



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

---

Réf. / Ref.: T1069/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Terre-Neuve 153 1000 Bruxelles  
Rue Sallaert 4 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PIERRE D'ANGLE - HOEKSTEEN

Objet / Betreft: transformer avec modification de volume deux bâtiments avec la création d'une zone de circulation extérieure en vue de l'agrandissement du centre d'hébergement pour personnes sans abri

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/03/2024 - 28/03/2024

Réactions / Reacties: 35

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

**AVIS REPORTÉ**

1





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

Réf. / Ref.: H125/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Halles 3 - 7, 11 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: WANLI FOOD

Objet / Betreft: d'une part, créer une mezzanine au n°7 (mettre en conformité) ; et d'autre part changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce vers snack au n°11, modifier les devantures commerciales, placer des tentes solaires et remplacer les menuiseries en bois de la façade avant par des menuiseries en aluminium

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):**

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;

Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme ensemble de maison à double corps de type Haussmannien ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 07/02/2024 ;

Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;





Considérant que la demande vise à d'une part, créer une mezzanine au n°7 (mettre en conformité) ; et d'autre part changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce vers Horeca au n°11, modifier les devantures commerciales et remplacer les menuiseries en bois de la façade avant par des menuiseries en aluminium ;

Considérant qu'une partie des travaux ont déjà été réalisés, dont notamment la mezzanine aménagée au rez-de-chaussée du n°7 de la rue des Halles ;

Considérant que pour le n°3-7 de la rue des Halles un permis d'urbanisme a été délivré le 19/01/2011 (réf. P.U. H24/2010) ayant pour objet "Réunion de 2 commerces existants" ;  
Considérant que pour le n°11 de la rue des Halles un permis d'urbanisme a été délivré le 29/09/2004 (réf. P.U. H25/2004) ayant pour objet « percer la dalle entre le sous-sol et le rez-de-chaussée afin d'y placer un monte-charge ;  
Considérant que pour le bien n°7 de la rue des Halles un permis d'environnement de classe 3 a été délivré le 23/01/2020 (réf. P.E. H52/2020), introduite le, ayant pour objet "renouveler l'autorisation d'un magasin de produits surgelés avec installation de refroidissement" ;

Considérant en situation de droit que les rez-de-chaussée aux n°3, 7 et 11 sont destinés à du commerce avec au sous-sol des locaux annexes au commerce ;

Considérant en situation projetée que les n°3 et 7 maintiennent leur affectation de commerce ;  
Considérant que le commerce "Wang Li" offre une variété de produits alimentaires asiatique, tels que des légumes et des fruits frais, des nouilles, du riz, des épices, des friandises et des boissons ;

Considérant que leurs produits sont à destination des restaurants à proximité et des habitants du quartier ;

Considérant que la demande vise à compléter l'offre de produits proposés à la vente et d'étendre le commerce au sous-sol ;

Considérant que le commerce est réparti comme suit :

- rez-de-chaussée : produits frais côté rue, produits secs au centre – produits surgelés à l'arrière ;
- sous-sol : articles supplémentaires (vaisselle, décoration, etc.) ;

Considérant qu'il dispose des installations nécessaires pour l'activité : sanitaires, bureaux, coin à manger pour le personnel et espace de stockage ;

Considérant que le projet prévoit de mettre en conformité la mezzanine au fond du commerce au n°7 ;

Considérant qu'elle est aménagée au-dessus du coin-repas pour le personnel et sert également de lieu de stockage ;

Considérant que la demande vise à améliorer l'expérience client et prévoit de changer l'utilisation du commerce au n°11 en Horeca ;

Considérant que l'établissement Horeca accessible depuis la rue des Halles est de type « tea-room – petite restauration » ;

Considérant qu'il propose une variété de thé provenant essentiellement d'Asie, ainsi que des produits frais et variés tels que des sushis, des poké bowls et des dim sum ;

Considérant que la majorité des produits cuisinés sont préparés par un sous-traitant externe, et que les plats sont assemblés sur place, de sorte que le recours à une hotte ne sera pas nécessaire ;

Considérant que les horaires ne porteront pas atteinte à la tranquillité publique, en ce que l'ouverture de l'établissement est prévue entre la fin de matinée et le début de soirée ;

Considérant que le projet cible principalement une clientèle locale (riverains, travailleurs des environs et touristes), de sorte que ce dernier ne devrait pas générer de problème de mobilité dans la zone ;

Considérant qu'il constitue une offre Horeca originale complémentaire à l'offre existante dans le quartier ;





Considérant que la direction de la SRL WANLI FOOD a également l'intention d'organiser, au sein de cet établissement, des ateliers d'apprentissage, comprenant des démonstrations et la préparation de sushis et dim sum ;

Considérant que ces ateliers auront lieu principalement pendant la journée et en petit nombre, afin de préserver la tranquillité du voisinage ;

Considérant qu'une série d'éléments où des travaux ont été effectués sans permis d'urbanisme en façade avant au rez-de-chaussée, tels que le placement :

- d'une enseigne perpendiculaire et parallèle ;
- de spots lumineux ;
- de publicités liées à l'enseigne ;
- de volets roulants non ajourés et caisson ;
- de caméras de surveillance ;
- de néons sur enseignes ;

Considérant que la demande vise à modifier les devantures commerciales ;

Considérant que les châssis et l'habillage en bois existants sont remplacés par de nouvelles menuiseries extérieures en aluminium et un habillage en aluminium de ton gris/beige (RAL 7006) ;

Considérant que le bardage existant en bois correspond mieux à la typologie de l'immeuble ;

Considérant qu'il y a lieu de restaurer le bardage en bois existant en lui apportant un fini bois vernis.

Considérant en cas de remplacement qu'il y a lieu de prévoir un bardage en bois vernis s'inspirant de l'existant ;

Considérant que tous les châssis au rez-de-chaussée doivent également être réalisés en bois vernis ;

Considérant que le projet prévoit de placer de nouvelles tentes solaires avec caisson en applique au-dessus des baies ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer les caissons à enseigne parallèle ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer les tentes solaires et les spots lumineux ;

Considérant qu'une demande de permis à durée limitée sera introduite pour le placement des nouvelles enseignes ;

qu'il convient de supprimer les enseignes existantes ;

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 tous les châssis du rez-de-chaussée en bois vernis ;
- restaurer ou prévoir un bardage en bois vernis s'inspirant des bardages existants, autour des vitrines ;
- supprimer les tentes solaires et spots lumineux ;

**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.**





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

Réf. / Ref.: F839/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Flandre 59 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Martin - Mercedes van Berkel - Sanchez Varela

Objet / Betreft: d'une part, modifier un atelier en commerce en rez-de-chaussée (mise en conformité) ; et d'autre part, changer la destination de la dépendance en un nouveau logement et la rehausser de 2 niveaux, modifier la devanture commerciale et créer des terrasses

