met de verdiepingen hersteld wordt;
- overwegende dat alle elementen die zonder vergunning werden aangebracht op de winkelpui, die niet kwalitatief zijn en daardoor bijdragen aan het huidige, rommelige uitzicht van de pui of die niet beantwoorden aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften moeten verwijderd worden (gevelpanelen, uithang- en menuborden, verlichtingselementen, gasleidingen, …);
- overwegende dat de stedenbouwkundige kenmerken niet stroken met het omliggend stedelijk kader;
- overwegende dat de aanvraag de woonfunctie in deze zone aantast;
- overwegende dat de continuïteit van de huisvesting niet verzekerd is;
- overwegende bijgevolg dat deze afwijkingen niet aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project niet strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

ONGUNSTIG advies.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/05/2023

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M3235/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Boulevard Maurice Lemonnier 129 - 133 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Indivision Vanague

Objet / Betreft: transformer l'enveloppe extérieure d'un immeuble de logements de 10 niveaux en modifiant l'esthétique des façades, des pignons et de la toiture ; améliorer les performances énergétiques par la pose d'un crépi sur isolation extérieure, remplacer l'ensemble des menuiseries par des châssis en aluminium, placer des garde-corps à chaque niveau, installer des panneaux photovoltaïques et aménager une toiture verte extensive

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/04/2023 - 04/05/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien se situe en zone de protection
- considérant que la demande a été introduite en date du 23/12/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à rénover l'enveloppe extérieure d'un immeuble de logements (R+9) en améliorant les performances énérgétiques et esthétiques des façades, pignons et toiture, par la pose d'un crépi sur isolation extérieur, le remplacement des châssis en PVC par des châssis en alu, l'installation de panneaux photovolcaïques et création d'une toiture verte extensive ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2023 au 04/05/2023 pour les motifs suivants : règlement sur les bâtisses (RB), dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) et dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) ;
- vu l'absence de réaction ;

- vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 04/04/2023, portant les références T.1980.2574/7 visant un avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section « Motivation » dudit rapport ;
- considérant qu'il s'agit d'une parcelle traversante donnant sur la rue de la Caserne et sur le boulevard Maurice Lemonnier ;
- considérant qu'en 2003, un permis d'urbanisme – M658/2003, délivré le 28/011/2003, visait le changement de destination de bureau en logements ;
- considérant que la demande vise principalement à améliorer les performances énergétiques de l'immeuble en prévoyant d'isoler l'enveloppe extérieure, le placement de panneaux photovoltaïques et la rénovation du système de ventilation des logements ;
- considérant que le débord de l'isolation sur l'alignement est de 12cm en façade à rue et dès lors présente une dérogation au Titre I art.3 ;
- considérant que l'arrêté de Minime importance, section 1bis- art.21/2 dispense de l'avis de la CRMS, des MPP et de l'avis du Fonctionnaire Délégué pour autant que le dépassement ne dépasse pas 0.14m ;
- considérant dès lors, que la dérogation au titre I art. 3 du RRU et au RB art.74 est acceptable ;
- considérant que la rénovation des façades vise la suppression des éléments en béton et les menuiseries en PVC blanc qui caractérisaient la façade et de les remplacer par un revêtement en briques (trumeaux) côté bd M. Lemonnier et en enduit blanc côté Caserne ;
- considérant que les 2 derniers niveaux sont parés d'un bardage en zinc noir ;
- considérant que le zinc noir n'est pas à privilégier sur ce type d'immeuble et qu'il serait préférable d'utiliser un matériau ainsi qu'une couleur qui s'harmonise davantage avec l'ensemble du bien ;
- considérant que des éléments en aluminium au-dessus des fenêtres sont également projetés ;
- considérant que les pignons sont traités au moyen d'un crépi sur isolant ;
- considérant que l'ensemble des menuiseries et des garde-corps sont également remplacés ;
- considérant que la demande vise également la rénovation des vitrines commerciales et de l'installation d'une grille de protection ajourée du côté du boulevard ;
- considérant que la composition des vitrines est simplifiée et que le projet prévoit les portes d'accès de part et d'autre de l'accès au logement ;
- considérant qu'il serait préférable de revoir le la composition en prévoyant les portes d'accès aux extrémités pour créer une effet miroir et ne pas concentrer tous les accès au centre de la façade ;
- considérant en ce qui concerne les volets, qu'il y aura lieu de prévoir des volets ajourés conforme au RCU relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le projet prévoit la suppression de la véranda sise au 9ème étage installée sans autorisation ;
- considérant que la demande prévoit de renouveler la toiture plate par la pose d'une isolation et la création d'une toiture verte extensive d'une surface de 184m² jouxtant l'installation de panneaux photovoltaïques ;
- considérant de ce qui précède, moyennant adaptation, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/05/2023

Avis FAVORABLE, sous réserve de :

- **conserver la lecture verticale par le maintien des trumeaux ;**
- **côté Lemonnier, prévoir un revêtement de teinte claire ;**
- **de manière générale, ne pas prévoir de zinc aux étages en recul et privilégier un matériaux de teinte claire ;**
- **prévoir des garde-corps métalliques avec un barreaudage vertical.**

La dérogation au RRU Titre Iart.3 en ce qui concerne le débord à l'alignement est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/05/2023

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F1570/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Fripiers 23 - 27 1000 Bruxelles
Rue Grétry 53 - 55A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Foncière de Ladrier - S.A.

Objet / Betreft: d'une part, réunir 2 unités commerciales aux n°55-55A (régularisation du PV n°BR/029/11) ; et d'autre part, supprimer le bandeau vitré à l'entresol et le panneautage à l'angle, rénover les façades au niveau du rez-de-chaussée et de l'entresol, remplacer les châssis, poser des garde-corps à l'entresol et modifier l'entrée du commerce n°27

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- 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, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en liseré de noyau commercial au PRAS ;
- considérant que le bien est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 24/06/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise d'une part, à réunir 2 unités commerciales aux n°55-55A (régularisation du PV n°BR/029/11) ; et d'autre part, à supprimer le bandeau vitré à l'entresol et le panneautage à l'angle, rénover les façades au niveau du rez-de-chaussée et de l'entresol, remplacer les châssis, poser des garde-corps à l'entresol et modifier l'entrée du commerce n°27 ;

- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 04/04/2011 (P.V. B.R./029/11) pour le bien rue Grétry 53-55 fait état des infractions suivantes :
  - *la devanture du rez-de-chaussée a été remplacée par une devanture en PVC blanc de sections et divisions différentes ;*
  - *le mur mitoyen du rez-de-chaussée a été supprimé afin d'unifier les 2 commerces du rez-de-chaussée ;*
  - *des caissons à volet pleins ont été placés au-dessus des devantures du rez-de-chaussée ;*
  - *2 enseignes lumineuses, l'une bleue, l'autre blanche, ont été placées au niveau du 1er étage ;*
- considérant que pour le bien n°23 rue des Fripiers un permis d'urbanisme a été délivré le 30/12/2020 (réf. P.U. F893/2019) ayant pour objet " d'une part de transformer la devanture commerciale par la rehausse de la vitrine et le placement de nouvelles menuiseries en aluminium de teinte anthracite, d'autre part de réaménager un rez-de-chaussée commercial impliquant des travaux structurels " ;
- considérant que pour le bien n°23 rue des Fripiers une demande de permis d'urbanisme à durée limitée est en cours d'instruction (réf. P.U. F2333/2022) pour le placement d'une enseigne parallèle à la façade « Bonage – Paris » ;
- considérant que le bien est repris 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 ensemble classé : Ensemble des maisons traditionnelles adossées à l'église Saint-Nicolas ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection Unesco autour du site classé : Grand-Place ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 12/04/2023 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 03/05/2023 ;
- considérant que la demande porte sur l'ensemble situé à l'angle des rues Grétry et des Fripiers, constitué d'une large façade de style néoclassique datant de 1931 ;
- considérant qu'au fils du temps, la façade a subi de multiples modifications, dont la pose d'un bandeau vitré obturant les baies de l'entresol au niveau de 2 travées rue Grétry, de l'angle et 3 travées rue des Fripiers ;
- considérant que la demande vise à restaurer les devantures commerciales aux rez-de-chaussée et entresols en se basant sur les plans de 1931 ;
- considérant que les travaux projetés consistent en la suppression du panneautage et du bandeau vitré sur le n°27 rue des Fripiers, permettant de retrouver les baies de l'entresol et les travées de l'angle ; à la remise en état ou au remplacement à l'identique du revêtement en pierre bleue, selon l'état de conservation et à la reconstitution d'un trumeau séparant deux travées au rez-de-chaussée à la place de l'entrée actuelle du commerce n°27 rue des Fripiers ;
- considérant que l'accès au commerce n°27 rue des Fripiers est déplacé dans la première travée la plus proche de l'angle et remis dans l'alignement de la vitrine ;
- considérant que l'ensemble des menuiseries des rez-de-chaussée et entresol est remplacé par des châssis en aluminium de ton anthracite et qu'une lisse horizontale de ton anthracite est placée comme garde-corps aux baies de l'entresol ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant que la demande ne prévoit pas placer de volets roulants pour les vitrines commerciales pour des raisons esthétiques et ainsi permettre de conserver l'homogénéité d'ensemble ;
- considérant qu'un engagement concernant l'absence de volet a été signé ;
- considérant que le projet de transformation des devantures commerciales permet de retrouver une lecture plus cohérente de l'ensemble de la façade néoclassique ;
- considérant que la restauration, basée sur les plans de 1931, est justifiée par le fait que les devantures actuelles (n°23 et 25 rue des Fripiers et n°55 et 55A rue Grétry) présentent encore la composition de cette époque ;

