



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 21/09/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C418/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Colombier 8 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Selscap Services - S.P.R.L.

Objet / Betreft: réunir 2 hôtels afin de créer un hôtel de 27 chambres, rehausser d'un étage et modifier la toiture en conséquence (mise en conformité), modifier les devantures des rez-de-chaussée, poser un enduit blanc et des châssis en bois sur l'ensemble des façades avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/08/2022 - 08/09/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande concerne un bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- vu la demande initiale, introduite le 22/04/2021 et visant à réunir 2 hôtels afin de créer un hôtel de 27 chambres, rehausser d'un étage et modifier la toiture en conséquence, modifier les devantures des rez-de-chaussée et poser une couleur de teinte orange sur les façades (n°8 -10), et modifier les châssis sur l'ensemble des façades avant (mise en conformité) ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/11/2021 au 18/11/2021 pour les motifs suivants :
 - application de la prescription particulière 2.4. du PRAS (hôtel d'une capacités comprise entre 21 et 50 chambres),



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - et dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) et art.13 maintien d'une surface perméable ;
- vu l'absence de réactions à cette enquête publique ;
- vu l'avis de la commission de concertation du 30/11/2021 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : avis défavorable ;
- vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 20/10/2021 à l'égard de la demande initiale ;
- considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 03/12/2021 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 18/04/2022 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 les plans modificatifs modifient l'objet du projet, ne sont pas accessoires et visent à répondre 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 soumises à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ; ainsi qu'à un nouvel avis de la commission de concertation ;
- considérant que pour le bien sis rue du Colombier n°2 et n°6, un permis d'urbanisme a été délivré le 25/06/2001 (réf. P.U. C25/1998) ayant pour objet « *transformer deux immeubles en hôtel (465m² - 11 chambres)* », que les plans de ce permis montrent une parcelle entièrement bâtie de deux immeubles dont les gabarits sont de R+2+toiture ; que le n°2 possède une toiture à la mansart et le n°6 une toiture à versants complétées de deux lucarnes ;
- considérant que les plans de ce permis montrent également que l'entrée indépendante du n°2 a été supprimée au profit d'une entrée unique au n°6, et que ces deux immeubles abritent un hôtel de 11 chambres dont les aménagements se répartissent comme suit :
- sous-sol : les réserves, des sanitaires et des locaux techniques ;
 - rez-de-chaussée : un espace d'accueil, un bureau, 2 chambres et un local de stockage ;
 - 1^{er} et 2^{ème} étage : 3 chambres et deux atrium ;
 - combles : 3 chambres ;
- considérant également que les plans de ce permis montrent que les façades sont de teinte blanche, qu'elles possèdent un soubassement en pierre bleue ; que les châssis sont en bois avec croisillons, qu'un bandeau en pierre bleue marque une séparation entre les étages et le rez-de-chaussée ;
- considérant que les plans de ce permis déterminent la situation de droit des immeubles n°2, n°4 et n°6 ;
- considérant que pour le bien sis rue du Colombier n°8 et n°10, un permis d'urbanisme a été délivré le 25/06/2001 (réf. T.P. 50882) ayant pour objet « *effectuer les travaux suivants : transformer le rez-de-chaussée de la façade et appliquer un revêtement de marbre, démolir une cloison au rez-de-chaussée* », que les plans de ce permis montrent une parcelle entièrement bâtie de deux immeubles dont les gabarits sont de R+2+toiture à versants ;
- considérant que les plans de ce permis montrent également que ces deux immeubles abritent, sur une partie, un hôtel, sans en préciser le nombre de chambre et sans pouvoir déterminer la répartition exacte des niveaux ;
- considérant également que les plans de ce permis montrent que les façades se composent au rez-de-chaussée d'une vitrine en marbre noir et une façade de teinte Pierre de France ;
- considérant que les plans de ce permis déterminent la situation de droit des immeubles n°8 et n°10 ;
- considérant que la situation de fait des immeubles, du n°2 au n°6 montrent que les dimensions et l'emplacement de la porte et de la fenêtre du rez-de-chaussée du n°4 ne correspondent pas aux plans délivrés le 25/06/2001 (réf. T.P. 108981) ; que les enseignes ont été démontées ; que l'entrée via le n°4/6 a été condamnée par un bloc de béton peint ; que les soubassements ont été peints en noir ; que les encadrements des châssis peints en orange et que les deux atriums ont été couvertes ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

- considérant que la situation de fait des immeubles n°8 au n°10 montrent que la couleur des châssis de la vitrine a été modifiée ainsi que la couleur de la façade du rez-de-chaussée ; que des enseignes ont été posées et ne respectent pas les prescriptions du R.B. ; que la couleur du bandeau sous les fenêtres des étages et la couleur de la corniche ont été modifiées ; que l'atrium a été couvert ;
- considérant qu'en situation de fait également, les murs mitoyens ont été percés afin de rassembler l'ensemble des immeubles pour y aménager un hôtel de 27 chambres ;
- considérant que l'ensemble de ces travaux ont été exécutés sans qu'une autorisation préalable n'ait été sollicitée ;
- considérant le contexte urbain dans lequel s'inscrit la présente demande, que celle-ci s'inscrit dans une rue étroite, datant de 1617 ; que cette rue est comprise dans l'îlot situé entre la rue Neuve et le boulevard Adolphe Max ; que certaines façades datent du 19^{ème} siècle de style néo-classique, et certaines devantures, comme les n°8-10 possèdent encore des devantures à vitraux colorés et des décors intérieurs de style Art Déco ;
- considérant cependant que la rue du Colombier est un axe secondaire ; et qu'il est important de travailler à sa revalorisation et à sa revitalisation ;
- considérant que la demande consiste à mettre en conformité la réunion des immeubles du n°2 à n°10 afin d'y aménager un hôtel de 27 chambres ; que les plans de ce permis montrent que pour réunir ces immeubles une porte a été percée entre le n°6 et le n°8 ; que les aménagements se répartissent comme suit :
 - sous-sol n°2 et n°6 : des caves et des locaux techniques ;
 - rez-de-chaussée n°2 : un accès pour 1 chambre et une cage d'escalier condamnée ;
 - rez-de-chaussée n°6 : un hall d'entrée qui dessert 1 chambre, une bagagerie et l'accès aux n°8-10 ;
 - rez-de-chaussée n°8 : un salon avec le comptoir d'accueil ainsi qu'une cuisine ;
 - rez-de-chaussée n°10 : un hall d'entrée qui dessert 1 chambre, une buanderie et des sanitaires ;
 - aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages réparties sur l'ensemble de ces immeubles 8 chambres par étage ;
- considérant que ces ouvertures dans les mitoyens entraînent une superficie de plancher totale de 949m² ; que les ouvertures entre les mitoyens sont minimales et qu'elles n'entravent pas la lisibilité parcellaire ;
- considérant que la demande se situe en zone d'habitation au PRAS, que l'article 2.4 du PRAS précise que ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers d'une capacité de vingt chambres ; que cette capacité peut être portée à cinquante chambres moyennant mesures particulières de publicité ;
- considérant la situation légale de ces immeubles, à savoir un hôtel de 11 chambres aux n°2 et n°6 et un hôtel sur une partie des n°8 et n°10 depuis 2001 ; que dès lors, un hôtel de 27 chambres est acceptable ; que de plus celui-ci se situe non loin du centre historique de Bruxelles, à proximité également de la place De Brouckère ; que dès lors, celui-ci permet de répondre aux besoins d'hébergements touristiques dans une capitale comme Bruxelles ;
 - considérant en ce qui concerne l'aménagement des chambres, que ces dernières bénéficient toutes de sanitaires privés sauf la chambre située en fond de parcelle au n°4 aux étages 1 à 3 inclus ; il y a dès lors lieu de compléter les plans ;
 - considérant de plus, que la chambre contiguë de droite, également du 1^{er} au 3^{ème} étage, ne bénéficie pas d'une prise de lumière naturelle ;
 - considérant en séance, que le propriétaire a fourni des explications complémentaires sur la nature de l'atrium couvert et de l'ajout de passerelles à chaque niveau ;
 - considérant qu'il y a lieu de compléter les plans en fournissant des coupes longitudinale et transversale afin de mettre en évidence le puit de lumière et les passerelles ;
- considérant afin de pouvoir visualiser toutes ces transformations, il serait opportun de compléter la demande au moyen d'un reportage photographique de chaque niveau ;
- considérant que dans son objet de demande, le demandeur ne précise pas d'autres mises en conformité que la réunion des immeubles ; que cependant, vu que certains travaux exécutés sans autorisations préalables sont intimement liés aux travaux visés dans l'objet de la présente demande ; que dès lors la demande porte également sur la mise en conformité de la rehausse d'un étage et modification de la toiture au n°2, de la modification des châssis sur l'ensemble des façades avant ; et de la couverture de l'atrium aux n°8-10 ainsi que la construction de passerelles au n°8 du 1^{er} au 3^{ème} étage ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