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/03/2024 - 28/03/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

Vu que le bien se situe dans le périmètre d'un projet de plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ;

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, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation au PRAS ;

Considérant que le bien est inscrit à titre transitoire à l'Inventaire du Patrimoine Architectural en attendant la publication de cet inventaire ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 08/09/2023 ;

Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;





Considérant que la demande vise à d'une part, modifier un atelier en commerce en rez-de-chaussée (mise en conformité) ; et d'autre part, changer la destination de la dépendance en un nouveau logement et la rehausser de 2 niveaux, modifier la devanture commerciale et créer des terrasses ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 02/02/2011 (réf. P.U. F66/2010) ayant pour objet " afbraak tuinberging, aanleg van terras op plat dak van bestaand bijgebouw en plaatsen van diepere trapkoker aan achtergevel tot 1ste verdieping (reeds uitgevoerde werken) " ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 22/11/2001 (réf. P.U. 14/2001) ayant pour objet " Het verbouwen van een huis met bijgebouwen " ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/03/2024 au 28/03/2024 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- art.6 toiture (éléments techniques) ;

Vu l'unique réaction stipulant que la situation existante dessinée ne correspond pas à la réalité en ce que le percement dans le mur mitoyen n'est pas dessiné, et que le projet prévoit un rehaussement contre ce percement ; qu'il n'est également pas annoté ce que deviendra ce percement en situation projetée ; les cheminées existantes seront proches des fenêtres et terrasses du futur projet ; et la confusion concernant la nomination des plans 04.1 et 05.1 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 29/02/2024 ;

Considérant que l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) n'a pas encore été transmis ;

Considérant que la parcelle est composée de 2 volumétries principales : un bâtiment situé à front de rue composée d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de 3 étages ; et d'une dépendance arrière non visible depuis l'espace public ;

Considérant également l'aménagement d'une plus petite volumétrie permettant l'accès d'une volumétrie vers l'autre ;

Considérant la première volumétrie, située à front de rue ;

Considérant que le projet concerne uniquement le rez-de-chaussée et la devanture commerciale de ce volume ;

Considérant que la demande vise, notamment la mise en conformité du changement d'utilisation d'un atelier en situation de droit vers un commerce ;

Considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;

Considérant qu'il s'agit d'une épicerie fine de produits italiens depuis 2012 ;

Considérant que ce commerce ne dispose pas de hotte ;

Considérant que ce magasin est ouvert du mardi au samedi de 11 h à 19h ;

Considérant que les livraisons ont lieu 2 à 3 fois par semaine ;

Considérant que les déchets sont gérés de manière indépendante par les gérants de ce magasin ;

Considérant qu'aucun permis d'urbanisme à durée limitée n'est demandé pour la pose d'une terrasse sur le trottoir car aucune terrasse n'est prévue ;

Considérant que les étages de ce volume comprennent un appartement en triplex mais que ceux-ci ne font pas parti de cette demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande comprend également la mise en place d'une entrée séparée entre le magasin et les (futurs) logements ;

Considérant, par conséquent que la devanture commerciale sera modifiée ;

Considérant que la menuiserie sera remplacée par une menuiserie en aluminium ;

Considérant que les accès seront réalisés en retrait ;





Considérant qu'une grille métallique y sera installée afin d'assurer la sécurité de l'entrée durant la nuit ;

Considérant que l'interphone et les boîtes aux lettres resteront accessibles depuis la rue ;

Considérant que 2 spots leds sont présents au-dessus la vitrine du commerce ;

Considérant que la pose de leds en façade avant n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet déroge au R.C.U. relatif à la fermeture des vitrines commerciales en ce que la devanture commerciale ne dispose ni de volet roulant ni de grille rétractile ;

Considérant que la demandeuse stipule ce choix pour des raisons esthétiques ;

Considérant que cette dérogation est acceptable ;

Considérant la seconde volumétrie, soit l'annexe arrière ;

Considérant que ce bâtiment est composé d'un seul niveau et servait, en situation de droit, en espace de stockage et salle de sauna ;

Considérant que sa toiture plate servait de terrasse, accessible depuis le 1<sup>er</sup> étage du logement du premier volume ;

Considérant que le projet concerne la transformation de cette dépendance en un logement ;

Considérant que la situation projetée prévoit, notamment, de modifier la façade arrière de ce volume en intérieur d'îlot, en la supprimant et proposant une façade oblique permettant des vues dégagées vers l'arrière jardin ;

Considérant qu'au vu de l'historique du volume de cette annexe, il y a lieu maintenir cette façade arrière afin de garder une certaine cohérence ;

Considérant que la demande vise également la réhausse de 2 niveaux de cette volumétrie ;

Considérant que cette réhausse sera adjacente à un haut mitoyen aveugle ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera revêtu d'un enduit sur isolant de teinte claire ;

Considérant que la menuiserie sera remplacée par une menuiserie en aluminium ;

Considérant qu'au vu des nombreuses baies vitrées donnant sur les parcelles voisines, il y a lieu de réduire la superficie vitrée des étages tout en respectant les normes relatives au R.R.U. et ce afin de diminuer les vues plongeantes sur les parcelles voisines ;

Considérant qu'il pourrait être prévu certains éléments pleins à la place de baies vitrées ;

Considérant que la réhausse aura un revêtement en acier galvanisé de teinte naturelle ;

Considérant que ce nouvel aménagement permet la création d'un nouvel appartement en triplex comprenant un grand espace de séjour en rez-de-chaussée avec ascenseur, W.C et une volée d'escaliers ;

Considérant que le 1<sup>er</sup> étage possèdera un espace bureau, une salle-de-bain, un WC et une chambre ;

Considérant que le 2<sup>ème</sup> étage disposera d'un espace buanderie, d'une salle-de-bain et d'une chambre ;

Considérant que le rapport plancher hors-sol /superficie terrain sera fort augmenté par l'extension projetée ;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu de limiter la profondeur du 1<sup>er</sup> étage à celle du rez-de-chaussée existant ;

Considérant que les toitures plates du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage seront constituées d'un jeu de terrasses en bois et de toitures végétalisées ;

Considérant que la toiture terrasse accessible depuis le logement du 1<sup>er</sup> volume sera séparée de ces nouvelles terrasses ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 6§ 3 en ce que seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;

Considérant que la demandeuse de permis indique que cette dérogation avait été autrefois octroyée lors de la demande de permis d'urbanisme F14/2001 ;

Considérant que cette dérogation est acceptable ;





Considérant que la toiture plate, située par-dessus le 2<sup>ème</sup> étage sera végétalisée et comportera des panneaux solaires et/ou photovoltaïques ;  
Considérant qu'il y a lieu d'aménager les toitures végétales de cette annexe arrière par des toitures végétales semi-intensives ;

