



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: H1389/2016 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue des Horticulteurs 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: RÉGIE FONCIÈRE DE LA VILLE DE BRUXELLES (LIBENS)

Objet / Betreft: Construction d'une école fondamentale de 672 élèves comprenant un logement pour le concierge, une salle de sport, un local de quartier; des abords paysagers, un immeuble de 8 logements comprenant une profession libérale au rdc et un parking souterrain de 17 places.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/02/2022 - 10/03/2022

Réactions / Reacties: 437, dont 2 pétitions l'une de 366 signataires et 7636 signataires hors délai, l'autre de 38 signataires.

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

Avis REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1346/2021 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue Marie-Christine 100 - 102 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: DEBRICO - S.P.R.L. (Ali Osman KAYA)

Objet / Betreft: Réaffecter l'intérieur de l'ancien Cinéma Rio en un showroom au rez-de-chaussée et en une salle polyvalente au 1er étage.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

Réactions / Reacties: 126

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:

- considérant que le bien se situe en zones mixtes, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant (rue Marie Christine) au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 modifié partiellement par l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 ;
- considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité B ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/06/2010 qui classe comme monument certaines parties de l'ancien cinéma « Rio » sis rue Marie-Christine n° 100-102 à Bruxelles, à savoir : les façades et toitures et, à l'intérieur, la totalité des espaces supérieurs de l'ancienne salle de cinéma, l'entresol (ancien foyer), les escaliers et accès, comme indiqués sur les plans en annexe III de cet arrêté ;
- considérant que la demande vise à réaffecter l'intérieur de l'ancien Cinéma Rio en un showroom au rez-de-chaussée et en une salle polyvalente au 1er étage ;
- considérant que la demande n'est pas soumise à l'établissement d'un rapport d'incidences, qu'elle a été déclarée complète en date du 14/12/2021 ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances ou administrations suivantes :
 - CRMS ;
 - SIAMU ;
 - Access&Go ;
- vu le permis d'urbanisme du 26/02/2019 pour une demande visant à : restaurer la façade classée du cinéma Rio ; que ces travaux ont été entamés en octobre 2020 ;
- vu l'avis conforme favorable sous réserves émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 14/01/2022 (séance du 12/01/2022) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/03/2022

- considérant que la CRMS est favorable à ce projet qui permettra de rendre vie à ce lieu atypique et à sa belle spatialité, mais qu'elle constate, de manière générale, le projet reste peu détaillé au sujet de la restauration, et qu'il faut encore préciser et affiner de nombreuses propositions de restauration et de rénovation ;
- considérant que la CRMS demande que le projet soit précisé et affiné pour ce qui concerne les travaux nécessaires à la sécurité-incendie, la stabilité du nouveau plancher, les charpentes, les quantités et la localisation des travaux à mettre en œuvre, la restauration des ouvrages et des décors, la volée d'escalier à restituer, les éléments en métal divers (rampes, quincailleries de porte, luminaires), le linoléum/vinyle, les ragréages divers, les moulures manquantes et les autres reliefs de plâtre, les diverses finitions peintes, les finitions des boiseries, les détails des petits escaliers enjambant le balcon et leurs lisses, les habillages vitrés triangulaires, le faux plafond à restituer sous les gradins, les nouveaux éléments ajoutés dans le lobby, la ventilation, le rideau, l'acoustique, l'éclairage et l'isolation éventuelle du toit ; que la CRMS a émis des recommandations et a également demandé que des plans de détail, métrés et prescriptions techniques soient fournis ;
- considérant qu'il convient de respecter les réserves émises par la CRMS ;
- vu l'avis SIAMU du 30/01/2022 (réf. T.2019.0962/2), favorable sous conditions ;
- vu l'avis Access&Go du 10/02/2022 libellé comme suit :
« Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Non conforme aux exigences du RRU. Une nouvelle proposition de plans est nécessaire. L'entrée doit se faire de plain-pied. Une toilette PMR doit être prévue. Pour permettre de rejoindre la salle polyvalente de l'étage, un ascenseur doit être placé. »
- considérant qu'il y a lieu d'analyser dans quelle mesure ces demandes ou une partie d'entre elles peuvent être rencontrées sans impacter défavorablement le patrimoine ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) ;
 - Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
 - Prescription générale 0.8 : autre affectation dans un immeuble classé ou sauvegardé ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - article 207, §1er, alinéa 4, du CoBAT : bien classé ou en cours de classement depuis max . 2 ans (article 236) ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/02/2022 au 10/03/2022, enquête pendant laquelle 126 réactions écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ont été formulées ;
- considérant que les réclamations portent principalement sur :
 - la perte d'une potentielle offre culturelle (cinéma) pour le quartier compte tenu de la plus-value socio-culturelle que cet équipement pourrait représenter ;
 - le caractère irréversible de la division et le caractère radical du projet, portant atteinte à l'intégrité spatiale du lieu et aux aspects patrimoniaux, la faible intégration des considérations patrimoniales dans le projet ;
 - l'incompatibilité de la fonction de showroom avec la mise en valeur du patrimoine ;
 - le manque de précisions quant à l'utilisation prévue pour la salle polyvalente, l'absence d'implication des acteurs socio-culturels locaux dans le projet et plus généralement, le manque d'écoute par rapport aux demandes des acteurs socio-culturels du quartier ;
 - les désagréments potentiels d'une salle de fête pour le quartier ;
 - le manque de diversité de l'offre commerciale dans le quartier, à laquelle le projet contribue ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/03/2022