- considérant que les plans projetés montrent que le profil de la toiture à la mansart des n°2-6 a été modifié afin de créer un étage supplémentaire et y aménager des chambres supplémentaires ; que cette nouvelle façade se compose d'une nouvelle configuration des baies de fenêtres ;
- considérant que cette rehausse est conforme aux R.R.U. titre I et que vu le faible recul de cette rue, cette rehausse est peu visible depuis l'espace public ;
- considérant que les plans fournis dans la présente demande montrent que cet hôtel possède 3 entrées distinctes et une entrée condamnée ; que ces entrées correspondent aux entrées historiques de ces immeubles ; que pour le n°2, elle dessert une chambre au rez-de-chaussée ; au n°6 une chambre au rez ainsi que des chambres aux étages via un escalier balancé existant ; qu'au niveau du n°8 l'accès dessert un espace appelé « salon » dans lequel se situe l'accueil de l'hôtel ; que selon l'analyse des photographies du site internet de l'hôtel, celui-ci semble posséder des décors d'inspiration Art Déco bien conservés (banquettes, vitraux, mobilier, portes, moulures) ;
- considérant qu'au niveau du n°10, l'entrée historique a été condamnée par un châssis en fer forgé formé de barreaux horizontaux ; que celui-ci semble être un châssis fixe ;
- considérant au regard des aménagements proposés, que ce couloir est utilisé comme couloir d'évacuation ; que dès lors cette grille ne peut en aucun cas entraver l'évacuation de secours ;
- considérant que les plans indiquent que cette grille restera ouverte lorsque l'hôtel est occupé et que pour des raisons de sécurité, la grille sera fermée si l'hôtel est inoccupé ; que cependant la pose de cette grille en façade avant dénature la composition de cette façade ; que de plus esthétiquement cette grille n'est pas en harmonie avec le châssis à guillotine surplombés de vitraux au rez-de-chaussée ;
- considérant également qu'au regard des plans, qu'une porte existante est encore présente ; que celle-ci est en recul par rapport à l'alignement ; qu'elle permet l'accès à un large hall d'entrée ; que celui-ci est réellement qualitatif en ce qu'il possède des décors d'inspiration Art-Déco dont il serait préférable de tirer parti pour mettre en valeur l'hôtel plutôt que de les condamner ;
- considérant qu'il y a dès lors lieu de supprimer cette grille afin de répondre à l'avis du SIAMU et aux préoccupations patrimoniales ;
- considérant que l'analyse des plans montre que des atrium ont été recouvertes ; qu'il ne nous est pas possible de déterminer l'époque exacte où ces travaux ont eu lieu ; que cependant ces travaux ont entraînés une augmentation de volume des bâtiments entraînant une couverture totale des parcelles ;
- considérant que ces extensions induisent une dérogation au R.R.U. titre I art.4 profondeur en ce que les constructions dépassent les $\frac{3}{4}$ de la profondeur des parcelles ; et également une dérogation au R.R.U. titre I art.13 maintien d'une surface perméable ;
- considérant de plus, que des passerelles ont été construites au n°8 du 1^{er} au 3^{ème} étage ;
- considérant le contexte de l'intérieur d'îlot, îlot bâti par des immeubles dont les gabarits varient de R+3 à R+4 ; que vu la dimension assez réduite des courettes, celles-ci ne profitent pas d'une réelle arrivée de lumière naturelle et qu'elles ne représentent pas un espace extérieur appropriable et de qualité, mais servent de zone de circulation ; que la couverture des cours ne porte pas préjudices aux biens voisins, que dès lors, les dérogations au R.R.U. titre I art.4 et art.13 sont acceptables ;
- considérant que la présente demande prévoit de poser un enduit blanc sur l'ensemble des façades et de retrouver le soubassement en pierre bleue d'origine ; que l'objectif est d'harmoniser ces façades entre elles et de revaloriser l'image de l'hôtel ;
- considérant également que dans ce même objectif d'harmonisation, la demande prévoit de poser des châssis en bois de teinte bois naturel sur l'ensemble des façades ; que les châssis projetés prévoient des croisillons aux étages et des baies largement transparente aux rez-de-chaussée ;
- considérant que les travaux projetés sont réellement qualitatifs et positifs pour ces façades qui, actuellement, sont très peu valorisées ;
- considérant également que la demande prévoit de conserver les châssis de type guillotine encore présent aux niveau des rez-de-chaussée n°8 et n°10 ; que dans sa note explicative, le demandeur précise que les vitraux d'inspiration Art Déco seront également conservés ; que cependant les plans de la présente demande ne reprennent pas le dessin de ces vitraux ; qu'il y aura lieu d'assurer la conservation de ces vitraux lors de la pose des nouveaux châssis ; et de compléter en conséquence les élévations afin de garantir leur maintien ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

- considérant également que la demande, dont le but de former un seul et unique hôtel de 27 chambres, prévoit de créer une entrée principale au n°8 ; que cette entrée est marquée par un auvent ; que bien que les plans ne précisent pas les matériaux de cet auvent, la note explicative renseigne qu'il s'agira d'une verrière en structure en fer forgé d'inspiration Art-Déco ;
- considérant que cette intention n'est pas développée techniquement et esthétiquement ; il n'est dès lors pas possible de se positionner sur cette partie de la demande ;
- considérant que cet auvent devra faire l'objet d'une demande de permis indépendante à celle-ci ;
- considérant de plus, que les plans de la présente demande indiquent la pose d'enseignes sur l'auvent et au 1^{er} étage ; que cette enseigne devra faire l'objet d'une demande de permis à durée limitée, portant uniquement sur la pose d'enseignes ;
- considérant par ailleurs, que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) dans son avis du 09/08/2022, a remis un rapport de prévention incendie favorable sous réserve de différentes conditions dont l'accord sur des dérogations à l'Arrêté Royal fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auprès du SPF intérieur ;
- 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 :

- répondre à l'avis du SIAMU et introduire une demande de dérogations auprès du SPF intérieur ;
- supprimer la grille au niveau du n°10 ;
- retirer l'auvent de la présente demande ;
- conserver les vitraux existants aux n°8 et 10 et compléter l'élévation en conséquence ;
- compléter les plans du 1^{er} au 3^{ème} étage pour la chambre en fond de parcelle du n°4 (aménagement de la chambre et de ses sanitaires) ;
- fournir des plans et coupes dans le n°8 au droit de la passerelle qui relie les n°4 et 10 ;
- fournir un reportage photographique intérieure de chaque maison ;

Par ailleurs, il y a lieu d'introduire une demande de permis spécifique pour la pose de l'enseigne ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au *R.R.U.* en ce qui concerne le titre I art.4 profondeur et art.13 maintien d'une surface perméable sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1538/2022 (PFD)

Adresse / Adres:
Avenue Louise 149 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Solar PFK - S.R.L. (Suzy DENYS)