Considérant que d'un point de vue archéologique, la parcelle se trouve en "Zones d'extension du site : Fortifications de la deuxième enceinte urbaine" ;  
Considérant que projet semble modifier la dalle de sol du volume en intérieur d'îlot et creuser pour l'implantation d'un ascenseur ;  
Considérant dès lors qu'il y a lieu de faire application de l'art. 245 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.) et de permettre préalablement à la mise en œuvre du permis, la réalisation de fouilles ou de sondages par la Région ;  
Considérant dès lors, que cette parcelle possédera un commerce, un logement 3 chambres et un logement 2 chambres ;

Considérant que la zone de cours et jardins sera réaménagée par rapport à la situation de droit et également par rapport à la situation existante, qui ne sont d'ailleurs pas similaires ;  
Considérant que le taux d'imperméabilisation sera diminué en situation projetée ;  
Considérant que cette zone, était accessible pour le logement et l'atelier en situation de droit ;  
Considérant que la zone de cours et jardins est accessible par le commerce et le logement en situation existante ;  
Considérant que cette zone sera accessible uniquement par le nouveau logement (ancienne dépendance) en situation projetée ;  
Considérant dès lors que le commerce n'y aura plus accès et que ceci est favorable en que cela évitera des nuisances en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'une citerne sera aménagée dans la zone de cours et jardins ;  
Considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;  
Considérant que le logement projeté répond aux normes actuelles de confort ;

Considérant que la demande, moyennant les modifications demandées, n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;  
Considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées ; que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE sous réserve de :**

- supprimer les leds au-dessus de la vitrine ;
- maintenir la façade arrière de l'annexe arrière ;
- réduire la superficie vitrée des étages en veillant à respecter le R.R.U., titre II, art. 10 ;
- réduire la profondeur du 1er étage à celle du rez-de-chaussée;
- prévoir des toitures végétales semi-intensives ;
- permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux, ainsi qu'un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant d'une fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact : 02/432.84.13 – archeologie@urban.brussels);

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

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.C.U. relatif à la fermeture des vitrines commerciales, le R.R.U. article 6§ 3 pour les terrasses, sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**







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

Réf. / Ref.: D359/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Place De Brouckère 15 - 17 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SOGEREST BELGIUM - S.A.

Objet / Betreft: modifier les façades au rez-de-chaussée avec suppression du volume vitré en avancé sur le trottoir, modifier l'habillage de l'auvent du n°15, et créer une entrée séparée pour les logements au n°17; apporter des transformations structurelles intérieures (telles que la suppression des circulations verticales au n°17 et la démolition partielle du mur porteur entre les n°15 et 17 aux rez et niveau mezzanine ; changer la destination des locaux de stockage situés aux étages du n°17 en 3 hébergements touristiques ; aménager un logement de 5 chambres aux étages du n°15

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/03/2024 - 28/03/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;

Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;

Vu le Règlement communal d'urbanisme zoné « Verdun Bis » (R.C.U.Z.) ;

Considérant que le bien est situé en espace structurant, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et en zone mixte au PRAS ;

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du 05/04/2022 ;





Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande initiale vise à modifier les façades au rez-de-chaussée impliquant la suppression du volume vitré en avancé sur le trottoir, la démolition de l'auvent du n°15 et la création d'une entrée séparée pour les logements au n°17; démolir et reconstruire l'annexe au 2ème étage du n°17 ; apporter des transformations structurelles intérieures (telles que la suppression des circulations verticales au n°17 et la démolition partielle du mur porteur entre les n°15 et 17 aux rez et niveau mezzanine ; changer la destination des locaux de stockage situés aux étages du n°17 en 3 logements (2 x 1 appart. 1 chambre et 1 duplex 3 chambres) ; créer 5 logements (1 x studio, 3 appart. 1 chambre, 1 duplex 2 chambres) aux étages du n°15 ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/05/2023 au 01/06/2023 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales
- règlement sur les bâtisses (RB) ;

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 « Hôtel Métropole » au n°31 Place De Brouckère, date AG2 28/02/2002 ;

Considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 11/05/2023 ;  
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 06/06/2023, à l'égard de la demande initiale ;

Considérant que cet avis est défavorable sur les futures devantures, le démontage de l'auvent Art Nouveau ;

Considérant que l'avis de la CRMS stipule encore que « Elle estime au contraire que la restauration de l'ensemble de la composition de Gabriel Charles créé en 1910 (feronneries, vitrage, sgraffites) permettrait de redonner une qualité indéniable à l'échelle de la façade et plus largement à cette portion de la place De Brouckère. De même, le vitrail arrière du n°15 montre la qualité d'exécution des transformations de 1910 et il serait opportun de le restaurer dans son ensemble. Elle précise en outre que, concernant le réaménagement des appartements, la qualité des espaces et plusieurs éléments de décor sont à préserver : plafonds moulurés, cheminées, portes palières... Ces divers éléments ne sont pas répertoriés dans le dossier mais les photographies illustrent la qualité de ce qui est encore en place et méritent d'être remis en valeur, faisant partie de l'essence des lieux. »

Considérant l'avis défavorable du SIAMU datant du 29/05/2023, à l'égard de la demande initiale, portant les références T.1996.0419/11 ;

Considérant que les motivations de l'avis stipulent que ces logements au n°15 ne disposent que d'une seule voie d'évacuation ;

Vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée défavorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 05/07/2023 pour les motifs reproduits en annexe ;

Considérant que l'avis reprenait encore que :

« Un avis favorable pourrait-être émis à condition :

- de prévoir une restauration de l'auvent au n°15 basée sur un relevé des éléments existants ;
- de prévoir la façade au rez-de-chaussée du n°15 afin de proposer une composition qui respecte le style architectural de l'auvent, en se basant notamment sur le permis délivré le 08/07/1910 (TP5564) et celui délivré le 01/04/1919 (TP5710) ;
- de présenter une composition du rez-de-chaussée plus qualitative pour le n°17, en s'inspirant du permis soit d'une devanture en harmonie avec l'auvent du n°15, soit en s'inspirant de la devanture autorisée le 20/05/1911 (TP5615) ;