- considérant cependant que les documents fournis sont sommaires et ne garantissent pas une mise en œuvre qui soit à la hauteur de la qualité patrimoniale du bien, la CRMS demande de porter un soin particulier aux détails (matériaux, divisions, profils, reliefs…) et leur mise en œuvre ;
- considérant également que pour retrouver une composition cohérente, plus proche de l'élévation de 1931, il serait préférable d'ajuster les soubassements des baies sur l'ensemble du rez-de-chaussée et retrouver la largeur initiale des baies au niveau du pan coupé ;
- considérant que les châssis projetés à l'entresol sont à soufflet, les garde-corps ne sont pas nécessaires ;
- considérant également qu'au rez-de-chaussée, des impostes vitrées de différentes hauteurs sont prévus au-dessus des portes d'entrée des commerces et aucune pour le n°27 rue des Fripiers ;
- considérant ainsi qu'il serait souhaitable de supprimer les impostes des portes d'entrée pour respecter l'élévation de 1931 ;
- considérant qu'en situation de droit, le rez-de-chaussée reprend 5 commerces, ainsi qu'au n°53 rue Grétry, l'entrée pour l'hôtel présent aux étages ;
- considérant cependant qu'en situation existante, les 2 unités commerciales présentes aux n°55 et 55A rue Grétry ont été réunis sans autorisation et font par ailleurs l'objet d'un procès-verbal d'infraction (B.R./029/11) ;
- considérant que la demande vise également à régulariser cette situation infractionnelle ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ; et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influer sur la décision de la commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant, d'après l'article 7§5 (composition de la devanture) du RCUZ Unesco, que lorsqu'un même commerce s'étend sur deux ou plusieurs unités commerciales, l'expression du rythme parcellaire et les caractéristiques architecturales de chaque immeuble doivent être conservés, tant au niveau des façades que des espaces intérieurs ; seules des baies ponctuelles peuvent être percées dans les murs mitoyens ;
- considérant qu'un percement a été effectué au rez-de-chaussée et un autre à l'étage, que ceux-ci peuvent facilement être rebouché et que la lecture du parcellaire original est conservée ;
- considérant de plus que les 2 portes d'entrée ont été conservées ;
- considérant de ce qui précède, que la régularisation de la réunion des 2 unités commerciales est acceptable ;
- 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 :
- ajuster les soubassements des baies sur l'ensemble du rez-de-chaussée côté rue des Fripiers ;
- retrouver la largeur initiale des baies au niveau du pan coupé ;
- supprimer les garde-corps prévus aux baies de l'entresol ;
- supprimer les impostes des portes d'entrée ;

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

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/05/2023

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F1335/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Fabriques 70 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Thomas & Dragica Appleby & Dubravac

Objet / Betreft: apporter des transformations lourdes à un immeuble en R+3+T impliquant la modification de la façade avant la suppression de tous les planchers et de la cage d'escalier, la rehausse d'un niveau avec un nouveau volume de toiture, la modification des volumes des annexes en intérieur d'îlot et la redistribution des niveaux en 3 logements (2 duplex et 1 appartement 1 chambre) et la transformation du sous-sol et du rez-de-chaussée;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/04/2023 - 04/05/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien a été construit avant 1932 ; qu'il est dès lors inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine en attendant la publication de ce dernier ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 13/12/2021 ;
- considérant que cette demande a été déclarée complète ;
- considérant que la demande vise à apporter des transformations lourdes à un immeuble en R+3+T impliquant la modification de la façade avant, la suppression de tous les planchers et de la cage d'escalier, la rehausse d'un niveau avec un nouveau volume de toiture, la modification des volumes des annexes en intérieur d'îlot et la redistribution des niveaux en 3 logements (2 duplex et 1 appartement 1 chambre) et la transformation du sous-sol et du rez-de-chaussée ;

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2023 au 04/05/2023 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) **;** dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) **;** application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics);
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis favorable du SIAMU du 04/05/2023 portant la référence CP.2023.0319/1 ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 28/11/1938 (réf. TP 50753) ayant pour objet "transformer le rez-de-chaussée de la façade, démolir et reconstruire une cloison au rez-de-chaussée" ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 22/03/1939 (réf. TP 50753) ayant pour objet "remplacer la toiture vitrée de l'annexe par une plate-forme" ;
- considérant que selon les archives en notre possession le bien est affecté en situation de droit au commerce au rez-de-chaussée et au logement aux étages, sans pouvoir en déterminer le nombre exact ;
- considérant que la situation de fait indique que le bien se compose actuellement comme suit :
    - Sous-sol : caves et local technique ;
    - Rez-de-chaussée : commerce et arrière-commerce, la cour a été couverte et transformée en cuisine et salle de bain ;
    - 1er étage : un appartement 1 chambre ;
    - 2e étage : un appartement 1 chambre ;
    - 3e étage : un appartement une chambre ;
- considérant qu'en situation de fait, la façade ne correspond pas tout à fait à la dernière situation de droit connue pour cette façade (cf. TP50753), en ce que le soupirail de gauche a été comblé et la division des impostes vitrées diffère ;

En ce qui concerne le réaménagement intérieur :
- considérant que le bâtiment se compose comme suit en situation projetée :
    - sous-sol : un hall commun donnant accès à un local poubelles et un local vélos ; la cuisine et espace de réunion pour le commerce du rez-de-chaussée ;
    - rez-de-chaussée : un espace de coworking de 43,40m² ; le hall commun donne accès à un local poussettes ;
    - 1er étage : un appartement une chambre ;
    - 2ème étage : l'espace de vie d'un second appartement (séjour et cuisine) ;
    - 3ème étage : 2 chambres et une salle de bain ;
    - 4ème étage : l'espace de vie d'un troisième appartement (séjour et cuisine) ;
    - 5ème étage (nouvellement construit) : une chambre et une salle d'eau ;
- considérant que les logements répondent aux prescriptions du R.R.U Titre II, en ce qui concerne les superficies planchers, superficies éclairantes nettes et hauteurs sous plafond ;
- considérant cependant, que tous les éléments intérieurs du bien (planchers, escalier et cheminées) sont démolis ; ainsi le projet s'apparente à du façadisme ;

En ce qui concerne les modifications extérieures ;
- considérant que le projet prévoit de dégager un patio de 4.92m² sur les niveaux sous-sol et rez afin de dédensifier l'intérieur d'ilot ;
- considérant que cette dédensification n'est pas suffisante au vu des parcelles contiguës ; cette parcelle est totalement enclavée par les biens contigus et annexes ;
- considérant que le projet prévoit également la modification des annexes le long du mitoyen droit ;
- considérant que la profondeur de l'annexe est portée jusqu'à la limite du fond de la parcelle ; et est rehaussée jusqu'au 3ème étage afin de prolonger la cage d'escalier ;
- considérant que cela entraine une dérogation au RRU, Titre I article 4, ce que le projet dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle ;
- considérant que l'augmentation de l'annexe n'entraine pas de perte d'ensoleillement sur les biens contigus, que les parcelles aux alentours sont entièrement bâties ;