Objet / Betreft: Changer l'affectation d'une partie des bureaux au rez-de-chaussée en horeca (118,48 m²) et préciser l'utilisation des commerces 0002 et 0004 en Horeca (permis modificatif : 04/PFD/1796630)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/08/2022 - 08/09/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- attendu que le bien se situe en zone d'intérêt régional « n°12 Louise », en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un axe structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le projet se situe en zone de protection d'un bien classé : « Hôtel Wielemans et son jardin » situé rue Defacqz, 14 ;
- attendu que le projet vise à changer l'affectation d'une partie des bureaux au rez-de-chaussée en horeca (118,48 m²) et préciser l'utilisation des commerces 0002 et 0004 en Horeca (permis modificatif : 04/PFD/1796630);
- attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018;
- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS : création de plus de 200 m² de commerce hors du liseré de noyau commercial en zone de forte mixité ;
 - application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS : actes et travaux dans une zone d'intérêt régionale (ZIR n°12 « Avenue Louise ») en l'absence d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 25/08/2022 au 08/09/2022 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

- considérant que les principaux changements sollicités au permis délivré en date du 28/05/2021 concernent :

- le changement d'affectation d'une partie des bureaux au rez-de-chaussée à gauche de l'entrée en Horeca (118,48 m²) ;
- la définition de l'utilisation des commerces 0002 (168,19 m²) et 0004 (69.81 m²) situés rue Defacqz en Horeca ;

- considérant que le projet se justifie par les besoins des employés de bureaux et des personnes qui fréquenteront l'espace de coworking au rez-de-chaussée ainsi que pour les autres utilisateurs du quartier ;

- considérant que l'augmentation de la superficie commerciale (356,48 m²) a pour objectif de revenir à une situation qui préexistait et d'apporter au projet une plus grande complémentarité entre le bureau et le commerce ;

- considérant que le projet n'a pas pour conséquence de porter atteinte à la mixité de la zone qui est au contraire accrue ;

- considérant que le demandeur n'est pas en mesure de déterminer à ce stade quelle sera l'utilisation précise des cellules commerciales concernées ;

- considérant qu'une demande de permis d'urbanisme pour le changement d'utilisation, devra être introduite, une fois que l'utilisation finale sera connue, en application de l'article 98 du Cobat ;

- considérant qu'il n'est pas précisé si des installations éventuelles pour l'évacuation de l'air vicié (conduit et sortie de hotte) sont nécessaires et où elles seraient implantées ;

- considérant que chaque commerce a la possibilité d'accéder à des sanitaires ;

- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- de respecter l'avis du SIAMU ;
- d'introduire ultérieurement une demande de permis pour le changement d'utilisation, une fois que l'utilisation finale sera connue.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S1353/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Stevin 55 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Fabio - Maria Janette Alzetta - Danielsson

Objet / Betreft: d'une part, diviser une maison unifamiliale en 4 logements et créer une terrasse sur le toit de l'annexe (mise en conformité) ; d'autre part, créer une lucarne en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/08/2022 - 08/09/2022

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

3

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n°60-03, " Quartier Stevin", approuvé le 02/10/2003 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de logement au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 20/12/2021 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à d'une part, diviser une maison unifamiliale en 4 logements et créer une terrasse sur le toit de l'annexe (mise en conformité) ; d'autre part, créer une lucarne en façade arrière ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 pour les motifs suivants: dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-03 (Stevin, 02-10-03) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

- vu les 2 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains et d'un comité de quartier, et portant sur le nombre de logements prévus, leur petite taille, les dérogations que présentent les locaux sous combles et en sous-sol, la nécessité de locaux de rangements et d'un local vélos de capacité suffisante, et l'importance de rénover la façade en veillant à conserver ses caractéristiques (châssis en bois, balcons...);
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 29/07/2022 portant les références T.1982.0874/4 ;
- considérant que les conditions émises dans cet avis ne nécessitent pas d'adapter les plans ;
- considérant que le bâtiment concerné par la demande est une maison mitoyenne de gabarit rez-de-chaussée, 2 étages, un niveau sous-combles et un niveau de sous-sol ;
- considérant qu'en situation de fait, ce bâtiment a été divisé en 4 logements : un duplex 3 chambres au rez-de-chaussée et sous-sol, et 1 appartement 1 chambre par étage ;
- considérant qu'en consultant l'historique d'occupation du bâtiment, celui-ci était habité par 3 ménages entre 1975 et 1980, puis a été utilisé par un seul ménage jusque dans les années 2010, où semble être intervenue la division actuelle ;
- considérant qu'en situation projetée, les logements conservent la répartition existante en situation de fait ;
- considérant cependant que les appartements 1 chambre des 2^{ème} et 3^{ème} étages, qui ne disposent que d'une chambre de 8m² sont transformés en studios ;
- considérant qu'une lucarne est ajoutée en façade arrière afin d'augmenter la surface habitable disponible sous combles ;
- considérant que cette lucarne présente une dérogation au P.P.A.S, article 3.1.8.1 (toitures à versants) en ce que sa largeur dépasse 1,20m (2,50m);
- considérant néanmoins que cette lucarne, située en façade arrière, est conforme à l'article 6 du Titre I du R.R.U., et s'intègre de manière harmonieuse au bâtiment ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce que les chambres prévues en sous-sol ne disposent que d'une hauteur de 2,3m sous plafond ;
- considérant que la chambre 3, située à l'avant du sous-sol, déroge également au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'elle possède une superficie éclairante nette inférieure à 1/5 de sa superficie plancher (1,28m² au lieu de 3,14m²) ;
- considérant que ce local est semi-enterré et que sa fenêtre est au niveau du trottoir ;
- considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables pour la chambre 3, qui ne peut pas être aménagée en local habitable ;
- considérant que la chambre 2 donne sur la cour anglaise située à l'arrière du bâtiment, agrandie par rapport à la situation de droit pour atteindre une largeur de 3m ;
- considérant que cette chambre est dotée d'une grande baie vitrée lui procurant un éclairage naturel suffisant ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., Titre II, article 4 est acceptable pour cette chambre ;
- considérant que le projet n'est également pas conforme au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que plusieurs espaces habitables ne bénéficient pas d'une surface éclairante nette équivalente à 1/5 de leur surface plancher ;
- considérant toutefois qu'il s'agit de locaux habitables en situation de droit ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 3 (superficie minimale) en ce que la chambre de l'appartement du 1^{er} étage possède une surface plancher inférieure à 14m² (environ 12m²) ;
- considérant de plus que l'espace est encombré de 2 marches d'escalier menant à la salle-de-bains et rend difficile l'utilisation de ce local comme chambre principale d'un appartement ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable pour un appartement 1 chambre ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