- de végétaliser les toitures plates non accessibles ;
  - de prévoir un traitement blanc pour les façades arrière donnant sur l'impasse du cheval ;
  - de prévoir des châssis moulurés respectant les modénatures d'origine et peints en blanc pour les 2 façades côté place De Brouckère ;
  - de supprimer les tuyaux de décharges présents sur les façades arrière et d'intégrer la hotte dans le bâtiment principal ou de prévoir un tracé rectiligne ;
  - de restaurer les éléments intérieurs art nouveau au n°15 à savoir l'escalier menant du rez-de-chaussée au premier niveau et le châssis vitrail au premier niveau en façade arrière ;
- De plus, il serait souhaitable :*
- de liasonner le studio côté rue avec celui prévu dans l'annexe au 1er étage, en augmentant la hauteur sous-plafond pour être conforme au Titre II du R.R.U. ;
  - de supprimer le volume de l'annexe au deuxième niveau, éventuellement y créer un espace extérieur pour le logement situé au 2ème étage ;
  - de rouvrir la façade donnant sur l'impasse permettant ainsi une interaction du commerce sur cette impasse »

Considérant que la situation de droit se compose de deux immeubles construits à la fin du XIXe ;  
Considérant que ces deux maisons sont reprises à l'Inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, qu'elles y sont décrites comme : deux maisons à corps simple, jumelées et symétriques à l'origine, conçues en 1872, en style éclectique à dominante Louis XVI, par l'architecte J.-B. De Knoop qui modifie le dessin de la toiture en 1873 ;

Considérant que chaque immeuble se compose de 3 niveaux et un demi-étage à hauteur d'entablement, trois travées sous toiture d'ardoises mansardée ;

Considérant que les façades sont enduites avec des éléments de pierre bleue, notamment les cordons, les encadrements de fenêtre et les balcons à balustres ; pourvues d'un entablement de type classique : architrave moulurée ; frise de trous de boulin et de panneaux percés d'une baie, traversée par les consoles jumelées qui soutiennent la corniche de bois à ressaut, richement moulurée, notamment de denticules ;

Considérant que chaque immeuble dispose d'une lucarne centrale à ailerons et fronton courbe entre deux œils-de-bœuf, aujourd'hui modifiés ou manquants ;

Considérant que le dossier ne donne que peu d'information quant à l'historique des modifications apportées légalement à ces 2 maisons ;

Considérant qu'une demande de permis autorise en 1910 (TP 5564), que la maison n°15 est transformée en salle de cinéma, et qu'un auvent vitré soit installé sous un balcon ;

Considérant que cet auvent a été dessiné par l'architecte Gabriel Charles (1868-1919) en style Art Nouveau de tendance Sécession Viennoise.

Considérant qu'une visite de la CPH en 2019 a permis de retrouver - sous le caisson de l'actuelle enseigne Horeca - les ferronneries et le verre armé de l'auvent ainsi que les sgraffites sous le balcon ;

Considérant qu'une demande de permis autorise en 1919, que le bâtiment soit transformé en café par l'architecte Clément Degraeve ; et le rez-de-chaussée soit orné de nombreux panneaux ;

Considérant que les actuelles investigations ne permettent pas de savoir si ces décors (ou des traces) sont encore existants ;

Considérant que la dernière demande de permis a été délivrée en 1967 ; qu'elle autorise, à titre précaire, la construction d'une devanture empiétant sur le trottoir, avec l'ajout d'un habillage en bois pour l'auvent, pour un « steak house » ;

Considérant que la dernière situation de droit de la maison n°17, provient du dernier permis délivré en 1955, pour la « Compagnie internationale des wagons-lits » (TP62774) ;





Considérant que dans la situation de fait, les devantures et les aménagements intérieurs des commerces/ Horeca ont largement évolué jusqu'à la situation peu qualitative d'aujourd'hui ;

Considérant que le n°17 est vide de toute occupation ; et que le n°15 accueille un établissement Horeca au rez-de-chaussée tandis que les étages sont loués comme chambres/appartements touristiques ;

Considérant qu'aucun permis n'a été accordé pour des logements touristiques ;

Considérant que la demande initiale portait sur la transformation des 2 immeubles, mais que les propriétaires sont différents ;

Considérant que la demande initiale comprenait l'extension d'un restaurant du n°15 sur le n°17, que cependant la note explicative était succincte sur le type d'HoReCa, qu'en situation actuelle l'établissement « Hector Chicken » est plutôt un snack ;

Considérant ainsi qu'il avait déjà lieu de bien définir le programme de l'Horeca ;

Considérant qu'en situation projetée, l'HoReCa occupait les 2 rez-de-chaussée des immeubles, mais que l'entrée privative pour les étages était conservée au n°15 et qu'une nouvelle entrée était aménagée au n°17 ;

Considérant que l'unification des deux surfaces commerciales se faisait au moyen de deux percements dans le mitoyen, de 3m50 chacun ;

Considérant ainsi que la lecture du parcellaire était conservée, que l'unification des surfaces était réversible ;

Considérant que pour le n°15, l'escalier, de type art nouveau tendance sécession viennoise, qui mène au premier niveau était conservé ;

Considérant que pour le n°17, un hall d'entrée et une nouvelle cage d'escalier était prévue, donnant accès vers le sous-sol et distribuait ensuite tous les étages supérieurs ;

Considérant qu'au sous-sol, un percement ponctuel via une porte coupe-feu reliait les 2 sous-sols, qu'au n°15 le sous-sol était destiné principalement à l'Horeca, que seul un local compteur et un local poussette était accessible indépendamment de celui-ci ;

Considérant que le sous-sol du n°17 semblait destiné aux étages, la surface commerciale du rez-de-chaussée n'ayant pas de circulation verticale vers le sous-sol ;

Considérant qu'un entresol, ou mezzanine, existait au n°17, qu'il était prolongé au n°15, que à cet endroit, l'ouverture entre les mitoyens était beaucoup plus grande, soit 6m20 ;

Considérant que les étages supérieurs étaient aménagés en logements ; avec au n°17, 3 unités : 2 appartements une chambre et un duplex 3 chambres ; et au n°15, 5 unités : 3 appartements 1 chambre, 1 studio et un duplex 2 chambres ;

Considérant que la typologie était variée, mais que ces aménagements nécessitaient des dérogations et des modifications de volumes ;

Considérant ainsi que pour les 3 logements au n°17, l'absence d'une double porte entre le WC et le séjour induisait une dérogation au R.R.U. Titre II article 8, que pourtant l'ajout d'une seconde porte dans le hall était possible, que la dérogation n'était donc pas acceptable ;

Considérant que la petite extension en façade arrière du n°17, comportait 2 demi-niveau accessibles via la circulation de la travée centrale, que la circulation centrale ayant été supprimée, les planchers de cette extension ont été modifiés pour être alignés à ceux du bâtiment principal ;

Considérant que cette modification avait induit une rehausse du volume de +/- 2m40 ;

Considérant que les plans ne fournissaient pas la coupe AA en situation projetée ce qui ne permettait pas d'apprécier la rehausse, mais que cependant le n°19-21 n'étant pas construit à cet endroit, la rehausse de l'extension ne fait qu'augmenter l'enclavement des cours arrière, pour le voisin au n°19-21 mais aussi pour l'espace cour entre les n°15 et 17, que donc au contraire, les façades arrière gagneraient en luminosité et en qualité en réduisant les extensions ;