- les désagréments liés à l'activité du commerce, qui s'étend dans le quartier en provoquant des nuisances, les impacts négatifs en terme de stationnement et de livraison (que ce soit pour la salle ou le commerce), qui ne sont pas détaillés dans le projet ;
 - une suggestion consistant à conserver un espace unitaire pouvant accueillir une double fonction pouvant fonctionner grâce au décalage horaire entre les activités ;
 - la nécessité d'approfondir les études sur le plan acoustique, structurel et patrimonial (grille rétractile, gorges lumineuses, vitrine, paroi vitrée de séparation hall / showroom, gorge lumineuse plafond, percement d'une baie à l'entresol, rideau de scène, non intégration des conclusions de l'étude statigraphique, structures de remplissage des gradins, etc...) ;
 - une interrogation quant à l'affectation des étages en bureau ;
- considérant que la construction du cinéma remonte à 1953, que le rez-de-chaussée a été transformé en commerce en 1975 ; que cela a entraîné la suppression de la plupart des éléments patrimoniaux à ce niveau, à savoir les gradins, le hall d'entrée avec sa batterie de portes vitrées ouvrant sur la rue ainsi que les lambris ; que l'escalier gauche en marbre rose menant à l'entresol subsiste toutefois ;
- considérant que la partie supérieure comprenant le foyer avec les vestiaires, sanitaires et escaliers adjacents, le vaste balcon étagé en gradins, ainsi que toute la partie supérieure de la salle avec les murs latéraux et le plafond demeure quant à elle relativement bien préservée et n'est pas exploitée depuis cette transformation ;
- considérant que l'étendue du classement, hormis les toitures et la façade, ne porte que sur une partie des espaces intérieurs, à l'exclusion notable du rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande concerne plus particulièrement les actes et travaux suivants :
- Maintenir l'affectation commerciale au rez-de-chaussée non classé, et son réaménagement en un espace de showroom pour magasin de bricolage ;
 - La restauration de l'entièreté des parties classées et la réaffectation en « salle polyvalente », apparentée selon le demandeur à de l'équipement, des parties conservées de l'ancien cinéma, aux niveaux supérieurs ;
 - Réaliser divers travaux d'aménagement, de rénovation et de restauration intérieure au rez et à l'étage ;
 - Réaliser des escaliers d'évacuation de secours extérieurs reliés à des servitudes de passage de part et d'autre de la salle en fond de parcelle ;
 - La régularisation d'une couverture de cour partielle à l'arrière droit de la parcelle ;

Affectation :