- considérant que cette chambre est ouverte vers le salon, et que ce logement s'apparente plus à un studio qu'à un appartement 1 chambre ;
- considérant que le bâtiment comporte dès lors 3 logements de petite taille et n'offre pas une mixité de typologies de logements suffisante ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir la répartition des logements, en aménageant par exemple les deux derniers niveaux en duplex, et en considérant le logement du 1^{er} étage comme un studio ;
- considérant que l'immeuble est doté de locaux communs : un local vélos/poussettes et un local d'entretien sont implantés à l'entresol entre le rez et le 1^{er} étage ;
- considérant cependant que le projet ne présente pas de local poubelles ;
- considérant toutefois qu'un local poubelles n'est pas indispensable pour un immeuble de 4 logements dépourvu de conciergerie ;
- considérant que le local compteurs commun, situé au sous-sol, est compris dans le duplex 3 chambres ;
- considérant que ce local doit être rendu accessible pour l'ensemble des logements ;
- considérant que le projet n'est pas conforme au R.R.U., Titre II, article 3 (superficie minimale) car, le studio du 2^{ème} étage et l'appartement 1 chambre du 1^{er} étage ne possèdent pas de réel local de rangement ;
- considérant que le studio sous combles dispose d'un grenier, et qu'un local de rangement est aménagé au sous-sol pour le duplex ;
- considérant que la réunion des 2 studios supérieurs en duplex permettrait de limiter cette dérogation au logement du 1^{er} étage qui, pour un studio, dispose de suffisamment d'espace pour créer des rangements intérieurs ;
- considérant que seuls le duplex et le studio du 2^{ème} étage disposent d'un espace extérieur ;
- considérant en effet qu'une terrasse a été aménagée sur le toit plat de l'annexe du 1^{er} étage et qu'une balustrade a été placée ;
- considérant que cette balustrade déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce qu'elle ne fait pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;
- considérant cependant qu'elle est indispensable à l'occupation de la terrasse en toute sécurité ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant toutefois que la terrasse n'est pas conforme au Code Civil, en ce qu'elle offre des vues directes vers la propriété voisine de droite ;
- considérant qu'il n'est pas possible de conserver une terrasse en établissant un recul de 1,9m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;
- considérant qu'un espace extérieur est une réelle plus value pour un logement ;
- considérant qu'un accord a été trouvé avec le voisin de droite afin de ne pas installer de paroi brise-vue ;
- considérant que cet accord ne sera pas valable en cas de changement de propriétaire et qu'il y a donc lieu d'établir une servitude de vue notariée afin de préserver l'existence de cette terrasse ;
- considérant qu'il y a lieu également de veiller à l'accessibilité de cette terrasse en remplaçant le châssis existant par une porte-fenêtre, ce qui permettrait également d'augmenter la superficie éclairante nette du logement ;
- considérant, d'autre part, que le duplex a un accès exclusif au jardin, depuis la chambre 2 du sous-sol par la cour anglaise, et depuis le séjour du rez par une passerelle enjambant la cour anglaise ;
- considérant que la cour anglaise est entièrement dallée et qu'une terrasse a également été réalisée au niveau supérieur du jardin, portant la surface pavée à environ 44m²,
- considérant que la demande déroge au P.P.A.S., article 4 (zone de cours et jardins) qui n'autorise des terrasses pavées que sur une surface de maximum 30m² ;
- considérant que la surface perméable conservée correspond à 50% de la zone de cours et jardins, conformément à l'article 13 du Titre I du R.R.U et que la dérogation est dès lors acceptable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

- considérant que la façade avant, faisant partie des façades indiquées comme « à maintenir et à restaurer » au P.P.A.S., n'est pas modifiée ;
- considérant que le projet prend en compte les qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment ;
- considérant qu'afin de conserver au mieux ce patrimoine, il est recommandé de mettre en valeur les décors intérieurs, restaurer les menuiseries intérieures et leurs quincailleries, conserver les sols, les cheminées et la cage d'escalier en bois ;
- considérant cependant que le programme proposé est trop lourd pour ce bâtiment, qui a été conçu à l'origine comme maison unifamiliale ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve:

- de ne pas aménager de local habitable à l'emplacement prévu pour la chambre 3 du sous-sol ;
- de rendre le local compteurs accessible pour tous les logements ;
- de revoir la répartition des logements afin d'en diminuer le nombre et d'offrir une meilleure mixité dans la typologie des logements (par exemple, réunir les 2 studios supérieurs en un duplex, et aménager le logement du 1^{er} étage en studio) ;
- d'établir une servitude de vue notariée avec le voisin de droite afin de préserver l'existence de la terrasse en cas de changement de propriétaire ;
- de remplacer le châssis donnant sur la terrasse par une porte-fenêtre ;

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, article 6 (toiture – éléments techniques) ; au P.P.A.S, article 3.1.8.1 (toitures à versants) ; au R.R.U., Titre II, article 4 (hauteur sous plafond – en ce qui concerne la chambre 2 du sous-sol) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C187/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Claessens 9 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Faa Games - S.P.R.L.

Objet / Betreft: Étendre le café existant par la couverture de la cour, apporter des transformations intérieures et transformer la façade du rez-de-chaussée (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/08/2022 - 08/09/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé zone mixte, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est antérieur à 1932 et est inscrit à titre transitoire à l'inventaire ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé - le Monument au Travail, quai des Yachts ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 13/07/2022 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 23/08/2022 ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 15/02/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet le 13/07/2022 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

- considérant que la demande vise à étendre le café existant par la couverture de la cour, apporter des transformations intérieures et transformer la façade du rez-de-chaussée (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 pour les motifs suivants :
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) ;
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
- considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée ;
- considérant qu'anciennement cette parcelle communiquait avec un bâtiment donnant rue Marie-Christine ; les baies de communication ont été comblées ;
- considérant que la parcelle qui fait l'objet de la présente demande, se compose d'un bâtiment principal avec une annexe le long du bien sis 11 rue Claessens et d'une cour ;
- considérant que la demande vise à étendre un café existant par la couverture de la cour ;
- considérant que le bien se situe en liseré de noyau commercial et en zone de forte mixité ;
- considérant au vu de la densité bâtie, que cette extension de 9m² n'est pas de nature à porter préjudice à l'intérieur d'îlot et permet d'assainir cette cour et d'apporter un espace complémentaire à ce commerce de 9m² ;
- considérant de ce qui précède, que l'extension est acceptable ;
- considérant que d'après une photo aérienne de 2021, la cour semble encore être présente ; mais a été couverte depuis ;
- considérant que la couverture de cette cour induit des dérogations au RRU, titre I, art.4 et 12 ainsi qu'une atteinte en intérieur d'îlot ; en ce que la couverture dépasse les ¾ de la parcelle et que l'aménagement et que l'espace extérieur a disparu ;
- considérant que cette parcelle s'inscrit dans un îlot fort bâti et dense et que la cour est totalement enclavée de hauts murs mitoyens ;
- considérant qu'il s'agit d'une cour de taille réduite et qu'elle était déjà entièrement imperméable ;
- considérant que la couverture de la cour n'a pas impliqué de rehausse des murs mitoyens ;
- considérant au vu de l'étude de cet îlot, que les dérogations susmentionnées sont acceptables ;
- considérant que des modifications intérieures ont été apportées ; que 3 baies ont été comblées et une baie élargie ;
- considérant que des modifications ont également été apportées à la devanture du café ; que les châssis d'origine en bois ont été remplacés par des châssis en pvc blanc ; et que leur division a été modifiée ; qu'un encadrement en bois noir a été placé autour de la devanture ;
- considérant que la porte d'accès aux étages a été remplacée par une porte en pvc blanc ;
- considérant que les modifications extérieures modifient l'aspect architectural du bâtiment ; et comme l'atteste une photographie de 2009, la façade ne disposait pas d'un encadrement autour de la devanture, l'enduit blanc était sur toute la hauteur (hormis le soubassement) ce qui matérialisait davantage sa verticalité et s'harmonisait davantage avec l'architecture du bien ;
- considérant que la devanture en place présente un aspect peu qualitatif en raison de sa nature et ses divisions inappropriées (PVC, idem pour la porte d'entrée) ; qu'afin de requalifier les environs du monument classé situé à proximité directe et pour mettre en valeur l'enfilade néoclassique qui lui fait face, il y a lieu de mettre en œuvre une devanture plus qualitative et mieux adaptée à la typologie du bien ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I Art.10, en ce qu'un système de ventilation a été placé au droit de l'imposte au-dessus de la porte d'entrée ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable, en ce que pour ce faire la vitre de l'imposte a été remplacée par un panneau plein et qu'une telle installation nuit au voisinage ainsi qu'à l'esthétique du bien ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