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

*Réunion du / Vergadering van: 10/04/2024*

Considérant dès lors que la rehausse de l'extension au n°17 n'était pas acceptable, qu'il y avait lieu au contraire de réduire sa hauteur afin de la limiter au 1<sup>er</sup> niveau, que le volume de l'ascenseur désaffecté était à supprimer, et que le logement du second étage devait être revu, même si cela impliquait de proposer un studio à cet endroit au lieu du logement 1 chambre ;

Considérant que dans les 5 logements du n°15, 3 dérogent aussi au R.R.U. Titre II article 8, à savoir ceux situés dans le bâtiment principal ;  
Considérant qu'une porte pourrait être ajoutée pour éviter que le WC ne s'ouvre dans le séjour, que dès lors la dérogation n'était pas acceptable ;

Considérant que l'appartement 1 chambre qui était proposé au 1<sup>er</sup> étage dans l'extension dérogeait au R.R.U. Titre II article 3 et 4, en ce que le séjour ne faisait que 17m<sup>2</sup>, et que la hauteur sous-plafond des locaux habitables ne faisait que 223-224cm ;

Considérant que ce logement, ainsi que le studio qui était situé juste au-dessus au 2<sup>e</sup> niveau, ne faisaient que 3m12 de largeur, qu'ils étaient exclusivement orientés vers « l'intérieur d'îlot », que ce dernier est entièrement bâti, que la façade arrière est en contact avec une ruelle étroite, l'impasse du cheval, sur laquelle débouchait des issues de secours, et des groupes de refroidissement ;

Considérant que le SIAMU n'était pas favorable à l'implantation de ces 2 logements, que ceux-ci n'étaient pas accessibles par les auto-échelles des services de secours ;

Considérant que le niveau inférieur de cette extension coïncidait avec le niveau du premier étage, mais que cependant le deuxième niveau de l'extension ne coïncidait pas avec le niveau du bâtiment principal ;

Considérant que ces extensions étaient destinées à être des ateliers et non des logements, que leur conversion en logement ne semblait pas adéquate ;

Considérant que les dérogations ont été refusées par la commission de concertation du 05/07/2023 ;

Considérant que le niveau inférieur de l'extension pourrait-être lié avec le logement du premier niveau ;

Considérant qu'afin d'être conforme au R.R.U., le plancher du second niveau pourrait-être rehaussé ;

Considérant que pour le deuxième étage de l'extension, la partie centrale a été rehaussée bien au-delà de ce qui était autorisé dans le permis de 1918 ;

Considérant que cette rehausse n'était pas opportune, d'autant que cette extension ne se prêtait pas à du logement ;

Considérant qu'au contraire, afin d'améliorer la luminosité et les vues vers l'intérieur d'îlot, le volume de cette extension devrait être réduit ;

Considérant que le n°15 ne disposait pas de cave pour chacun des logements, que dès lors il serait opportun de créer un espace de rangement pour les logements ;

Considérant enfin qu'une terrasse pourrait être proposée en place d'un volume supprimé au 2<sup>e</sup> étage, qu'ainsi les 2 logements des derniers niveaux pourraient disposer d'un espace extérieur ;

Considérant que les documents de la demande de permis initiale ne comprenaient pas de plan des façades arrière en situation projetée, alors que le traitement architectural actuel des parties arrière des deux immeubles était de pauvre qualité ;

Considérant pourtant que ces façades sont visibles partiellement depuis l'espace public, que dès lors ces façades arrière doivent être peintes en blanc, que les tuyaux d'évacuation d'eaux grises et d'eaux noires doivent être supprimés, que la hotte actuelle de l'Horeca, posée sans autorisation, doit être modifiée afin soit d'être intégrée dans une gaine soit de présenter un parcours rectiligne le long de la façade arrière de l'immeuble principal ;

Considérant que la toiture plate du n°17 pourrait être aménagée partiellement en terrasse, et que la toiture plate du n°15 devraient être végétalisées le plus possible afin d'améliorer les qualités paysagères de ces arrières d'immeuble ;





Considérant enfin que pour les façades avant, le dossier de demande de permis ne décrivait pas les travaux qui étaient prévus aux étages ;  
Considérant que dans les faits, certains châssis étaient en pvc ;  
Considérant qu'il y avait lieu de prévoir du bois peint en blanc pour les menuiseries aux étages ;  
Considérant qu'au rez-de-chaussée, le projet prévoyait de démonter l'auvent existant, autant l'habillage de ce dernier qui n'avait pas fait l'objet d'une demande de permis, que sa structure ;  
Considérant que le projet proposait deux nouvelles devantures, s'inspirant de la composition actuelle, non autorisée, du n°17 ;  
Considérant que cette composition ne respectait pas le style architectural des immeubles, ne faisait que tendre à banaliser les rez-de-chaussée ;  
Considérant que la démolition de l'auvent n'était pas acceptable, qu'il y avait lieu de démonter les habillages non autorisés, et de proposer une remise en état de celui-ci ;  
Considérant que la devanture du n°15 devait s'harmoniser avec le style de l'auvent ;  
Considérant dès lors que pour le rez-de-chaussée du n°15, le projet devait s'inspirer des permis de 1910 et 1919, avec une devanture en bois peint, deux entrées opposées, et une partie fixe centrale ;  
Considérant que les éléments décoratifs d'époque, comme les sgraffites, étaient à conserver et à restaurer dans la mesure du possible ;  
Considérant que pour le n°17, il n'existait pas d'auvent, que la composition actuelle de 3 baies n'avait pas fait l'objet d'une autorisation ;  
Considérant que le projet gagnerait en qualité en proposant une devanture en bois peint afin de s'harmoniser avec celle du n°15, mais que la partie commerciale pourrait ne pas avoir de porte, et présenter seulement un châssis fixe ;  
Considérant que l'on pourrait aussi retrouver la composition de la façade comme sur le permis de 1955 (TP5615), les deux bâtiments ayant une histoire différente ils ne doivent pas être symétriques sur leur rez-de-chaussée mais présenter une composition classique harmonieuse avec leur propre façade ;

Considérant que les enseignes doivent faire l'objet d'une demande de permis séparée, et qu'elles ne font dès lors pas partie de la présente demande ;

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 02/08/2023 de son intention de modifier sa demande de permis ;  
Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 31/01/2024 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 entre autres :