- considérant que la modification de l'annexe n'améliore pas les qualités paysagères en intérieur d'îlot ;
- considérant la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet prévoit également la création d'espaces extérieurs pour chaque logement ; que ces espaces extérieurs se présentent sous la forme de balcons en façade arrière au 1er étage, au 3ème étage et au 4ème étage ;
- considérant qu'une terrasse sur toiture est prévue sur le toit plat de l'annexe située le long du mitoyen gauche ; qu'elle est accessible depuis la chambre du dernier duplex ;
- considérant que cet aménagement induit une dérogation au RRU Titre I article 6§3, éléments techniques en toiture, en ce que cet article prévoit que les éléments techniques sont intégrés au volume de la toiture ;
- considérant que ces terrasses permettent de garantir des espaces extérieurs pour chacun des logements ;
- considérant que les garde-corps garantissent la sécurité des usagers ; et que dès lors, la dérogation susmentionnée est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit la démolition du volume de la toiture actuelle ainsi que la rehausse d'un niveau couronné d'une nouvelle toiture à mansard ;
- considérant que la rehausse n'engendre pas de dérogation en termes de hauteur du bâtiment, la façade venant s'aligner à la hauteur de corniche sans dépasser de plus de 3.00m le bien contigu le moins haut ;
- considérant que la rehausse entraine cependant, une dérogation au RRU, Titre I, article 6 ; en ce que la rehausse dépasse le profil le plus haut ;
- considérant que le gabarit actuel R+3+T s'intègre aux gabarits contigus et permet une transition des gabarits ;
ce bien étant très visible depuis la porte de Ninove, il participe à la scénographie de la rue et de cette perspective ; ainsi il est important de conserver le rythme dégressif des façades et des corniches ;
- considérant qu'aligner la corniche au bâtiment de gauche ne permet pas d'assurer la transition ; et qu'il est important de veiller au respect des gabarits existants autour de la place afin de maintenir cette harmonie architecturale ;
- considérant de plus, que cette rehausse à un impact non négligeable sur cet îlot déjà fort dense ; surtout sur l'angle ;
- considérant de ce qui précède, que la rehausse telle que proposée n'est pas acceptable ;

En ce qui concerne l'esthétique des façades ;
- considérant que le bien présente un style néoclassique : que la corniche et les châssis actuels ne sont pas d'origine ; qu'ils présentent cependant toujours une briquette de parement de ton blanc aux étages, les trous de boulins et leur cache sont toujours présents ; le rez-de-chaussée se compose d'un carrelage de type métro de ton brun ;
- considérant que le projet prévoit également de revoir l'esthétique des façades ;
- considérant que la façade arrière est isolée au moyen d'un enduit extérieur sur isolant de teinte blanche ; que l'isolation n'est pas visible depuis l'espace public et permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
- considérant que les châssis du bien sont remplacés par des châssis en aluminium de ton gris anthracite ;
- considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée le commerce était démarqué du reste des étages par la présence du carrelage type métro de ton brun ;
- considérant que le projet prévoit de couvrir ce carrelage par un cimentage de ton gris anthracite ;
- considérant que la démarcation a du sens et permet de distinguer les deux fonctions de l'immeuble ; que cependant le ciment de teinte gris anthracite dénature le côté néoclassique du bien ; qu'il y a lieu de réparer et conserver le carrelage existant ;
- considérant que le projet prévoit de déplacer la porte d'entrée de l'ancien commerce au rez-de-chaussée ; que cette dernière est désormais placée sur l'alignement ;
- considérant que deux nouvelles baies vitrées sont prévues de part et d'autre de la porte ;

- considérant que les matériaux mis en œuvre sont également des châssis en aluminium de ton gris foncé ;
- considérant que la porte d'entrée des logements située sur la droite est également remplacée ;
- considérant que la porte est désormais en aluminium de ton gris anthracite ;
- considérant qu'au niveau de la nouvelle toiture à mansard le projet prévoit de traiter le brisis avec du bois de teinte gris anthracite ;
- considérant que trois nouvelles baies vitrées sont créées dans le brisis de la toiture ; que ces baies s'alignent aux baies existantes des étages inférieurs ;
- considérant cependant, qu'elles présentent exactement la même taille que les baies des étages inférieurs ; ce qui est contradictoire avec le style néoclassique où habituellement les baies présentent des dimensions dégressives ;
- considérant qu'il y a lieu de fournir une note émanant d'un ingénieur en stabilité en cas de nécessité de démolition ;
- considérant qu'il résulte de l'analyse, que dans l'ensemble des interventions apportées à la façade avant dénature le style néoclassique du bien ; que les interventions ne sont pas acceptables en l'état ;
- 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.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/05/2023

8

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R2448/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Régates 10 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Steven Evis

Objet / Betreft: diviser une maison de commerce en 3 logements, rehausser l'immeuble, modifier les châssis en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/04/2023 - 04/05/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- considérant que le bien est situé en zone de forte mixité au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 14/09/2022;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à supprimer le commerce et prévoir un entrepôt, diviser une maison de commerce en 3 logements, rehausser l'immeuble, modifier les châssis en façade avant ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2023 au 04/05/2023 pour les motifs suivants :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation au RB ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la situation de droit de 1946 propose au rez-de-chaussée un commerce avec dépôt et un logement aux étages ;
- considérant qu'il s'agit d'un bien de gabarit R+2 ;
- considérant que la cour était recouverte de dalles lumineuses ;

- considérant qu'il a été confirmé par la Ville de Bruxelles en date du 02/08/2021(réf : RU 21_1769), que le permis TP 57280 délivré le 08/01/1946 autorise un commerce au rez-de-chaussée et 1 appartement 2 chambres en duplex ;
- considérant que dans les années 1960, il s'agissait d'un lavoir ;
- considérant que le projet propose la répartition suivante :
  - Sous-sol : 3 caves, cave de l'entrepôt, local entretien, local poubelle, local compteurs
  - Rez-de-chaussée : hall d'entrée avec local poussette, entrepôt
  - 1er : appartement : 3 chambres de 8,7 à 9.7m², salle de bain 4.4m²+ salle d'eau 3m², salon/salle à manger/cuisine 37m² et patio
  - 2ème : studio: salon/chambre 19m², salle d'eau 3.4m², salle à manger/cuisine 16m², terrasse
  - 3ème : duplex : 3 chambres de 10m² à 14m², salle d'eau 4m², wc,
  - 4ème : duplex : salon/cuisine 33m², terrasse et balcon
- considérant que les chambres en façade avant au +1 dérogent au RRU titre II art 10 en ce que l'éclairement naturel est insuffisant ;
- considérant que la façade avant est existante ;
- considérant néanmoins dans le cadre de la création de nouveaux espaces il y a lieu de respecter au mieux les prescriptions du RRU ;
- considérant que la chambre 1 ne dispose en réalité que de 8.7m², la salle de bain étant comprise dans la superficie mentionnée sur plan et déroge par conséquent au RRU titre II art 3 ;
- considérant que dans ce cadre la densification de cet étage ne répond pas au bon aménagement des lieux et les dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet propose un gabarit R+4 ;
- considérant qu'en 1946, le bâtiment avant et arrière n'étaient reliés qu'au rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet propose, au 1er étage, de relier les deux bâtiments par l'espace cuisine le long du mitoyen de gauche et d'affecter l'étage de l'arrière bâtiment à l'appartement ;
- considérant qu'un pan du versant du bâtiment arrière sera rehaussé le long du mitoyen de gauche ;
- considérant qu'afin de s'aligner au bien de gauche, le projet propose une extension en façade arrière au 2ème étage ;
- considérant que le projet vise également à rehausser le bâtiment existant de deux niveaux dont un sous toiture à versant et de créer une double lucarne (bow window/bretèche surmonté d'une lucarne) en façade avant ;
- considérant que la lucarne sera surmontée d'une pompe à chaleur ;
- considérant que le projet propose de remplacer les châssis en façade avant par des châssis en pvc brun ;
- considérant que la façade avant sera enduite dans un ton blanc ;
- considérant que par rapport à la situation de 1946, les menuiseries en façade avant ont déjà été remplacée ;
- considérant qu'à droite, le terrain n'est pas construit ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I art 4 (profondeur) en ce que le rez-de-chaussée et une partie du 1er étage son entièrement construits et dépasse dès lors les ¾ de la parcelle ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I art 6 en ce que la lucarne dépasse de 3m le profil de toiture du projet au lieu de 2m maximum et en ce que la pompe à chaleur n'est pas intégrée à la toiture ;
- considérant également qu'en façade arrière au dernier niveau la terrasse pourvue d'un brise-vue déroge aussi au RRU titre I art 6 ;
- considérant en outre que cette terrasse n'est pas conforme au code civil, en ce que par rapport au bien de gauche, celle-ci ne respecte pas un retrait latéral d'1.90m mais seulement d'1.20m ;
- considérant que la terrasse, côté mitoyen droit propose un bac à plante à 1.45m de l'axe mitoyen, que cette disposition n'est pas non plus conforme au code civil ;