- considérant qu'il y a lieu de retirer le système d'évacuation en façade avant ; et de rétablir une imposte vitrée ;
- considérant par conséquent, au vu des remarques émises ci-dessus ; qu'il y a lieu de :
 - retirer les panneaux en bois autour de la devanture ; et rétablir l'enduit blanc avec un soubassement en pierre bleue ;
 - remplacer les menuiseries du rez-de-chaussée par une vitrine et une porte d'entrée pour les logements en bois en maintenant les proportions de la vitrine d'origine ainsi que pour la porte d'entrée ;
 - rétablir l'imposte vitrée au-dessus de l'accès au commerce en supprimant le système de ventilation ;
- considérant de plus, qu'une terrasse fixe sur plancher a été annexée à la façade à rue ; que cette dernière se trouve à l'arrière d'un abri de tram ; qu'elle observe une profondeur de 1m20 sur toute la largeur de la façade ; et est bordée de bac à plantes fixe ;
- considérant que la terrasse en façade avant déroge au RRU titre VII Art.4 § 1 en ce qu'elle ne respecte pas la largeur minimale de 1m50 de cheminement libre pour la circulation piétonne ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable, que l'espace de 1m20 laissé devant le café n'est pas suffisant pour offrir une circulation fluide et ne permet pas, de la sorte, à 2 piétons de se croiser ;
- considérant qu'il y a dès lors, lieu d'enlever la terrasse et de libérer l'espace pour la circulation ;
- considérant que ces éléments ne sont pas fixés à la façade ni au trottoir ; et sont donc aisément démontables ;
- considérant que cette terrasse induit un obstacle et compromet le passage ; dès lors, cette dernière doit être démontée ;
- considérant qu'un aménagement de mobilier qui garantit un passage libre de 2.00m, pourrait être autorisé sous réserve d'obtenir une occupation du domaine public ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant le respect des conditions émises ci-après, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
- 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 retirer les panneaux en bois autour de la devanture et rétablir l'enduit blanc avec un soubassement en pierre bleue ;
- de remplacer les menuiseries du rez-de-chaussée par une vitrine et une porte d'entrée pour les logements en bois en maintenant les proportions de la vitrine d'origine ainsi que pour la porte d'entrée ;
- de rétablir l'imposte vitrée au-dessus de l'accès au commerce en supprimant le système de ventilation ;
- d'enlever la terrasse et de libérer l'espace pour la circulation ;

Par ailleurs, la Commission de concertation invite le demandeur à introduire une demande de permis d'urbanisme pour ses enseignes en ce que le bien se situe en zone de protection autour d'un bien classé ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne titre I articles 4, 10 et 12 et titre VII art. 4, sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P1550/2022 (PFD)

Adresse / Adres:
Avenue du Port 118

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles (Dirk VAN ASBROECK)

Objet / Betreft: Construire une nouvelle salle de concert avec un espace d'accueil du public, un espace dédié aux artistes pouvant les loger pour de courtes durées ainsi qu'un toit-terrasse et aménager ses abords.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/08/2022 - 08/09/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

5

Ville de Bruxelles car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

AVIS MAJORITAIRE :

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

- attendu que la demande se situe en zone d'activités portuaires et de transports et le long d'un espace structurant (avenue du Port) au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté de gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que le périmètre d'intervention se situe dans la zone du Canal de Bruxelles, pôle de développement prioritaire tel qu'approuvé par le Gouvernement en date du 26 septembre 2013 ;
- considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité C ;
- considérant que la demande vise à construire une nouvelle salle de concert avec un espace d'accueil du public, un espace dédié aux artistes pouvant les loger pour de courtes durées ainsi qu'un toit-terrasse et aménager ses abords ;
- considérant que la demande n'est pas soumise à évaluation préalable des incidences ;
- considérant que la demande a été déclarée complète en date du 16/06/2022 ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :
 - SIAMU
 - Commission de sécurité Astrid
 - Port de Bruxelles
 - Bruxelles-Mobilité
 - Vivaqua
 - Access&Go
 - Ville de Bruxelles



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

- vu l'avis SIAMU (réf : C.2021.0649/2) du 07/07/2022, favorable sous conditions ;
- vu l'avis de la commission de sécurité ASTRID (dossier n° 2022060065 – décision n° 6754) du 28/06/2022, favorable sous conditions, libellé comme suit :
 - étant donné sa capacité d'accueil supérieure à 150 personnes , la commission de sécurité a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble de la nouvelle salle de concert.
- vu l'avis du port de Bruxelles du 07/07/2022 libellé comme suit :
 - 1) Le Port de Bruxelles soutient ce projet qui répondra à l'un des objectifs du Plan Canal, à savoir l'intégration d'équipements au sein de la zone du canal, ici en l'occurrence un équipement à vocation culturelle (salle de concert). Par ailleurs, le Port de Bruxelles apporte sa contribution à ce projet puisque le terrain sur lequel viendra s'implanter l'équipement est sous gestion du Port et a fait l'objet d'une concession en faveur de la Ville de Bruxelles.
 - 2) Le Port n'a pas de remarque particulière concernant le projet architectural.
 - 3) Le projet étant situé à proximité immédiate d'une zone portuaire/logistique (Centre TIR, bassin Vergote, Port Business Park) et étant encadré par 2 axes de circulation importants pour cette activité (avenue du Port et rue de l'Entrepôt), le Port demande que l'attention soit portée sur les aspects « sécurité ». Dès lors, le projet doit prévoir toute mesure adéquate (signalisation, éclairage extérieur, circulations piétonnes et cyclistes, clôtures...) afin de minimiser au maximum les éventuels conflits futurs entre les différents usages (portuaire/logistique et culturel/festif). Par ailleurs, la voirie jouxtant le projet au niveau de la partie privée de celui-ci (avec stationnement bus) est une voirie privative et uniquement dédiée au trafic du Centre TIR.
 - 4) Dans le cadre de la phase « chantier », le Port demande que l'usage de la voie d'eau soit privilégié, tant pour l'évacuation de déchets que pour l'approvisionnement de matériaux.
 - Le bassin Vergote voisin (et notamment son Centre de Transbordement Urbain) facilitera naturellement cette mise en œuvre Le Port se tient à disposition pour analyser cet aspect plus avant avec le demandeur.
- vu l'avis de Bruxelles-Mobilité du 05/07/2022 libellé comme suit :

« Généralités :

- considérant que le projet consiste à construire une salle de concert ;
- considérant qu'un espace extérieur permet d'accueillir le public afin qu'il ne fasse pas la queue sur le trottoir ;
- considérant qu'un espace de livraison est prévu en connexion avec le bar et la réserve ;
- considérant qu'un parking vélo de 25 emplacements est prévu qu'il convient d'augmenter ce nombre afin de correspondre aux visiteurs attendus (500) ;

Voirie :

- considérant que le projet est situé en bordure de voirie régionale ;
- considérant la nécessité de remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale ;
- considérant la nécessité de respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 ("Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables") ;
- considérant qu'aucun élément en saillie ne doit dépasser l'alignement (mur du rez-de-chaussée et du sous-sol) ;
- considérant la nécessité d'établir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité ;
- considérant la nécessité d'envoyer par mail (autorisation.voiries@sprb.brussels) avant le début des travaux, un plan d'implantation du projet établi par un géomètre-expert dans le système de coordonnées Lambert 72, sur lequel figure l'alignement en vigueur et/ou la limite de propriété ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

- considérant qu'une autorisation supplémentaire est nécessaire pour l'occupation de l'espace public (effectuer des travaux, installer des échafaudages, des conteneurs, des camions de déménagement ou même une grue, etc..) ; qu'elle s'obtient via la plateforme de Osiris (<https://apps.osiris.brussels> ou <https://www.osiris.brussels>); que des informations utiles peuvent être obtenues par e-mail (guichetosirisloket@sprb.brussels);

Bruxelles Mobilité émet un avis favorable sur ce projet à condition d'étudier la possibilité d'augmenter le nombre de stationnement vélo. »

- vu l'avis Vivaqua du 28/06/2022 ;

- vu l'avis Access&Go du 18/07/2022 libellé comme suit :

- suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Conforme aux exigences du RRU. A condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges.