- de restaurer l'auvent au n°15 basée sur un relevé des éléments existants ;
- une nouvelle composition de la façade au rez-de-chaussée du n°15, qui respecte le style architectural de l'auvent, en se base sur les anciens permis délivrés le 08/07/1910 (TP5564) et le 01/04/1919 (TP5710) ;
- une composition du rez-de-chaussée pour le n°17 en harmonie avec celle située sous l'auvent du n°15 ;
- de végétaliser les toitures plates non accessibles ;
- un traitement blanc pour les façades arrière donnant sur l'impasse du cheval ;
- des châssis moulurés respectant les modénatures d'origine et peints en blanc pour les 2 façades côté place De Brouckère ;
- de prévoir un tracé rectiligne pour la hotte ;
- de restaurer les éléments intérieurs art nouveau au n°15 à savoir l'escalier menant du rez-de-chaussée au premier niveau et le châssis vitrail au premier niveau en façade arrière ;
- de supprimer le volume de l'annexe au deuxième niveau, éventuellement y créer un espace extérieur pour le logement situé au 2<sup>ème</sup> étage ;





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

Réunion du / Vergadering van: 10/04/2024

- de rouvrir la façade donnant sur l'impasse permettant ainsi une interaction du commerce sur cette impasse ;

Considérant que ces modifications suivent les suggestions de la commission de concertation du 05/07/2023 ;

Considérant en revanche que le projet modifié ne prévoit pas de :

- de supprimer les tuyaux de décharges présents sur les façades arrière ;  
- de liaisonner le studio côté rue avec celui prévu dans l'annexe au 1<sup>er</sup> étage, en augmentant la hauteur sous-plafond pour être conforme au Titre II du R.R.U. ;

Considérant en effet qu'il subsiste 3 tuyaux d'évacuation d'eau apparent en façade arrière alors qu'il n'existe que 2 corniches ;

Considérant que les étages sont entièrement réorganisés selon un nouveau programme, à savoir 3 hébergement touristiques au n°17 et un logement de 5 chambres aux étages du n°15 ;

Considérant que les nouveaux plans répondent en partie aux suggestions émises par la commission de concertation ;

Considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, ne sont pas accessoires et ne visent pas à répondre complètement aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils ne visent pas à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du 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 14/03/2024 au 28/03/2024 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – éléments techniques)
- règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales
- règlement sur les bâtisses (RB) ;

Vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 15/03/2024 ;

Considérant que cet avis est favorable : *« la Commission se réjouit de voir le projet réorienté vers une restauration de l'auvent, ainsi que la mise en place d'une devanture qualitative pour ces deux maisons. Elle apprécie les efforts de revalorisation de ces maisons de commerce et de rapport, avec une affectation mixte qui vise à requalifier l'ensemble. Tout en avalisant le projet - qui rencontre ses souhaits soulignés dans son avis précédent -, elle précise encore les remarques suivantes :*

*- concernant la remise en peinture de l'auvent, il est précisé qu'une couleur rouge bordée de blanc serait partiellement utilisée. L'Assemblée n'y est pas favorable, ce type de coloris n'étant vraisemblablement pas présent sur l'auvent d'origine (non visible sur les plans de 1910), et elle doute que le résultat soit satisfaisant sur cet ouvrage d'art, ni intégré à la façade. Elle privilégie une couleur plus adéquate et recommande d'utiliser le 'branding' de la chaîne de restaurant d'une manière plus sobre ;*

*- elle recommande, au vu de l'exceptionnalité de l'auvent sécessionniste et de ses décors (ferrogeries, sgraffites,) ainsi que celle du vitrail en façade arrière, un accompagnement du projet et la réalisation de sondages avant toute intervention, de manière à vérifier que le projet du demandeur sera bien mis à exécution tel que présenté. Une validation des travaux après exécution est également à recommander. » ;*





Considérant que dans la situation projetée modifiée, l'utilisation des étages est différente de la situation initiale ;

Considérant qu'au n°15, le projet prévoit le remplacement des logements par un seul logement en triplex, avec un vaste de séjour de 74,3m<sup>2</sup> donnant sur une terrasse extérieure au premier étage, 2 chambres avec leur propre salle de bain au deuxième niveau, et une autre terrasse extérieure de 15,1m<sup>2</sup>, encore une chambre avec sa propre salle-de-bain au troisième, ainsi qu'un espace de rangement, et enfin 2 chambres se partageant une salle-de-bain dans le volume sous-toiture ;

Considérant que l'organisation intérieure, avec chaque fois des chambres de 15 à 28m<sup>2</sup> ayant leurs propres salle-de-bain, et un séjour de plus de 70m<sup>2</sup>, s'apparente nettement plus à un logement partagé comme une colocation, qu'un logement traditionnel ;

Considérant que le séjour ne dispose d'aucun WC, que ceux-ci sont chaque fois rattachés à des chambres ;

Considérant que vu l'implantation du bien, un logement de type colocation se prête mieux qu'un logement unifamilial traditionnel ;

Considérant que le logement déroge au RRU Titre II article 10 (SNE) pour la chambre à rue des combles (de 0,27m<sup>2</sup> en fenêtre de toit), la chambre arrière du 3e (de 0,24m<sup>2</sup> en fenêtre de toit), la chambre arrière du 2e (de 0,39m<sup>2</sup>), et le séjour au premier (de 0,9m<sup>2</sup>)

Considérant que ces dérogations sont minimales, et préexistantes vu qu'il s'agit d'un bâtiment ancien ;

Considérant qu'au n°17, le projet prévoit de remplacer les bureaux par de l'hébergement touristique, se présentant sous la forme de 3 « appartements », c'est-à-dire 2 de 1 chambre et un de 3 chambres ;

Considérant que le passage de bureau vers de l'hébergement touristique est conforme au PRAS en zone mixte ;

Considérant que les unités d'hébergement pourraient facilement être converties en logement si cela était souhaité un jour ;

Considérant cependant qu'au premier niveau, il est souhaitable d'intervertir la salle-de-bain et la cuisine, et d'ouvrir celle-ci en lien avec le séjour, tout en conservant la baie entre les travées 1 et 2 afin de conserver le plafond dans la pièce côté rue ;

Considérant qu'au premier niveau, l'entrée de l'unité située derrière le comptoir d'accueil semble peu adéquate, qu'il y a lieu de réaliser l'entrée directement dans la travée 1 ;

Considérant que pour les 2 immeubles, les 4 terrasses projetées dérogent au R.R.U. Titre I article 6, en ce que les garde-corps prévus délimitant les terrasses dépassants le gabarit du bâti ;

Considérant que ces terrasses ne génèrent pas de vues, et qu'elles rendent l'intérieur « d'ilot » plus agréable, et offrent aux logements et à l'hébergement un espace extérieur ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que pour les interventions en façade avant, le projet prévoit que pour les façades à rue :