- considérant que la bretèche en façade avant déroge au RB art 74 en ce que celui-ci prescrit que toutes les saillies de ces constructions seront inscrites dans un gabarit limite déterminé par un plan vertical à 45° avec celui de l'alignement et partant à 60 centimètres de la ligne séparative de mitoyenneté ;
- considérant que le projet ne s'inscrit pas dans ce gabarit ;
- considérant que la densité proposée est importante au regard du bâti originel ;
- considérant que le maintien d'un entrepôt sans autre activité commerciale n'est pas conforme au PRAS ;
- considérant que le PRAS 4.1 prescrit que la zone e forte mixité est affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives ;
- considérant que le projet supprime le commerce et ne maintien qu'un entrepôt de 158 m² sur deux niveaux ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir un commerce ;
- considérant également que si précédemment la cour était recouverte, il s'agissait néanmoins de dalles lumineuse qui maintenaient un apport de lumière et dont la situation étaient réversible en cas de changement d'affection ;
- considérant que le projet empêche toute réversibilité en ce qui concerne la perméabilisation de la cour ;
- considérant que bien qu'un local vélo de 6m² environ soit proposé au rez-de-chaussée, celui-ci est insuffisant au regard du nombre de chambre ;
- considérant que le projet propose deux appartements 3 chambres dont les espaces extérieurs sont trop minimalistes pour l'usage d'une famille avec des enfants ;
- considérant que la rehausse proposée tant en ce qui concerne le bâti principal que le bâti arrière dénature la typologie néoclassique du bien ;
- 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
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/05/2023

9

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E2930/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de l'Evêque 26 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: DAH Management

Objet / Betreft: changer l'utilisation d'un commerce de service (agence bancaire) en restaurant, remplacer une partie de la vitrine par une porte d'entrée (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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté 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 espaces structurants, en liserés de noyau commercial et en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), administratives et de forte mixité au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 04/11/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à remplacer une partie de la vitrine par une porte d'entrée (mise en conformité) ;
- considérant que le commerce concerné par la demande se trouve au rez-de-chaussée de la tour de la monnaie, faisant partie du « centre commercial The Mint » ;
- considérant que la demande porte tout d'abord sur le changement d'utilisation de commerce de service (ancienne agence bancaire ING) en snack non soumis à permis d'urbanisme, vu que la parcelle se situe en zone administrative ; que ce snack provient de la division d'un espace de 440m² divisé en 2 commerces plus petits ; l'un de 189m² et l'autre de 251m² ; que la présente demande porte uniquement sur la superficie de 251m² ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/05/2023

- considérant que le snack projeté implique la cuisson sur place d'ingrédients ; que l'installation d'une hotte d'évacuation des fumées est dès lors nécessaire ;
- considérant que la demande prévoit d'implanter une hotte au niveau des taques de cuisson ; que celle-ci est raccordée à une gaine d'extraction qui rejoint la gaine technique existante permettant d'évacuer les fumées en toiture ;
- considérant que cette gaine technique est existante ; qu'elle a été autorisée dans le permis d'urbanisme délivré le 29/03/2023 ;
- considérant que la hotte projetée est incluse dans le volume bâti existant et n'induit pas de préjudices aux biens voisins ;
- considérant que la demande concerne également la suppression de l'ancien distributeur de billets (bancontact) au profit de la porte d'entrée du nouveau snack ;
- considérant que celle-ci consiste d'une porte à double battant d'une largeur de 2,13m sur une hauteur de 2,61m ; que celle-ci est surplombée d'une imposte en shadow box ;
- considérant que ces travaux sont pensés pour s'intégrer dans la façade en mur rideau existante ; que la porte est prévue en aluminium de teinte naturelle ; que l'ensemble ne dénature pas l'esthétique du socle de l'immeuble ;
- considérant que le projet ne prévoit pas de volet au droit de la nouvelle devanture, induisant une dérogation au RCU, relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que cette devanture s'inscrit dans la continuité des rez commerciaux qui ne disposent pas de volet ; ainsi la dérogation susmentionnée est acceptable ;
- considérant que les plans de la présente demande montrent que 2 enseignes (une parallèle et une perpendiculaire) sont placées au-dessus de la nouvelle porte d'entrée ; que ces enseignes sont conformes au RRU, Titre VI relatif aux publicités et enseignes ;
- considérant que ces enseignes sont dispensés de permis étant donné qu'elles sont conformes au RRU, Titre VI, art.36 et 37 et non comprises dans une zone de protection ;
- 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.

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/05/2023

10

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P3049/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de la Poudrière 72A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Jan Martens

Objet / Betreft: étendre le loft n°5 par la fermeture de la terrasse en vue d'aménager un jardin d'hiver

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 24/11/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à étendre le loft n°5 par la fermeture de la terrasse en vue d'aménager un jardin d'hiver ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé "Ancienne sous-station électrique" ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 24/04/2023 ;
- considérant que la CRMS ne s'est pas prononcée sur la demande ;
- considérant que la demande concerne uniquement l'appartement 2 chambres situé au 1er étage de l'immeuble (nommé loft n°5 en plan) ;
- considérant que le bien existant bénéficie d'une terrasse avec jardinière et bacs à plantes du côté de la rue de la Poudrière ;
- considérant que la demande vise à étendre l'appartement par la construction d'un jardin d'hiver, en façade avant, en lieu et place de la terrasse ;

- considérant qu'un escalier permet d'accéder au jardin d'hiver à partir du salon ;
- considérant que le jardin d'hiver est entièrement vitré et permet de maintenir un éclairement naturel suffisant dans le logement ;
- considérant que la verrière utilise des profils de même teinte et similaires à ceux du reste de l'immeuble ;
- considérant que le muret et les garde-corps existants sont maintenus ;
- considérant que la demande vise à améliorer le confort du logement existant ;
- considérant que les travaux envisagés s'intègrent à l'architecture de l'immeuble ;
- considérant que la verrière est peu visible depuis l'espace public ;
- considérant que le projet n'est pas de nature à porter atteinte aux immeubles contigus ;
- 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.

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/05/2023

11

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A1298/2016 (PU)

Adresse / Adres:
Boulevard Anspach 153 – 153B 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Ahmed El Yassini

Objet / Betreft: changer l'utilisation d'un commerce de détail vers un restaurant au rez-de-chaussée et à l'entresol ; et modifier la devanture (régularisation)

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 – Bruxelles Environnement – 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.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zones 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 repris dans la zone de protection autour d'un bien classé :" Pharmacie du Bon Secours » ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/11/2016 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 13/02/2023 ;
- considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un commerce de détail vers un restaurant au rez-de-chaussée et à l'entresol ; et modifier la devanture (régularisation) ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 07/05/2021, portant les références T.2014.1006/10/CD/dd ;
- considérant que de 1988 à 2014, le rez-de-chaussée commercial était exploité par le « Hair club », un commerce de détails (déguisements et perruques) ;
- considérant qu'il a été constaté par le service des infractions urbanistiques de la Ville de Bruxelles, en novembre 2015, que le restaurant était déjà ouvert ;
- considérant qu'un procès-verbal a été établi le 13/01/2017 (BR/023/17) stipulant notamment que la devanture et les châssis ont été modifiés et que des travaux intérieurs touchant la structure du bâtiment ; que le commerce de détail a été transformé en snack-restaurant ;
- considérant qu'un permis a été introduit en 2014 et que ce permis d'urbanisme a été refusé le 14/04/2016 (réf. P.U. A1003/2014) ayant pour objet "changer l'utilisation d'un commerce de détail vers un restaurant et étendre le commerce à l'entresol" ;