- considérant qu'en situation de droit et en matière d'affectation, la conversion du bâtiment en commerce est acquise de façon régulière depuis 1975 ; que s'agissant d'un seul espace unitaire et indifférencié, il y a lieu de considérer que ce changement d'affectation portait sur la totalité du bien, nonobstant le caractère actuellement désaffecté des étages ;
- considérant que par rapport à la situation projetée et en particulier de l'usage envisagé pour la « salle polyvalente », le dossier ne comporte pas d'éléments permettant de déterminer avec exactitude, ni de retenir avec certitude la qualification d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au sens du PRAS, à savoir : une construction ou installation qui est affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public ; que les exemples donnés (salle événementielle, théâtre, salle de fêtes, séminaires, etc...) pourraient également dans certains cas s'apparenter à du commerce, notamment en fonction des modalités d'accès, des tarifs pratiqués ou du caractère lucratif de l'activité envisagée ; qu'il y a lieu soit de fournir des éléments permettant de retenir de manière indiscutable la qualification d'équipement, soit de requalifier cette affectation en commerce (nécessitant dans ce cas l'établissement d'un rapport d'incidences, dans la mesure où la superficie commerciale franchirait le seuil de 1.250 m² dont question à la rubrique 31 de l'annexe B du CoBAT) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/03/2022

- considérant en effet que la note explicative complémentaire précise qu' «un tarif réduit ou la gratuité sera prévu pour les activités à caractère social et local », ce qui ne garantit en rien la tenue de telles activités ;

- considérant pour ces raisons qu'il y a lieu de rectifier l'annexe I, en tenant compte de la situation de droit et de la qualification de l'affectation proposée et d'en fournir une version corrigée ;

Aménagement :

Rez-de-chaussée et façade :

- considérant que le rez commercial est organisé comme un plan flexible sur une trame de 3m par 3,5m sur laquelle des paravents amovibles permettent une présentation modulaire des produits liés à l'aménagement des cuisines et salles de bain ;

- considérant que certains aménagements sont prévus au rez pour évoquer l'ancien cinéma, à savoir :

- Une batterie de portes vitrées en façade
- Un hall formant sas entre les deux affectations
- La reconstruction de la volée d'escalier droite menant à l'étage
- La reconstruction d'une gorge lumineuse sinueuse sous le balcon

- considérant que la reconstruction d'une vitrine cintrée dont l'implantation est inspirée de la situation d'origine, composée de coulissants en partie centrale et d'ouvrants extérieurs en partie latérale est de nature à rétablir la zone d'accueil au rez dans une configuration proche de celle d'origine ;

- considérant que le demande prévoit de maintenir le principe d'une grille cintrée escamotable d'aspect similaire à la grille existante, mais en aluminium au lieu d'être en acier, de manière à en garantir une meilleure manœuvrabilité, mais que les références données dans la note explicative concerne toutefois une grille d'aspect effectivement identique mais en acier galvanisé ; qu'il y a lieu une fois encore de préciser cet aspect ;

- considérant que la création du hall formant sas entre les deux fonctions permet une certaine indépendance entre elles en terme d'accès et de fonctionnement ; que cependant, sa configuration ne permet pas un contrôle d'accès vers l'étage généralement inoccupé durant les heures d'ouverture du magasin et risque de nécessiter la mise en place ultérieure d'éléments de fermeture potentiellement impactant en terme patrimonial ; qu'il y a également lieu de préciser cet aspect ;

- considérant que la reconstruction de l'escalier droit s'inspirant de celui préservé du côté gauche est une plus-value dans le rétablissement des qualités patrimoniales de la zone d'accueil, que par ailleurs la note explicative mentionne la possibilité de créer un escalier sans contremarches, ce qui est incompatible avec la nécessité de compartimenter les deux fonctions ; que cependant le plan de détail montre un escalier plein sur pailasse en béton mais sans en préciser la finition ; qu'il y a lieu de préciser ces aspects ;

- considérant que le projet prévoit l'aménagement de locaux sanitaires au fond à droite du rez-de-chaussée, que la note explicative présente comme des loges communiquant directement avec la sortie de secours, mais que la lecture des plans montre que ce n'est pas le cas, et qu'elles ne communiquent pas plus avec la salle au premier étage, mais uniquement avec le magasin au rez, en dépit de leur qualification de « loges » qu'il y a par conséquent lieu d'en éclaircir le fonctionnement ;

Etages :