- l'auvent sera maintenu et restauré par un ferronnier d'art ;
- les sgraffites seront restaurés par une restauratrice spécialisée ;
- les nouvelles devantures s'inspirent de la situation contemporaine à l'auvent restauré ;
- l'escalier intérieur et le vitrail en façade arrière seront également maintenus en place et restaurés ;

Considérant que pour les devantures, il est prévu un habillage en pierre bleue, et des nouveaux châssis en bois ;

Considérant cependant que ni les plans ni la note explicative ne détaille les couleurs des châssis au rez, qu'aux étages la note explicative parle de châssis en bois peints en blanc mais ne parle pas de la couleur des façades, alors que celles-ci ne sont actuellement pas harmonisées ;







Considérant que pour l'auvent, il s'agit d'un ouvrage remarquable faisant partie du patrimoine, qu'il n'est pas opportun de l'utiliser pour une expression commerciale, que sa couleur doit rester neutre ;

Considérant que pour la façade arrière, il est prévu un ton clair, des châssis en bois peints en blanc aux étages et des châssis en aluminium noir pour le commerce ;

Considérant qu'il est bienvenu d'ouvrir le commerce en direction de l'impasse ;

Considérant qu'il subsiste encore 3 descentes en façade arrière alors qu'il n'existe que 2 corniches, qu'il y a lieu de n'en garder que 2 ;

Considérant qu'il existe sur les plans une sortie de secours pour l'hôtel métropole, mais que la passerelle n'a pas été autorisée par un permis ;

Considérant que la situation de l'hôtel est à régulariser, mais que la passerelle n'est pas souhaitable, que l'hôtel se doit d'incorporer ses évacuations dans son volume ou modifier son organisation interne ;

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 :**

- d'intervertir la salle-de-bain et la cuisine dans l'unité du premier étage au n°17, et d'ouvrir la cuisine sur le séjour, tout en conservant la baie entre les travées 1 et 2 afin de conserver le plafond dans la pièce côté rue, et de réaliser l'entrée directement dans la travée 1 ;

- de se conformer à l'article 8 du titre II du R.R.U. ;

- pour la couleur de l'auvent, se baser sur une étude stratigraphique et si elle n'est pas concluante, de repeindre l'auvent en noir ; et de ne pas y marquer d'expression commerciale ;

- de supprimer les tuyaux de décharges présents sur les façades arrière pour ne conserver que 2 descentes d'eau de pluie ;

- d'étudier la possibilité de supprimer la sortie de secours de l'hôtel ou de l'exclure de la demande ;

- de bien indiquer une légende sur les coupes et élévations projetées précisant les couleurs et les matériaux ;

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

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. Titre I et II pour les articles 6 et 10 en ce qui concerne les éléments techniques en toiture et l'éclairage naturel sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus ;**

**La dérogation au R.R.U. Titre II article 8 (WC) est refusée.**





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

Réf. / Ref.: L3214/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 119 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BABY LOUISE

Objet / Betreft: modifier la destination, du sous-sol au 2ème étage, d'un commerce et d'un logement en un équipement (crèche), remplacer les châssis en façade avant par des châssis en PVC, apporter des transformations structurelles intérieures (entre autres, les circulations verticales), aménager la zone de cours et jardins en espace de jeu en plein air, installer un escalier de secours en façade arrière, placer une balustrade sur la toiture plate au niveau du premier étage (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/03/2024 - 28/03/2024

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:**

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;

Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, 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 22/12/2022 ;

Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;





Considérant que la demande vise à modifier la destination, du sous-sol au 2ème étage, d'un commerce et d'un logement en un équipement (crèche), remplacer les châssis en façade avant par des châssis en PVC, apporter des transformations structurelles intérieures (entre autres, les circulations verticales), aménager la zone de cours et jardins en espace de jeu en plein air, installer un escalier de secours en façade arrière, placer une balustrade sur la toiture plate au niveau du premier étage (mise en conformité);

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/03/2024 au 28/03/2024 pour les motifs suivants :  
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),- application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS),- 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) ;  
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 : l'Hôtel Peltzer situé au n°123 avenue Louise, date de l'AG 02/04/2020 ;  
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 06/03/2024 ;  
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 ;

Considérant que le programme prévoit une crèche pour 42 enfants - c'est-à-dire un équipement - au rez-de-chaussée, premier et deuxième étage ;  
Considérant que les sous-sols sont aussi utilisés par la crèche ;

Considérant que par rapport à la dernière situation de droit connue, de 1949, on constate que la structure de la façade avant au niveau du rez de chaussée est différente, c'est-à-dire que la baie centrale semble avoir été agrandie, que cependant cette modification semble exister depuis la construction de l'immeuble ;  
Considérant que sur la façade à rue, on constate que des châssis en PVC ont été placés, ainsi qu'une nouvelle porte d'entrée, sans qu'un permis soit délivré ;  
Considérant qu'en ZICHEE, le pvc n'est pas un matériau qualitatif, et que la porte d'entrée ne respecte pas le style de l'immeuble ;  
Considérant qu'il y a lieu de prévoir d'autres menuiseries, en bois peint de couleur blanche, et une porte d'entrée à l'ancienne en bois peint ;  
Considérant que ce rez-de-chaussée est prévu pour un commerce, que la nouvelle utilisation de cette surface commerce supprime l'animation du rez-de-chaussée ;

Considérant, toujours selon la dernière situation de droit, que l'escalier intérieur a été déplacé, qu'un ascenseur a été installé entre le rez-de-chaussée et le premier niveau ;

Considérant que les zones de cours des immeubles 113 et 115 ont été aménagées en espace de jeu en plein air (imperméable) ;  
Considérant que ces modifications accompagnent le changement d'utilisation du rez-de-chaussée et de destination des étages vers une crèche ;

Considérant que le profil de la toiture de l'extension au niveau du rez de chaussée a été modifiée, que le sous-sol en dessous de cette extension n'a jamais été réalisé ;

Considérant qu'un chemin d'évacuation a été réalisé, depuis la toiture plate de l'extension de droite, au 2<sup>e</sup> étage, que via différentes volées d'escalier on arrive dans la zone de cour des immeubles 113 et 115 ;





Considérant que cela a nécessité de placer une balustrade au bord de la toiture plate de l'extension du 1<sup>er</sup> étage ;  
Considérant ainsi que le projet déroge au RRU titre I article 6 (éléments techniques en toiture) ;  
Considérant que ce projet déroge aussi au R.R.U. Titre I article 4 et 6 (profondeur et toiture – hauteur) ;  
Considérant en effet que ces balustrades et escaliers dépassent en hauteur et en profondeur les gabarits des extensions voisines ;  
Considérant qu'il s'agit d'un escalier de secours, qu'il a été placé pour permettre l'exploitation du premier étage en crèche ;  
Considérant que la cage d'escalier génère potentiellement une vue directe vers le voisin de gauche, que cette vue n'est pas conforme au code civil ;  
Considérant qu'à cet endroit chez le voisin de gauche il semble s'agir d'une trémie de ventilation, mais que ce point doit être clarifié ;