- 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 0.7 : équipements ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone ;
- application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - article 126 §11 2° : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - art. 3 : implantation d'une construction mitoyenne
 - art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne
 - art. 6 : toiture d'une construction mitoyenne
 - art. 13 : maintien d'une surface perméable

- considérant que le fonctionnaire délégué a notifié au demandeur en date du 19/07/2022 sa décision de prolonger le délai de décision de 30 jours en application de l'art. 178 §2 du CoBAT et de la nécessité d'organiser la moitié de l'enquête publique en dehors des périodes de vacances scolaire d'été ;

- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2022 au 08/09/2022, enquête pendant laquelle aucune réaction écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;

- considérant qu'en situation existante, le terrain sur lequel s'implante le projet est une parcelle non bâtie de +/- 900 m², située à l'angle de l'avenue du Port et de la rue de l'Entrepôt, limitrophe avec le centre logistique TIR ;

- considérant que la demande vise plus particulièrement à :

- construire une salle de concert d'une capacité de 490 personnes
- construire des locaux annexes permettant l'accueil du public et des musiciens
- aménager une zone de recul au nord, destiné à l'accueil du public et aux livraisons et un espace extérieur au sud, destiné à l'accueil des musiciens et servant d'espace logistique ;
- aménager une terrasse et un jardin sur la toiture plate de la salle de concert ;

Affectation et superficies :

- considérant que la prescription particulière 6.2 du P.R.A.S. limite la superficie des équipements à 300 m² en ZAPT ; qu'une affectation d'équipement en dépassement des seuils admissibles est toutefois autorisable en application de la prescription générale 0.7 du PRAS, pour autant qu'il soit compatible avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant, et moyennant l'organisation de mesures particulières de publicité ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

- considérant que l'implantation de ce type d'activités dans une zone dominée par l'activité économique et les fonctions logistiques est compatible avec la fonction principale de la zone et ne compromet pas le développement des activités situées à proximité ; qu'elle présente par ailleurs l'avantage de ne pas générer de nuisances incompatibles avec ces dernières, compte tenu des horaires de fonctionnement décalés et de l'absence de fonctions sensibles dans le périmètre ; que l'implantation d'un équipement de ce type se révèle complémentaire de ces activités et permet de diversifier et de redynamiser la zone ;
- considérant dès lors que les conditions locales permettent l'implantation de l'équipement projeté ;

Implantation et gabarits :

- considérant que le volume proposé est composé de deux ailes latérales correspondant à un gabarit de R+4, enserrant le volume plus bas de la salle de concert, correspondant à un gabarit de R+2 ;
- considérant que l'implantation proposée déroge à l'art. 3 du Titre I du RRU en ce que le bâtiment est implanté en recul de l'alignement côté rue de l'Entrepôt, et en retrait de la limite mitoyenne côté avenue du Port ;
- considérant que cette implantation permet de créer du côté public (nord) un espace tampon extérieur ; limitant le risque de débordement de l'activité sur le trottoir, que cette implantation reprend par ailleurs l'alignement du bâtiment voisin situé au 5A rue de l'Entrepôt et permet de maintenir une vue dégagée vers le canal au-delà de l'avenue du Port ; que cette ouverture visuelle est toutefois compromise par le traitement grillagé de la limite à l'alignement (voir infra) ;
- considérant que du côté de l'avenue du Port, le retrait latéral maintenu répond à celui du bâtiment voisin également en recul de la limite mitoyenne tout en permettant l'aménagement d'une zone extérieure logistique nécessaire à l'activité (livraison matériel de scène, tour bus, etc...), ce qui rend la dérogation autorisable ;
- considérant que la parcelle cadastrale ne comporte pas en tant que telle d'angle coupé, que celui existant en situation de fait constitue donc une servitude de passage public sur sol privé, qui est légèrement modifiée dans le cadre de la présente demande ;
- considérant que la dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU, initialement considérée, n'a pas lieu d'être dans la mesure où, s'agissant d'un terrain d'angle, la limitation aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ne trouve pas à s'appliquer ; que la profondeur du bâtiment ne dépasse par ailleurs pas celle des autres constructions environnantes ;
- considérant que la hauteur du projet, de 16,50m, correspondant à un gabarit de R+3, déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU, en ce qu'elle dépasse de plus de 3,00m le profil de référence le plus bas (bâtiment au 5A rue de l'Entrepôt) ;
- considérant cependant que le contexte urbanistique est constitué d'une multitude de constructions à caractère industriel, d'implantation variées et de gabarit hétérogènes parfois similaires à celui proposé ; que le gabarit proposé n'est pas anormalement élevé par rapport à d'autres constructions situées à proximité, notamment le centre TIR voisin dont le gabarit principal en recul est plus élevé, que la largeur des espaces ouverts et l'absence de continuité du front bâti font que le projet n'induit pas de rupture dans le contexte urbain mais au contraire signale sa présence sobrement en tant que lieu public en marquant l'angle ;
- considérant de plus que la dérogation ne concerne que les volumes latéraux, que la volumétrie générale est sobre, épurée et atypique, et aboutit à la création d'une silhouette caractéristique, permettant une identification immédiate du caractère public des lieux, ce qui rend la dérogation autorisable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

- considérant que l'implantation proposée génère une dérogation à l'art. 11 du titre I du RRU en ce que la zone de recul est principalement minéralisée et comporte des stationnements vélos, et une dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU en ce que la zone de cours et jardin ne comporte pas une zone perméable correspondant à 50% de sa superficie ; que le revêtement de ces zones est toutefois ponctuellement percé pour accueillir des poches végétales accueillant de la végétation permettant de rompre le caractère minéral de l'ensemble ;
- considérant que ces dérogations sont justifiées d'une part par la nécessité pour ces espaces extérieurs de remplir certaines fonctions en terme d'usage en lien avec l'activité, nécessitant un revêtement minéral au-delà d'un traitement purement ornemental et paysager : zone de déchargement, de livraison et accueil du public ; qu'un traitement paysager de cette zone serait incompatible avec ces fonctions et que sa pérennité serait compromise ;
- considérant que ces espaces extérieurs sont clôturés par un grillage léger et une seconde peau végétale qui atténue le caractère minéral de l'ensemble ; mais que la présence de cette clôture à l'alignement aboutit à un traitement peu qualitatif de l'angle et de la séquence d'entrée, qu'il y a lieu pour ces raisons d'en revoir l'aménagement en ne maintenant qu'une séparation latérale avec la parcelle voisine ;
- considérant que la composition des façades reflète l'organisation intérieure, mais témoigne également d'une volonté de garantir une possible évolution future du projet ;
- considérant ainsi que la façade principale révèle la pérennité des deux noyaux (public et privé) par sa matérialité en béton préfabriqué ; que la partie centrale, l'espace de salle de concert, est en maçonnerie et en ossature bois, suggérant une possible évolution de cet espace ; que les façades latérales des noyaux sont composées d'ossature bois avec une finition en tôle ondulée, facilement démontables afin d'ajouter un espace supplémentaire ou créer un nouveau percement ;
- considérant que le projet s'inscrit également dans une logique d'économie circulaire et de durabilité, les matériaux employés étant soit issus du secteur du réemploi, soit destinés dans une seconde vie au réemploi ; que les toits des deux structures béton sont végétalisés et accueillent respectivement 44 panneaux solaires pour répondre partiellement aux besoins énergétiques du bâtiment ; que le toit central est aménagé en terrasse accessible et partiellement végétalisé ;
- considérant que l'aménagement de la toiture prévoit une terrasse accessible par les deux noyaux, et pouvant être autant utilisé tant par l'équipe du magasin 4, que par le public lors d'événements ponctuels, ainsi qu'une zone de jardin sur dalle le long de la limite arrière ;
- considérant que cette terrasse tire parti de sa situation de belvédère vers le canal et qu'étant cadrée par les émergences latéralement, et le recul maintenu à l'arrière, elle ne devrait pas constituer une gêne pour le voisinage ;
- considérant cependant que la demande ne précise pas spécifiquement l'utilisation envisagée ou le caractère accessible de la zone verdurisée accolée à cette terrasse, mais qu'il y a lieu de veiller à maintenir une zone non accessible de minimum 3,00 m de large le long de la limite mitoyenne arrière afin d'éviter les vues intrusives vers la parcelle voisine et de maintenir une éventuelle activité à distance ;
- considérant également que l'implantation proposée génère un mur mitoyen sur la limite arrière de la parcelle vers la rue de l'Entrepôt ; que ce mur mitoyen déroge à l'art. 52 du règlement sur les bâtisses en ce qu'il n'est pas constitué d'une maçonnerie de brique pleine de 28 cm d'épaisseur ; que cependant, étant intégralement situé dans l'emprise de la parcelle, il n'est pas de nature à entraver un éventuel redéveloppement de la parcelle voisine en rendant possible l'accolement d'une construction contre le projet, et disposant de son propre mur séparatif ;
- considérant par ailleurs que la composition de ce mur est conditionnée par la nécessité de satisfaire aux normes en matière acoustique et énergétique, ce qui rend la dérogation autorisable ;
- considérant que les façades sont dépourvues de plinthe, en dérogation à l'art. 54 du règlement sur les bâtisses ; qu'il s'agit d'une dérogation qui se justifie au regard de la volonté de proposer une image architecturale cohérente et sobre, en adéquation avec la fonction ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