- considérant que les travaux à l'étage dans la « salle polyvalente » comportent principalement les aménagements suivants ;

- La réalisation d'une plate-forme séparant le rez de l'étage dans le prolongement du balcon existant
- Des petites plates-formes démontables dans les gradins ;
- La réhabilitation de l'ancien foyer dans sa fonction d'accueil, ainsi que ses anciens vestiaires et sanitaires et l'aménagement d'un nouveau bar ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/03/2022

- considérant que le plancher réalisé entre la salle et le commerce est une plate-forme en bois reposant sur 14 colonnes en métal et béton, qu'elle ne prend pas appui dans les mitoyens, qu'elle est recouverte d'un linoléum similaire à l'existant et comporte ponctuellement quatre éléments triangulaires en verre permettant d'assurer la continuité visuelle des moulures murales entre le rez-de-chaussée et l'étage ;
- considérant que la technique envisagée pour la construction de la plate-forme semble adéquate et peu intrusive par rapport aux aspects patrimoniaux, que cependant les éléments vitrés semblent quelque peu anecdotiques si l'on évalue la plus-value qu'ils apportent (visibilité limitée sur la continuité des moulures), au regard des éventuels inconvénients qu'ils généreront (propagation acoustique et lumineuse entre la salle et le commerce) et des difficultés techniques liées à leur réalisation et qui en détermineront l'aspect, qu'en effet le compartimentage entre fonctions nécessite la mise en œuvre d'éléments présentant une résistance au feu EI60 entre la salle et le commerce, ce qui pose question quant à la faisabilité technique de ces éléments et à la sobriété de leur aspect final ; qu'il y a lieu pour cette raison de détailler leur mise en œuvre ;
- considérant que la réalisation de petites plates-formes dans les gradins est destinée à faciliter une utilisation flexible de l'espace en créant une série de paliers plus facilement appropriables, qu'il s'agit d'un ouvrage à caractère réversible ;
- considérant que l'ancien foyer au premier étage retrouve sa fonction d'accueil, que les anciens vestiaires et sanitaires seront réhabilités et qu'un nouveau bar y sera aménagé, le tout en lien avec l'utilisation de la salle ;
- considérant que l'ensemble de ces interventions constitue un élément positif dans la revalorisation du patrimoine dans des fonctions compatibles et proches de la vocation d'origine des espaces ;
- considérant qu'en matière acoustique, la salle existante est dépourvue de toute forme d'isolation vis-à-vis des bâtiments mitoyens ; que la réalisation d'une telle isolation performante, conforme aux normes environnementales bruxelloises aurait d'inévitables conséquences patrimoniales dommageables, que pour cette raison, il y a lieu de privilégier les activités générant peu de perturbations acoustiques pour le voisinage ; que le demandeur envisage éventuellement d'isoler les bâtiments accolés à ses frais dans un second temps, mais que cette proposition semble irréaliste ;
- considérant qu'il y aura lieu de respecter la réglementation environnementale applicable en la matière et le cas échéant, de solliciter les permis correspondants ;
- considérant que la demande prévoit la mise en place de fermes métalliques destinées à renforcer les charpentes en bois existantes partiellement affaissées dans l'espace des combles au-dessus de la salle, que cette intervention ne modifie pas le volume bâti ;

Volumétrie et sécurité incendie :

- considérant que la situation de fait renseigne la couverture de la cour arrière gauche et arrière droite (située partiellement sur la parcelle voisine), en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU ;
- considérant que ces cours sont imperméabilisées en situation de droit, de dimensions réduites et particulièrement enclavées du fait de la volumétrie élevée de la salle, qu'elles ne sauraient se prêter à l'aménagement de zones de jardin qualitatives pouvant bénéficier à l'activité ni améliorer significativement la perméabilité de la parcelle ; que leur couverture n'ont par ailleurs pas nécessité de rehausses de mitoyens et n'impactent pas l'ensoleillement des parcelles voisines, ce qui rend la dérogation autorisable ;
- considérant que la cour de gauche est réouverte quasiment dans sa configuration d'origine pour permettre la réalisation d'un escalier de secours, que la cour de droite est partiellement réouverte pour les mêmes raisons ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/03/2022