- considérant que ce refus se justifiait par le fait que le projet s'implantait dans un quartier pourvu de nombreux établissement de type HORECA, que cela nuisait à la diversité commerciale souhaitée pour ce boulevard et que le projet permettait d'accueillir 136 personnes et que cela risquait d'engendrer des nuisances importantes pour les logements établis à proximité et aux étages, à savoir que l'affectation principale de la zone est l'habitation ;

En ce qui concerne le changement d'utilisation de commerce vers un restaurant en rez-de-chaussée et en entresol :
- considérant que le projet vise notamment la régularisation du changement d'utilisation d'un commerce de détail vers un restaurant et d'étendre l'activité à l'entresol ;
- considérant qu'une partie du sous-sol est affectée à la cuisine et à la réserve et que différents travaux structuraux ont été effectués : un nouvel escalier en béton a été créé du côté droit du commerce pour permettre l'accès à l'entresol, un nouvel escalier en colimaçon a été placé dans le fond du commerce, un nouvel escalier à angles droits a été créé derrière le bloc sanitaire du 1er étage (environ 20 marches, 2 paliers) et 2 trémies ont été créées au niveau de l'entresol (environ 14m² et 6m²) ;
- considérant que ces divers travaux structuraux sont limités, ne porte pas atteinte à la lecture des volumes et sont donc acceptables ;
- considérant que le restaurant est ouvert les mardis, mercredis et jeudis de 12h à 23h; les vendredis, samedis et dimanches de 12h à 23h30 et est fermé le lundi ;
- considérant que lors de la première Commission de concertation le 21/02/2023, le demandeur a indiqué que le rez-de-chaussée et l'entresol n'étaient pas affectés à un snack (crêperie) comme stipulé dans les documents transmis (note explicative, annexe I, plans de réalisation et de synthèse, …) ; mais utilisé en restaurant ;
- considérant que la 1ère commission de concertation n'a pas pu statuer en connaissance de cause vu cette nouvelle information et que l'avis a été reporté afin de fournir une nouvelle note explicative ;
- considérant à l'analyse de la nouvelle note explicative, que le projet propose un concept réparti sur 2 niveaux, au rez-de-chaussée, un restaurant proposant des produits issus de la mer et au niveau de l'entresol, un espace type crêperie pour les enfants âgés entre 3 et 17 ans pour leurs anniversaires ;
- considérant que l'utilisation projetée est bien un restaurant, que l'offre est diversifiée et peut toucher plusieurs publics ;
- considérant que cette utilisation s'inscrit dans le schéma de développement commercial qui préconise la mixité de l'offre commerciale mais qui vise à limiter les commerces de type snack sur les boulevards du Centre, et est donc acceptable ;

En ce qui concerne la devanture commerciale :
- considérant que le projet vise aussi la régularisation de la devanture commerciale (rez et entresol) ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire à l'inventaire du patrimoine architectural et qu'il s'inscrit dans la zone de protection autour d'un bien classé : la « pharmacie du Bon Secours », située au Boulevard Anspach 160 ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 10/02/2023 ;
- considérant que la CRMS n' a pas envoyé au Collège des bourgmestre et échevins l'avis sollicité dans les trente jours de la réception de la demande d'avis ;
- considérant cependant, que la CRMS a remis un avis favorable conditionnel en date du 15/03/2023 ;
- considérant que leur avis indique que la modification de la devanture a peu d'impact sur les vues et perspectives depuis le bien classé ; mais qu'il est toutefois demandé d'appliquer de manière stricte les prescriptions urbanistiques en vigueur, notamment pour les enseignes afin d'améliorer la situation actuelle qui est de faible qualité ;
- considérant que la dernière situation de droit de la devanture commerciale en rez-de-chaussée correspond au permis ayant pour référence : T.P.69735 ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/05/2023

- considérant que les châssis y étaient en bois avec un accès distinct, en recul pour les logements ;
- considérant que la devanture commerciale possédait deux grandes baies vitrées en bois avec deux entrées dans chacune de celles-ci ;
- considérant que tel que décrit dans le PV BR/023/17, les châssis en rez-de-chaussée et entresol, en situation existante sont en aluminium de ton gris anthracite ;
- considérant que cette vitrine est composée en son rez-de-chaussée, à droite de portes coulissantes automatiques avec deux vitrines fixes de chaque côté, et à gauche d'une grande vitrine fixe et d'une porte d'entrée opaque vers les étages (2 x 3,60m x 3,50m environ) ;
- considérant que le projet prévoit des châssis en bois pour la façade avant au rez-de-chaussée et à l'entresol ;
- considérant que la porte permettant d'accéder aux logements, en situation projetée, est en bois plein et une imposte mais n'est plus en recul ;
- considérant que le restaurant en situation projetée, a deux châssis fixes et un châssis coulissant, supposément automatique, avec imposte vitrée ;
- considérant qu'il y a lieu de conserver les 2 pilastres latéraux situés de part et d'autre de la façade avant en entresol et rez-de-chaussée ;
- considérant qu'il y a lieu d'assurer une continuité par rapport à l'entresol existant ;
- considérant que le projet projeté déroge au R.C.U. relatif à la fermeture des vitrines commerciales, en ce que la situation projetée de possède de volet ajouré ;
- considérant que la situation existante, constatée sur place ne respecte pas non plus cette réglementation ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ; et qu'il y a lieu de prévoir un volet ajouré ou micro-perforé ;
- considérant que le caisson de volet devra soit être intégré dans le châssis soit être situé derrière celui-ci ;
- considérant par ailleurs, qu'une grande enseigne parallèle portant l'inscription en blanc « daurade » « restaurant » et « tea-room » a été placée au-dessus de la devanture ;
- considérant que ce type d'installation doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme à durée limitée indépendant de cette procédure ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- prévoir pour le revêtement du rez-de-chaussée, des matériaux qui s'inscrivent dans la continuité que ceux existants de l'entresol (pierre bleue) ;
- prévoir un volet ajouré ou micro perforé dont le caisson de volet est soit intégré dans le châssis soit situé derrière celui-ci ;

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.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/05/2023

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R1388/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue de la Renaissance 47 - 51 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: DUNANT GARDENS

Objet / Betreft: d'une part changer la répartition des logements dans les immeubles (régularisation PV BR/035/12), d'autre part étendre les immeubles côté jardin sur 7 niveaux, modifier les lucarnes en toiture sur le versant avant, changer les portes d'entrée, ajouter des garde-corps en façade avant (mise en conformité), et enfin proposer une nouvelle répartition de 70 logements avec un espace commun au rez-de-chaussée en lieu et place des 51 autorisés, placer des échelles d'évacuation en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/03/2023 - 06/04/2023

Réactions / Reacties: 18

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

12

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

- 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 général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 27/12/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/06/2022 ;
- considérant que la demande initiale vise à d'une part changer la répartition des logements dans les immeubles (régularisation PV BR/035/12), d'autre part étendre les immeubles côté jardin sur 7 niveaux, modifier les lucarnes en toiture sur le versant avant, changer les portes d'entrée, ajouter des garde-corps en façade avant (mise en conformité), et enfin proposer une nouvelle répartition de 72 logements avec un espace commun au rez-de-chaussée en lieu et place des 51 autorisés ;

- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 19/03/2012 (P.V. B.R./035/12) fait état des infractions suivantes : « le nombre de logements dans l'immeuble a été augmenté de 51 autorisés à 93, sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet. » ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 28/09/1990 (réf. P.U. 17R/90 - TP94579) ayant pour objet « Bouwen van een appartementgebouw » ; autorisant 19 appartements de 2 à 4 chambres et des bureaux ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 30/04/1996 (réf. P.U. 22R/93 - TP105580) ayant pour objet : « transformer l'immeuble de logements et de bureaux actuellement en cours de construction » ; autorisant 51 logements et des bureaux avec 54 places de parking ;
- vu le refus de permis d'urbanisme réf. P.U. R39/2012, ayant pour objet : « régulariser le nombre de logements dans un immeuble de 7 étages (93 logements) » notifié le 24/05/2012 pour le même bien ;
- vu le refus de permis d'urbanisme réf. P.U. R76/2013, ayant pour objet : « régulariser un immeuble résidentiel de 79 logements et crèche (régularisation PV BR/035/12) » notifié le 05/10/2017 pour le même bien ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/06/2022 au 07/07/2022 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 - éléments techniques) ;
    - dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (limite arrière de construction) ;
    - dérogation à l'article 10. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (gabarit de hauteur) ;
    - dérogation à l'article 14. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (toitures) ;
    - dérogation à l'article 24. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (éclairement des locaux sous toiture) ;
- vu les 13 réactions à cette enquête publique, regroupant 15 riverains et comportant aussi une pétition comportant 46 signatures, portant sur :
    - la sur-densification du projet par des logements de petite taille, dont la plupart présentent des dimensions insuffisantes ;
    - le fait que l'immeuble est utilisé pour des business flat : https://www.bbf.be/ ; avec des formules de locations mensuelles inférieures à 12 mois ;
    - l'augmentation du volume de l'immeuble aux étages alors que celui-ci est déjà particulièrement massif aux étages comparés aux immeubles avoisinants ;
    - la construction d'une extension au rez-de-chaussée, destinée à abriter plus de vélos, qui n'est au final qu'une conséquence du programme de sur-densification – un espace vélo plus grand pourrait se faire dans le volume existant moyennant une réduction de l'espace commun ;
    - la création d'une terrasse de grande dimension sur le toit de cette extension, et les nuisances y relatives ;
    - l'aménagement et la taille du parking sous terrain en proportion au programme proposé, qui fait 30 places, mais qui en réalité ne présente que 25 parkings indépendants certaines places n'étant pas accessibles indépendamment, ce qui fait un ratio assez faible vu le nombre de logements proposés (même pas un parking par logement) ;
    - l'ajout dans le jardin d'un abri, dont les dimensions sont disproportionnées, qui risquerait à terme d'être un espace extérieur pour des festivités ;
    - la destruction d'un écrin de verdure situé en place du futur abri de jardin, le dossier photos du dossier de la demande de permis n'étant pas exact et montrant un autre angle du jardin ;
    - la rehausse des murs mitoyens qu'induiraient la construction de l'abri, alors que les plans de la demande ne l'indiquent pas ;

- l'aménagement d'espaces récréatifs et évènementiels dans le jardin, qui porteraient atteinte à la vie en intérieur d'ilot en plus d'avoir un impact sur les qualités végétales ;
- la création d'un verger, et les risques que cela entraine pour le tilleul centenaire situé aux abords immédiats ;
- et enfin des réactions portant sur des potentiels conflits entre tiers ne relevant pas de l'urbanisme ;

- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé : Musées royaux d'Art et d'Histoire, situé au 1A Parc du Cinquantenaire ;
- considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 20/06/2022 ;
- considérant que la CRMS n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins l'avis sollicité dans les trente jours de la réception de la demande d'avis, et que dès lors la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai ;
- vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 04/07/2021 portant les références T.1982.2110/22 ;
- considérant en effet que le point 2 de leur motivation n'est pas respecté dans le projet ; à savoir que tous les logements doivent disposer de deux voies d'évacuation, une via un escalier extérieur, la seconde soit via un autre escalier soit via des fenêtres accessibles aux autos-échelles du Service Incendie ;
- vu l'avis de la commission de concertation du 26/07/2022 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : avis défavorable ;
- considérant que l'avis précisait encore que : un avis favorable pourrait être émis (sous réserve d'un avis favorable du SIAMU) pour un projet :
  - préservant la quiétude de l'îlot et supprimant le local de fête commun du rez-de-chaussée (au profit par exemple d'un local vélos-poussettes plus spacieux et/ou potentiellement de logements plus confortables) ;
  - supprimant l'abris de jardin proposé, ou d'en proposer un de dimensions plus modestes ;
  - prévoyant une septantaine de logements (potentiellement 72 sous réserve que ceux-ci soient suffisamment confortables, conformes au bon aménagement des lieux, et présentant un nombre restreint de dérogations).
- considérant qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de 51 logements, dont 2 studios, 37 appartements 1 chambre, et 12 appartements 3 chambres ;
- considérant que dans cette situation, l'immeuble comporte 2 sous-sols de parkings pour 54 véhicules, un rez-de-chaussée et 7 niveaux ;
- considérant qu'en situation de fait, le deuxième sous-sol n'a pas été réalisé, les sous-sols comprennent seulement 30 emplacements de stationnement ;
- considérant que la répartition des logements a été modifié, qu'il existe 93 unités, dont 80 studios, 12 appartements 1 chambre, et 1 appartement 2 chambres ;
- considérant que la situation projetée prévoit de réduire le nombre d'unités à 72, dont 32 studios, 35 appartements 1 chambre, et 5 appartements 3 chambres ;

Pour le programme :
- considérant que le permis d'urbanisme délivré le 28/09/1990, autorise la démolition de deux immeubles remarquables, à l'exception de leurs façades, afin de réaliser un immeuble de logements et de bureaux ;
- considérant qu'en 1993 une demande de permis a été introduite visant à modifier le permis octroyé en 1990 (suppression d'une partie de la superficie bureau et redistribution des logements (c'est-à-dire 49 appartements de 1 à 2 chambres, et seulement 2 studios) ;
- considérant que l'avis de la Commission de concertation du 07/12/1993 mentionne expressément son souhait d'un nombre plus important de logements 2 chambres ;
- considérant que dans la situation projetée initiale, les 72 logements sont répartis sur une superficie de 4567m² (moyenne de 63,4m²/logement) ;
- considérant que la répartition ainsi proposée est de 32 studios, 35 appartements 1 chambre et seulement 5 appartements 2 chambres pour un total de 72 logements ;

- considérant dès lors que cette répartition va toujours radicalement à l'encontre de la position du Collège dans le permis de 1993 au niveau de la conception du bon aménagement des lieux qui était en vigueur au moment où une partie des actes et travaux ont été exécutés ;
- considérant que cette répartition présente de nombreuses dérogations aux règlements en vigueurs lors de l'instruction de la présente demande ;
- considérant de plus que la multiplication de petits logements favorise les locations précaires ;
- considérant qu'en contrepartie la demande propose de créer des espaces communs avec cuisine, sanitaires, espaces de rangement ;
- considérant que ces espaces communs ont pour but de créer un co-hébergement ;
- considérant que ce type de logement n'est pas encouragé par la Ville de Bruxelles, en particulier vu que le projet compte plus de 12 unités prenant part à ce co-housing ;
- considérant que les logements disposant chacun de leur propre cuisine, le fait de prévoir une grande salle commune avec cuisine et sanitaires revient à créer un local de fêtes ;
- considérant que ce local a accès direct aux jardins, que les activités qui seraient organisées dans ce local peuvent donc déborder en intérieur d'ilot et troubler la quiétude des riverains ;
- considérant dès lors que créer un tel local n'est pas souhaitable, qu'il est possible de prévoir un local de rangement pour des meubles de jardins par exemple, mais sans cuisine ni sanitaires ;
- considérant déjà qu'il y a lieu de revoir complètement le programme de l'immeuble ;

Pour l'architecture :
- considérant que depuis la rue, l'immeuble peut être perçu comme l'unification de 3 immeubles différents, cela étant dû au fait que le permis de 1990 a autorisé la construction de cet immeuble moyennant la sauvegarde de deux façades, située à gauche et en partie centrale de la composition actuelle ;
- considérant que la demande est indissociable de la mise en conformité du volume et des façades ; ces modifications ayant un impact sur l'habitabilité de unités et donc sur la nouvelle répartition ;
- considérant que ces modifications sont, pour les façades à rue : l'ajout d'une lucarne au-dessus de la façade la plus à gauche, la suppression d'une lucarne au 7e niveau de la partie centrale des façades, le changement de leurs formes, et la fusion de 3 lucarnes en 1 au 6e niveau de la partie centrale, la suppression de 2 lucarnes au 7e niveau de la façade la plus à droite, avec élargissement des étages en retrait ;
- considérant que le projet déroge au R.G.B.Q. art.21 (menuiseries) en ce qu'il inclut la mise en conformité de châssis en façade à rue avec un dessin non identique à celui d'origine ;
- considérant cependant que les modifications sont mineures, peu perceptibles et ne modifient pas le style architectural de la façade ;
- considérant qu'en toiture, le profil de la partie droite de l'immeuble a été modifiée et déroge encore plus à l'article 14 du chapitre II du R.G.B.Q., puisque en effet ces étages sous toiture sont devenus des étages francs ;
- considérant cependant que l'immeuble voisin à droite est plus haut encore et présente un gabarit plus important, considérant dès lors que cette dérogation pourrait être acceptée ;
- considérant que dans l'organisation intérieure, la structure du bâtiment est différente de celle autorisée, qu'elle se comporte en effet d'une série de 7 murs perpendiculaires à la rue, fractionnant cet immeuble de 34,5m de développé de façade en 7 travées pour la plupart très étroites, de 3,36m, 3,55m ou 3,76m de largeur, que seulement 3 travées ont des largeurs plus adéquates de 5,32m et 6,08m ;
- considérant qu'en situation de droit la travée la plus étroite faisait 6m10, et la plus large 8m26 ;
- considérant que pour la situation à régulariser, les travées en plus d'être étroites sont très profondes, leurs profondeurs allant jusqu'à 20m, que cela a impact très négatif sur la qualité des espaces de vies des espaces intérieurs ;
- considérant en effet que cette structure induit des espaces de vies très allongés, avec une qualité spatiale très pauvre voire inexistante ;
- considérant que la demande inclus aussi la mise en conformité de l'extension en façade postérieure, des étages 2, 3, 4 et 5 ;