- considérant que l'expression architecturale du projet est volontairement traitée de manière très hermétique pour des questions acoustiques, économiques mais aussi d'intimité mais que cette caractéristique, de même que le caractère peu fréquenté de l'avenue du Port pourrait inciter aux comportements inciviques (tags, dégradations, salissures diverses, dépôts clandestins, vandalisme, etc...) qu'il y a lieu de veiller à ce que les matériaux les plus fragiles tels que les panneaux de fibre-ciment constituant la façade de la salle proprement dite ou les tôles ondulées latérales soient suffisamment résistants sur ces aspects, et que l'ensemble des matériaux puisse être soit facilement lavables (éventuellement par le biais de traitements appropriés), soit aisément remplaçables en cas de dégradation trop importantes ;
- considérant qu'une double porte s'ouvre directement depuis la salle sur l'espace public, en dérogation à l'art. 70 du règlement sur les bâtisses ;
- considérant qu'il s'agit d'une porte de secours qui répond à un impératif de sécurité et ne sera utilisée qu'exceptionnellement en cas d'évacuation d'urgence ; que son ouverture n'empiète par ailleurs pas sur la voie cyclo-piétonne longeant le projet, ce qui rend la dérogation autorisable ;

Habitabilité :

- considérant qu'en termes d'aménagement intérieur également, le bâtiment proposé est pensé conçu comme une structure pouvant évoluer au fil des besoins et des usages, et accueillir des fonctions complémentaires ;
- considérant en effet que les deux volumes qui enserrent la salle proprement dite sont dimensionnés de manière plus généreuse que nécessaire, afin de permettre de multiples possibilités spatiales et une réversibilité permettant d'accueillir différentes fonctions futures ; qu'ainsi l'aile « non-publique » du projet (côté gauche / sud) est remplie à 75% et que l'aile « publique » (côté droit / nord) l'est à 50% ;
- considérant que le schéma d'organisation spatiale permet une séparation claire entre les différents flux d'usagers du Magasin 4 ; qu'ainsi, toutes les activités de l'équipe et des musiciens sont situées dans la partie gauche du bâtiment et les activités liées au public dans la partie droite, avec la grande salle au centre, séparant clairement les différentes occupations ;
- considérant que la salle de concert d'une superficie nette de 368 m² (245 m² hors bar et régie) constitue le cœur du projet ; qu'elle dispose d'une hauteur libre sous plafond d'environ 7,21 m (6,11 sous poutre) ;
- considérant qu'en terme d'occupation, la salle peut accueillir 2 personnes par mètre carré de surface conformément à la réglementation sur les salles événementielles soumises au permis d'environnement en Région bruxelloise, soit une occupation totale de 490 personnes (hors personnel et musiciens) ;
- considérant que le volume au nord constitue la partie publique du projet, qu'il comporte au rez une salle de détente acoustique servant à l'accueil des visiteurs, ainsi que des sanitaires publics et les espaces de réserve pour le bar, directement accessibles par l'extérieur, au R+1 un espace technique pour les groupes de ventilation au-dessus des sanitaires, et au R+2 des espaces polyvalents dont l'utilisation précise n'est pas définie à ce stade, s'ouvrant sur la terrasse et le jardin ; qu'un noyau de circulation est prévu de manière à accéder aux espaces susmentionnés et offrant un éventuel accès public vers la terrasse ;
- considérant que l'autre volume au sud constitue la partie privée du projet, qu'il comporte au rez l'entrée de l'équipe et des musiciens directement accessible par l'espace extérieur privatif, la loge et le studio et différents espaces techniques (local compteur, local poubelle, toilette PMR...), au R+1 quatre chambres profitant d'un espace au calme, toutes avec une vue sur l'extérieur, une salle de bain et un WC, au R+2 des espaces de convivialité : salon, cuisine, salle à manger, ainsi qu'un bureau, une réserve et un WC ; ces espaces étant prévus en double hauteur et s'ouvrant sur la terrasse et son jardin ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

Acoustique :

- considérant que le projet, de par son activité, est susceptible de générer des nuisances acoustiques vers le voisinage ; qu'on ne relève cependant pas de fonction sensible à proximité immédiate du projet, les premiers logements étant situés à plus de 150m de distance (nouveau quartier Tivoli Greencity) ;
- considérant que la composition des parois fixes et mobiles a été déterminée sur base d'une étude acoustique et que des dispositifs sont également pris en terme d'aménagement (salle sans ouvertures, sas acoustique avec parois absorbantes, local de détente, système de boîte dans la boîte pour le studio, dalles en béton, silencieux et caissons acoustiques sur les installations techniques ...) en vue de limiter au maximum les nuisances tant vers le voisinage qu'entre les différentes fonctions au sein du projet, mais aussi de préserver l'activité par rapport aux nuisances acoustiques présentes dans l'environnement immédiat (l'avenue du Port étant particulièrement bruyante) ;

Gestion des eaux pluviales :

- considérant que le projet prévoit un dispositif de gestion intégrée à la parcelle par le placement d'une citerne de récupération des eaux de pluie de 10.000L avec récupération pour alimenter les sanitaires, ainsi qu'un bassin d'orage de 35.000 litres ;

Mobilité :

- considérant que le projet ne prévoit aucun emplacement de stationnement pour véhicule motorisé à destination des visiteurs deux emplacements de stationnement logistiques (livraisons au nord et tourbus au sud), ainsi que 30 emplacements de stationnement pour vélo, répartis en 24 emplacements publics dans la zone de recul et 6 emplacements destinés au personnel dans la zone logistique ;
- considérant que les caractéristiques géométriques de la parcelle ainsi que sa taille réduite ne permettent pas d'envisager l'intégration de parkings voiture à destination du public, ce qui justifie la priorité donnée au parking vélo ; que cependant, en l'absence de rapport d'incidences, la demande ne comporte pas suffisamment d'éléments permettant de déterminer si cette offre sera suffisante pour répondre aux besoins attendus ; qu'il y a lieu de fournir une proposition motivée conformément à l'art. 17 du Titre VIII du RRU ; en se basant sur les éléments pertinents pouvant être retirés de l'implantation actuelle, située à proximité ;
- considérant que les emplacements vélo ne sont pas couverts, en dérogation à l'art. 17 du Titre VIII du RRU ;
- considérant qu'en tout état de cause, il y a lieu d'étudier la possibilité d'en augmenter le nombre à destination des visiteurs ;
- considérant de ce qui précède, que les caractéristiques urbanistiques et architecturales de cette intervention s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

Avis FAVORABLE sous conditions :

- de revoir l'aménagement de la zone de recul pour supprimer la clôture à l'alignement en ne maintenant qu'une séparation latérale avec la parcelle voisine et requalifier le traitement de l'angle à l'aide de dispositifs moins intrusifs ;
- de veiller à maintenir une zone non accessible de minimum 3,00 m de large le long de la limite arrière de la zone de toiture verdurisée ;
- de veiller à ce que les matériaux les plus fragiles en façade (panneaux de fibre-ciment, tôles ondulées,...) soient suffisamment résistants au vandalisme, et que l'ensemble des matériaux puisse être soit facilement lavables (éventuellement par le biais de traitements appropriés), soit aisément remplaçables en cas de dégradations trop importantes ;
- de fournir une proposition motivée en matière de stationnement vélo à destination du public permettant de vérifier l'adéquation de l'offre par rapport à la demande attendue, étudier la possibilité d'en augmenter le nombre ;
- de prévoir un dispositif intégré de couverture des emplacements vélo ;
- de vérifier et adapter le cas échéant les limites du projet par rapport aux alignements.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: F228/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Franklinstraat 119 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Andre Depuydt