- considérant en effet que la demande prévoit la réalisation de deux cheminements d'évacuation sous la forme d'escaliers de secours extérieurs implantés en fond de parcelle de part et d'autre de la grande salle, qui se prolongent jusqu'au rez moyennant la remise à ciel ouvert partielle des cours latérales ; que ces escaliers se connectent du côté gauche, à une servitude de passage vers le magasin Debrico situé rue de Molenbeek et à droite, vers une servitude de passage au travers des communs de la maison voisine (104 rue Marie-Christine) ;
- considérant que ces interventions extérieures sont mal documentées aux plans, dans la mesure où les plans de la situation de droit et de fait ne reprennent pas ces zones, et que les plans de la situation projetée se limitent à une représentation en plans de ces éléments, qui n'apparaissent pas en coupe ni en élévation, qu'il est dès lors nécessaire de fournir tous les documents complémentaires permettant d'en appréhender l'impact volumétrique, dans la mesure où elles sont susceptibles de générer une dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU ;
- considérant de plus que le cheminement d'évacuation gauche est problématique dans la mesure où il nécessite de repasser par le commerce au rez (qui constitue un autre compartiment) avant de rejoindre la servitude latérale, et qu'il devrait être adapté de manière à s'y connecter directement ;
- considérant que la servitude de passage droite est actée de manière perpétuelle dans l'acte de base de la propriété voisine (104 rue Marie-Christine), que la servitude de gauche donne dans une propriété appartenant au même demandeur, ce qui garantit leur persistance ;
- considérant que certaines conditions de l'avis Siamu nécessiteront des interventions sur les parties classées, (portes lobby résistant au feu, désenfumage de la salle polyvalente, respect du compartimentage entre fonctions, etc...), qu'il y a lieu de préciser la matérialisation de celles-ci et en particulier de leur impact patrimonial (ou le cas échéant, de demander et d'obtenir une dérogation aux normes de base auprès du SPF intérieur) ;
- considérant que les plans montrent la mise en connexion du show-room avec les espaces commerciaux préexistants sur les parcelles voisines, qu'il y a lieu de préciser cet aspect et de compléter la demande en conséquence ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde, moyennant modifications, aux caractéristiques du cadre urbain environnant et au principe de bon aménagement des lieux, ainsi qu'à la bonne valorisation du patrimoine ;

Avis FAVORABLE sous condition de :

- Préciser et affiner le projet de restauration en suivant les recommandations de la CRMS émises en sa séance du 12/01/2022 ;
- Analyser dans quelle mesure les remarques d'Access&Go pourraient être partiellement ou totalement intégrées dans le respect du caractère patrimonial des ouvrages ;
- Compléter les documents de la demande de permis et fournir un rapport d'incidences consécutif à la mise en connexion des implantations commerciales situées rue de Molenbeek avec le show-room ;
- Fournir des éléments permettant soit de retenir de manière indiscutable la qualification d'équipement pour la salle polyvalente, soit de requalifier cette affectation en commerce (nécessitant également dans ce cas l'établissement d'un rapport d'incidences, dans la mesure où la superficie commerciale franchirait le seuil de 1.250 m² dont question à la rubrique 31 de l'annexe B du CoBAT) ;
- Fournir une version corrigée de l'annexe I tenant compte de la situation de droit et de la qualification de l'affectation proposée et de la mise en connexion des implantations commerciales ;
- Préciser les dispositifs prévus pour contrôler l'accès vers les étages pendant les heures d'ouverture du magasin ;
- Eclaircir le fonctionnement des espaces de « loges » au rez-de-chaussée ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 23/03/2022

- Privilégier les activités générant peu de perturbations acoustiques pour le voisinage ; veiller au respect de la réglementation environnementale applicable en la matière et le cas échéant, solliciter les permis correspondants ;
- Fournir tous les documents complémentaires permettant d'appréhender l'impact volumétrique des cheminements d'évacuation, dans la mesure où elles sont susceptibles de générer une dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Adapter les plans de manière à répondre aux remarques du SIAMU et préciser la matérialisation de ces interventions, en particulier de leur impact patrimonial (ou le cas échéant, demander une dérogation aux normes de base auprès du SPF intérieur).



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 23/03/2022



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be