- considérant que la profondeur de ces étages en situation de droit dépasse déjà la profondeur maximale autorisée au chapitre II art.06 du R.G.B.Q (c'est-à-dire 15m), que l'augmentation de la profondeur déroge donc au R.G.B.Q ;
- considérant que ces extensions ont un impact tant sur l'habitabilité des étages que sur les espaces extérieurs ;
- considérant en effet, que vu l'étroitesse des travées, augmenter la profondeur n'est pas opportun ;
- considérant que l'augmentation de la profondeur s'est fait au détriment de la qualité des espaces extérieurs, les terrasses initialement prévues ont été soit supprimées soit remplacées par de petits balcons ;
- considérant que la suppression des terrasses peut s'envisager dans la mesure où il existe un jardin commun, accessible par l'ensemble des habitants de l'immeuble ;
- considérant que le projet comprend l'extension du rez-de-chaussée afin de de construire un local vélo ;
- considérant qu'ainsi la demande initiale déroge à l'article 6 du chapitre II du R.G.B.Q, en ce que la profondeur atteint 23,30m, alors que la profondeur maximale est limitée à 15m ;
- considérant de plus que cette extension déroge au R.R.U. Titre I article 4, la profondeur de la construction dépassant ainsi les voisins ;
- considérant que les emplacement vélos pourraient s'implanter ailleurs dans le projet, par exemple en lieu et place de la salle polyvalente ;
- considérant de plus que la toiture de cette extension est aménagée en terrasse, qu'ainsi le garde-corps déroge à l'article 6 du Titre I du R.R.U. ;
- considérant qu'aucune disposition n'est prévue pour empêcher les vues directes vers le voisin de droite, qu'afin de se conformer au code-civil, il y a lieu soit de prévoir un retrait d'1m90 soit de rehausser le mur mitoyen ;
- considérant que ces dérogations n'ont pas été accordées par la commission de concertation, qu'il a été estimé qu''il y a lieu de supprimer du projet cette extension, de prévoir l'espace vélo dans le volume existant, et de prévoir aussi des espaces pour vélos cargo ;
- considérant que la demande comprend le placement d'un abri de jardin de 18m², en bois, s'adossant aux murs mitoyens en fond de parcelle, avec une hauteur variable de 209 à 297cm ;
- considérant que cet abri s'implante en lieu et place d'un écrin de verdure constitué de buissons et de petits arbustes, alors que la végétation est déjà rare sur la parcelle du projet ;
- considérant que selon les plans de réalisation de cet abri, il est nécessaire de rehausser les murs mitoyens séparant les jardins, ce qui n'est pas souhaitable ;
- considérant que l'immeuble dispose déjà de locaux de rangements intérieurs et d'espaces communs, que la construction d'un volume en zone de cours et jardin n'est donc pas indispensable, ni souhaitable, qu'il y a lieu de retirer cette construction des plans ;

Pour l'habitabilité :
- considérant que la plupart des logements ne sont pas conformes au R.G.B.Q art. 13 : hauteur sous-plafond, que en effet, les logements B et D au rez-de-chaussée ; G, F, E, D, B, A, I, J au premier ; F, E, D, B, A, J au second ; F, E, D, B, A, J au troisième ; H, G, F, E, D ,B,A, J, I au quatrième ; H, G, F, E, D ,B,A, J, I au cinquième ; H, G, F , E, D, B au sixième ; et enfin C et A au septième étage, présentent des pièces habitables de jour et/ou de nuit d'une profondeur supérieure à 6m, alors que la hauteur sous plafond n'est pas majorée de 15cm par mètre de profondeur supplémentaire ;
- considérant que cette dérogation est due au système structurel comme évoqué auparavant, avec des travées étroites, induisant des espaces de vies très étroits et très profonds ;
- considérant qu'il y a lieu d'essayer au maximum d'optimiser l'organisation interne, afin d'avoir des espaces de vie confortables ;
- considérant ainsi que la commission de concertation a estimé en date du 26/07/2022 que la dérogation pourrait être acceptée moyennant une amélioration globale de l'habitabilité des logements ;

- considérant que, dans le projet initial, certains logements, au nombre de 10, sont repris comme studios avec 1 chambre en duplex dans la note explicative, qu'ils sont pourtant listés comme studios dans l'annexe I, mais qu'ils apparaissent en plans comme étant des appartements 1 chambre en duplex ;
- considérant qu'il s'agit des logements 0.L, 0.K, 0.J, 2.M, 2.L, 2.K, 3.M, 3.L, 3.K et 3.N ;
- considérant dans les faits que la séparation physique de deux espaces, matérialisés par des cloisons partielles et des différences de niveaux donnent en effet plus la lecture d'un logement avec espaces de vies différenciés ;
- considérant cependant que ces logements ne sont pas conformes à l'article 8 du Titre II du R.R.U., en ce que le WC débouche directement dans le volume de l'espace de vie ;
- considérant que certains d'entre eux ne sont en plus pas conforme à l'article 3 du Titre II du R.R.U., puisque les superficies minimales ne sont pas respectées, soit pour la chambre, soit pour le séjour, dans les logements 0.L, 0.K, 2.M, 3.M, 3.L, 3.N ;
- considérant qu'il y a lieu de bien les reprendre comme des studios, dans les plans et les documents de la demande, qu'il y a lieu de supprimer toute cloison visant à différencier les espaces ;
- considérant aussi que les logements 1.I, 1.J, 2.I, 2.J, 3.I, 3.J, 4.I, 4.J, 5.I, 5.J sont repris comme dans logements 1 chambre alors qu'ils ne sont ni conforme à l'article 3 du Titre II du R.R.U., ni conforme à l'article 8 du Titre II du R.R.U. ; que en effet les séjours et les chambres sont chaque fois tous les deux trop petits, et que les WC s'ouvrent chaque fois directement dans le séjour ;
- considérant dès lors que ces 10 logements n'ont pas une superficie suffisante, qu'ils sont plutôt à considérer en l'état comme des studios, ce qui participe à augmenter le manque de mixité dans l'immeuble ;
- considérant dès lors en effet qu'en l'état, la répartition est plutôt de 42 studios, 25 appartements 1 chambre, et 5 appartements 2 chambres ;
- considérant que les logements 6H, et 7C sont repris comme des studios, alors que leurs superficies sont insuffisantes, que ces logements dérogent ainsi à l'article 3 du Titre II du R.R.U. ;
- considérant que cela participe à démonter qu'il y a un réel manque de superficie au sein de l'immeuble, déjà par rapport au programme et à la répartition proposée ;
- considérant dès lors que le programme gagnerait idéalement à être réduit ;
- considérant que la commission de concertation a estimé en date du 22/07/2022 que ces dérogations ne sont pas acceptables en l'état et qu'il y avait lieu de revoir le projet ;
- considérant que les logements A, B, D, J et K au rez-de-chaussée ;G, F, E, D, B, A, J, I, au premier ; G, F, E, D, B, A, K, J, I, au second ; G, F, E, D, B, A, N, J, I, au troisième ; H, G, F, E, D, B, A, M, J, I, au quatrième ; H, G, F, E, D, B, A, K, J, I, au cinquième ; H, G, F, E, D, B, A, J, au sixième ; E, D, C, A au septième étage, déroge à l'article 10 du Titre II du R.R.U., l'apport en éclairage naturel étant insuffisant pour toutes ces unités ;
- considérant cependant ici que le manque d'éclairement est aggravé par l'organisation spatiale de chaque unité, comme expliqué précédemment, de par le fait que chaque local habitable subit la structure de l'immeuble, et présente dès lors des formes très étroites et très profonde ce qui réduit encore la pénétration de lumière au sein de chaque logement ;
- considérant que la commission de concertation a estimé en date du 22/07/2022 que cette dérogation n'est pas acceptable en l'état mais qu'elle pourrait être acceptée si le manque d'éclairement était minime et les logements confortables ;
- considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 17/08/2022 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 13/02/2023 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet prévoit :
    - dans le jardin, de supprimer l'abri de jardin, l'extension du local vélos, et divers aménagement, mais avec maintien d'un accès pour les occupant de l'immeuble à travers le local vélo ;
    - au rez-de-chaussée, de supprimer le local commun (de fête) par un logement ;