Considérant pour toutes ces raisons que l'utilisation du rez-de-chaussée et du premier étage en crèche n'est pas adapté, qu'il y a lieu de prévoir un commerce permettant une animation de la devanture au rez-de-chaussée, que l'escalier en façade arrière se développant dans l'intérieur d'îlot doit être supprimé, que l'utilisation ou la destination du premier étage ne doit pas nécessiter la création d'un escalier en façade arrière, que la zone de cours et jardin doit être réaménagée en jardin, comme le prévoit le RRU ;  
Considérant enfin que les châssis doivent être en bois peint, et qu'il y a lieu de remettre une porte en bois peinte pour l'accès au bâtiment ;

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 DEFAVORABLE.**

**Les dérogations sont refusées.**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning**

Réf. / Ref.: P921/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Paleizenstraat 322 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Pieter Nolmans

Objet / Betreft: opsplitsen van een eengezinswoning in 2 appartementen

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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 – Gewestelijke Directie Monumenten en  
Landschappen:**

6

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);  
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;  
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke 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 Collegeaanbevelingen betreffende de opdeling van een eengezinswoning goedgekeurd op 09/10/2008;  
Overwegende dat het goed gelegen is langsheen een structurerende ruimte en in een sterk gemengd gebied van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 06/10/2023 ;  
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;  
Overwegende dat de aanvraag het opsplitsen van een eengezinswoning in 2 appartementen betreft;

Overwegende dat het gebouw waarvoor de aanvraag wordt ingediend een huis met 3 gevels is, met een kelder, een gelijkvloers, 2 verdiepingen en een hellend dak;  
Overwegende dat, in de bestaande feitelijke toestand, het pand in 4 wooneenheden verdeeld is, met hun eigen tellers;

Overwegende dat de aanvraag de verbouwing en de opdeling van het gebouw in 2 woningen betreft;

Overwegende dat de woningen als volgt zijn verdeeld:

- Op het gelijkvloers en de -1 : een duplex met 3 slaapkamers en een toegang tot de tuin;





- Op de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdieping: een duplex met 2 slaapkamers, met een zolder en een terras;

Overwegende dat een nieuwe trap tussen niveau 0 en niveau -1 wordt gemaakt, in een bestaande berguimte;

Overwegende dat de aanvraag geen wijziging van het bestaande bouwvolume of van de voorgevel inhoudt;

Overwegende dat alleen de vloer van de ruimte aan de tuinzijde wordt verlaagd zodat de slaapkamer een plafondhoogte van 2,5m krijgt;

Overwegende dat er een terras van 4,7m diep achter de slaapkamer van het niveau -1 is, om meer natuurlijke verlichting te hebben;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de GSV Titel II artikel 10 (natuurlijke verlichting) voor wat betreft de woonruimte met open keuken van het gelijkvloers;

Overwegende dat deze afwijking niet significant is (6m<sup>2</sup> in plaats van 6,52m<sup>2</sup>);

Overwegende dat het venster al bestaat;

Overwegende dus dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de GSV Titel II artikel 10 (natuurlijke verlichting) voor wat betreft de woonruimte met open keuken van de 1<sup>ste</sup> verdieping;

Overwegende dat deze afwijking belangrijker is (8,2m<sup>2</sup> in plaats van 10,48m<sup>2</sup>);

Overwegende dat het een bestaand gebouw betreft met voorwaarden gesteld aan de esthetiek van de gevel;

Overwegende dat het raam van de achtergevel reeds een grote oppervlakte heeft (4,6m<sup>2</sup>);

Overwegende dus dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de GSV Titel II artikel 10 (natuurlijke verlichting) voor wat betreft de slaapkamers van de 2<sup>de</sup> verdieping;

Overwegende dat deze afwijking significant is voor de slaapkamer aan de voorgevel : 1,2m<sup>2</sup> in plaats van 4m<sup>2</sup>;

Overwegende dat het een bestaand gebouw betreft met voorwaarden gesteld aan de esthetiek van de gevel;

Overwegende dat er een zolder boven de slaapkamer is; dat er geen mogelijkheid is om een dakvenster te plaatsen;

Overwegende dus dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat de afwijking kleiner is voor de kamer aan de achtergevel : 1,12m<sup>2</sup> in plaats van 1,35m<sup>2</sup>;

Overwegende dat het mogelijk is om het bestaande dakvenster te vergroten;

Overwegende dat deze afwijking voor deze slaapkamer niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;

Overwegende dat de aanvraag een versterking van het residentiële aanbod en van de woonfunctie in deze wijk beoogt;

Overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;





**GUNSTIG advies onder voorbehoud van:**

- de oppervlakte van het dakvenster van de slaapkamer aan de achtergevel van de 2<sup>de</sup> verdieping te vergroten;
- bij de volgende vervanging van het schrijnwerk, vensters in hout te voorzien;

In toepassing van art. 191 of van art. 126/1, zullen er, in overeenstemming met de bovenvermelde voorwaarden, aangepaste plannen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van GSV Titel II artikel 10 (natuurlijke verlichting, voor wat betreft de woonruimtes van het gelijkvloers en de 1<sup>ste</sup> verdieping en de slaapkamer aan de voorgevel van de 2<sup>de</sup> verdieping) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





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

Réf. / Ref.: L1109/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue Lloyd George 6 - 8 1000 Bruxelles  
Boulevard de la Cambre 36 1000 Bruxelles  
Avenue Louise 540 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BRUSSEL LLOYD GEORGE - S.R.L. (Michael GHEYSENS)

Objet / Betreft: Démolir un immeuble de bureaux et reconstruire un immeuble comprenant 31 appartements et 2 commerces ; rénover lourdement et rehausser d'un étage un immeuble de bureaux et modifier partiellement l'affectation du sous-sol en parking public (39 emplacements).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/01/2024 - 25/03/2024

Réactions / Reacties: 92

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

**7 AVIS REPORTÉ**







**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte**

---

Réf. / Ref.: L1153/2023 (IPE)

Adresse / Adres:

Avenue Lloyd George 6 - 8 1000 Bruxelles  
Boulevard de la Cambre 36 1000 Bruxelles  
Avenue Louise 540 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BRUSSEL LLOYD GEORGE - S.R.L.

Objet / Betreft: exploitation d'IC pour des immeubles de logements, de bureaux et de commerces, avec parking couvert (y compris parking public) (démolition-reconstruction partielle, rénovation partielle)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/01/2024 - 25/03/2024

Réactions / Reacties: 92

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

**7 AVIS REPORTÉ**