- de réduire le nombre de logements à 70 unités afin de réduire les dérogations au titre II du R.R.U. ;

- considérant que les nouveaux plans répondent partiellement aux conditions émises par la commission de concertation ;
- considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre en partie aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils visent à supprimer partiellement les dérogations qu'impliquait le projet initial ;
- considérant que ces dérogations n'ont pas été accordée lors de la précédente commission de concertation et que dès lors l'accord du fonctionnaire délégué sur ces nouvelles dérogations doit être demandé;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis a 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 CRMS ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle enquête publique ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;
- vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/03/2023 au 06/04/2023 pour les motifs suivants :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
  - dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares. (limite arrière de construction) ;
  - dérogation à l'article 10. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (gabarit de hauteur) ;
  - dérogation à l'article 14. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (toitures) ;
  - dérogation à l'article 24. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (éclairement des locaux sous toiture) ;
- vu les 18 réactions à cette enquête publique, et une pétition comportant 85 signatures, émanant de riverains, portant sur :
  - le maintien du volume actuel en dérogation de l'immeuble ;
  - la sur-densification du projet par des logements de petite taille, dont la plupart présentent des dimensions insuffisantes ;
  - le fait que l'immeuble est utilisé pour des business flat, voir des hébergements de courte durée ; avec des formules de locations mensuelles inférieures à 12 mois ;
  - l'aménagement et la taille du parking sous terrain en proportion au programme proposé, qui fait 30 places, mais qui en réalité ne présente que 25 parkings indépendants certaines places n'étant pas accessibles indépendamment, ce qui fait un ratio assez faible vu le nombre de logements proposés (moins d'un parking par logement) ;
  - le fait que le jardin devienne accessible aux habitants / occupants, compte tenu du fait qu'il existerait 70 unités, du risque de nuisance que cela peut générer ;
  - la création d'un verger, et les risquent que cela entraine pour le tilleul centenaire situé aux abords immédiats ;
  - l'élagage sans autorisation de l'arbre implanté sur la parcelle, visant à réduire et modifier fortement sa silhouette, effectué le 23/03/2023 ;
  - et enfin des réactions portant sur des potentiels conflits entre tiers ne relevant pas de l'urbanisme ;
- considérant que c'est à l'autorité délivrante de se prononcer sur le maintien ou non du volume actuel, du nombre d'unité et de la répartition proposée ;
- considérant que vu l'implantation du projet, sa proximité du centre-ville, les transports en communs existants, et la création d'un local vélo, qu'un parking n'est pas considéré comme indispensable ;
- considérant que la zone de cour et jardin du projet a toujours été aménagée en jardin, que la restriction ou non de son accès est du ressort du droit privé ;

- considérant qu'il est souhaitable de développer la flore en milieu urbain, que la plantation d'arbres fruitiers est souhaitable au bon développement aussi de la faune urbaine ;
- considérant que la commission de concertation rappelle que seul les tailles d'entretien des arbres à haute tige sont dispensées de permis d'urbanisme, que en revanche, l'élagage d'un arbre en vue de modifier sa silhouette est sujet à permis ;
- considérant que la taille d'un arbre ne fait pas partie de la présente demande ;
- considérant l'avis de la CRMS du 03/04/2022 ;
- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 14/04/2023 portant les références T.1982.2110/23 ;
- considérant que dans les remarques du rapport, le SIAMU précise que : « l'occupation des logements dont la deuxième voie d'évacuation est une de ces échelles en façade arrière doit être réservée à des personnes en capacité psychologique et physique de les emprunter » ;
- considérant que ce point concerne avant tout le SIAMU et les occupants, que les éventuelles responsabilités sont à prendre par l'auteur du projet et les propriétaires de ces logements ;
- considérant que, au niveau du programme, le projet modifié prévoit 70 logements répartis comme suit : 43 studios, 19 logements 1 chambre et 8 logements 2 chambres ;
- considérant que l'ancienne répartition proposée était de 32 studios, 35 appartements 1 chambre 5 appartements 2 chambres pour un total de 72 logements ;
- considérant que le nombre de studios a été augmenté, ceci étant dû au fait qu'un grand nombre de logement 1 chambre ne comportaient pas suffisamment de surface habitable que pour être considéré comme tel dans le projet initial ;
- considérant que la plupart des logements restent non conformes au R.G.B.Q art. 13 : hauteur sous-plafond, que en effet, les logements B et D au rez-de-chaussée ; G, F, E, D, B, A, I, J au premier ; F, E, D, B, A, J au second ; F, E, D, B, A, J au troisième ; H, G, E, D ,B,A, J, I au quatrième ; H, G, F, E, D ,B,A, J, I au cinquième ; H, G, E, D, B au sixième ; et enfin C et A au septième étage, présentent des pièces habitables de jour et/ou de nuit d'une profondeur supérieure à 6m, alors que la hauteur sous plafond n'est pas majorée de 15cm par mètre de profondeur supplémentaire ;
- considérant qu'il s'agit d'une situation existante, qu'afin de se conformer, il aurait lieu de modifier les travées et donc la structure de l'immeuble ;
- considérant ainsi que ces dérogations sont accordées ;
- considérant que les logements A, B, D, J et K au rez-de-chaussée ;G, F, E, D, B, A, J, I, au premier ; G, F, E, D, B, A, K, J, I, au second ; G, F, E, D, B, A, N, J, I, au troisième ; H, G, E, D, B, A, M, J, I, au quatrième ; H, G, F, E, D, B, A, K, J, I, au cinquième ; H, G, E, D, B, A, J, au sixième ; E, D, A au septième étage, déroge à l'article 10 du Titre II du R.R.U., l'apport en éclairage naturel étant insuffisant pour toutes ces unités ;
- considérant que le manque d'éclairement est aggravé par l'organisation spatiale de chaque unité, comme expliqué précédemment, de par le fait que chaque local habitable subit la structure de l'immeuble, et présente dès lors des formes très étroites et très profonde ce qui réduit encore la pénétration de lumière au sein de chaque logement ;
- considérant qu'il s'agit d'une situation existante, qu'afin de se conformer, il aurait lieu de modifier les travées et donc la structure de l'immeuble ;
- considérant ainsi que ces dérogations sont accordées ;
- considérant que lors de l'enquête publique, la Ville de Bruxelles a été informée de l'existence de 12 balcons sur consoles en façade arrière, d'une profondeur d'au moins 60cm (voir plus) ;
- considérant que ces balcons n'apparaissent pas sur les plans ni sur les coupes du projet ;
- considérant pourtant que ces balcons sont indissociables de la demande, qu'il semble en effet nécessaire de passer par ceux-ci afin d'atteindre les échelles de secours ;
- considérant que ces échelles ne semble pas se situer contre la façade arrière mais sont dans les plans postérieur des balcons ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de compléter les plans et les coupes ;

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/05/2023

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- corriger les coupes afin de faire apparaitre les balcons

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 RGBQ articles 6, 10, 13, 21 et 24, RRU Titre I article 4 et 6, et RRU Titre II article 10 en ce qui concerne la limite arrière de construction, le gabarit de hauteur, la hauteur sous-plafond, les toitures, les menuiseries, l'éclairement des locaux sous toiture ; la profondeur, la toiture (hauteur) et l'éclairement naturel sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.