Objet / Betreft: opdelen van een eengezinswoning in 3 eenheden en wijzigen van de gevels (in overeenstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/08/2022 - 08/09/2022

Réactions / Reacties: 1

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 (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op het Bijzonder bestemmingsplan nr. 06-02 Véronèse goedgekeurd op 24/07/2015 (B.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op de Algemene bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark (A.B.W.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op de Colleegeaanbevelingen betreffende de opdeling van een eengezinswoning goedgekeurd op 09/10/2008;
- overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het G.B.P.;
- overwegende dat het goed gelegen is in een versterkt prioritair woongebied van het B.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 02/03/2022;
- overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
- overwegende dat de aanvraag het opdelen van een eengezinswoning in 3 eenheden en het wijzigen van de gevels (in overeenstemming brengen) betreft;
- overwegende dat de werken reeds werden uitgevoerd;
- gelet op de weigering van stedenbouwkundige vergunning (ref. S.V. F842/2019) genotifieerd op 29/01/2021 voor hetzelfde goed;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 25/08/2022 tot 08/09/2022 voor volgende motieven: afwijkingen van de voorschriften van het B.B.P.;
- gelet dat dit openbaar onderzoek een reactie uitlokte betreffende onder andere het opdelen en de gewenste herstelling van de voorgevel ;
- overwegende dat de eengezinswoning wordt opgedeeld in 3 wooneenheden, namelijk 2 studio's en 1 appartement met 2 slaapkamers;
- overwegende dat er op de half ondergrondse verdieping een gemeenschappelijke polyvalente ruimte (hobby), een technische ruimte en een berging (waslokaal) voorzien zijn;
- overwegende dat deze half ondergrondse verdieping een toegang heeft naar de tuin, via een patio en een trap;
- overwegende dat de tuin gemeenschappelijk is;
- overwegende dat op het gelijkvloers een studio is ingericht, die een toegang heeft naar de tuin via een trap;
- overwegende dat op de 1^{ste} verdieping een studio is ingericht, die beschikt over een terras aan de voorgevel;
- overwegende dat er een gemeenschappelijk afvallokaal is voorzien op de 1^{ste} verdieping;
- overwegende dat op de 2^{de} en 3^{de} verdieping een duplex appartement met 2 slaapkamers is ingericht;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 17 (fietslokaal), omdat er geen lokaal voor het stallen van niet-gemotoriseerde tweewielers en kinderwagens voorzien werd ;
- overwegende dat de woningen geen garage hebben ;
- overwegende dat het nodig is om een alternatief voor de mobiliteit van de inwoners te voorzien ;
- overwegende dat er plaats genoeg is in de gemeenschappelijke ruimte om zo'n lokaal in te richten;
- overwegende bijgevolg dat de afwijking van Gew.S.V. Titel II art. 17 (fietslokaal), niet aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 3 (oppervlakte), omdat de netto vloeroppervlakte van de 2^{de} slaapkamer van het duplex appartement onvoldoende is (8,78m² i.p.v. 9m²);
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de leefruimte/keuken van het duplex appartement onvoldoende is (6,31m² i.p.v. 7,25m²);
- overwegende dat het een bestaand gebouw is ;
- overwegende dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel II art. 3 en art. 10 aanvaardbaar zijn voor het project zoals voorgesteld;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 2.1.1, omdat het aantal voorziene eenheden groter is dan het max. toegestaan aantal (3 i.p.v. 2 = max. N-1);
- overwegende dat het B.B.P. de bedoeling heeft om te veel kleine woningen in de wijk te vermijden omdat er nood is aan grotere woningen voor gezinnen ;
- overwegende dat grotere woningen een ander, permanentere type van bewoning als gevolg heeft, die de leefkwaliteit en de harmonie met de andere bewoners belangrijk vindt;
- overwegende bovendien dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de collegeaanbevelingen, omdat ze geen eenheid voorziet met min. 3 slaapkamers en met een buitenruimte voor privégebruik;
- overwegende dat het voorgestelde programma nog steeds te zwaar is voor dit pand, dat oorspronkelijk bedoeld was als ééngesinswoning;
- overwegende dat het beter zou zijn voor de kwaliteit van de woningen om het programma van het gebouw tot maximum 2 woningen te beperken;
- overwegende bijgevolg dat de afwijking van het B.B.P. art. 2.1.1 m.b.t. het aantal woningen niet aanvaardbaar is;
- overwegende dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel II art. 3 en art. 10 niet aanvaardbaar zijn voor het project zoals voorgesteld;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

- overwegende dat het goed, onderdeel uitmaakt van een geheel van 3 identieke huizen, achter dezelfde gevel in eclectische stijl;
- overwegende dat er een vergunningsaanvraag voor een volledige verbouwing van het goed werd ingediend in 1982, maar terug werd ingetrokken na een negatief advies op de sterk gewijzigde gevels en binneninrichting;
- overwegende dat in de feitelijke toestand de ramen in de voorgevel werden verkleind en de bovenste gedeelten dichtgemetseld en deels afgewerkt werden met hout;
- overwegende dat deze verkleinde raamopeningen opnieuw zijn vergroot volgens de oorspronkelijke openingen en dat er nieuw schrijnwerk is voorzien in hout, zwartkleurig, met T-verdeling;
- overwegende dat in de achtergevel, de gevelopening ter hoogte van het plat dak op de 1^{ste} verdieping is aangepast en dat er nieuw schrijnwerk is voorzien in hout, zwartkleurig;
- overwegende dat volgens het B.B.P. art. 3.2.2.1 het gebouw is opgenomen in categorie I, merkwaardige en/of historische en beschermde monumenten, betreffende de esthetiek en de types van gevels en gebouwen, en dat een verbetering van de bouwkundige kenmerken noodzakelijk is;
- overwegende dus dat de indelingen van de ramen moeten gebaseerd zijn op de twee aangrenzende huizen om de typologie van de gevel te respecteren;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits naleving van de hierna vermelde voorwaarden, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies op voorwaarde:

- het aantal woningen tot maximum 2 te beperken;
- een fietslokaal in de gemeenschappelijke ruimte in te richten;
- de indelingen van de ramen te baseren op de twee aangrenzende huizen om de typologie van de gevel te respecteren;

De afwijkingen van het B.B.P. art. 3.2.2.1 (voor wat betreft de ramen), van het B.B.P. art. 2.1.1 (voor wat betreft het aantal woningen), en van het Gew.S.V. Titel II art. 17 (fietslokaal) worden geweigerd omwille van bovenvermelde motieven.

De afwijkingen van het Gew.S.V. Titel II art. 3 en art. 10 (voor wat betreft de natuurlijke verlichting), worden toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V432/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Vautour 1 - 3 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Claire Gayrel

Objet / Betreft: modifier la façade avant impliquant la modification de la couleur de façade (RAL 9001 et soubassement en gris anthracite), le remplacement des châssis, de la corniche, la pose de grilles au rez-de-chaussée et la suppression des éléments en relief (trous de boulin...)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 20/04/2022;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à modifier la façade avant impliquant la modification de la couleur de façade (RAL 9001 et soubassement en gris anthracite), le remplacement des châssis, de la corniche, la pose de grilles au rez-de-chaussée et la suppression des éléments en relief (trous de boulin...)
- considérant que le bien est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- considérant qu'il s'agit d'un bien de tradition néoclassique ;
- considérant que le choix d'un gris anthracite, pour le soubassement, dénote avec la typologie du bien ;
- considérant qu'il y aurait de prévoir une peinture moins foncée, afin de se rapprocher de la teinte de la pierre bleue, (de type RAL7031) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

- considérant qu'un câblage court actuellement sous les appuis des baies du premier étage. Il serait préférable d'intégrer de manière plus harmonieuse ce câblage à la façade en le faisant par exemple monter le long des descentes d'eau ou du mitoyen et courir sous le bandeau continu des baies du dernier niveau. Il en va de même du côté de la rue d'Anderlecht ou l'implantation de ce câblage pourrait être rendue moins inesthétique grâce à une implantation plus rigoureuse ;
- 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 à condition de:

- prévoir un soubassement moins foncé de type RAL 7031,
- maintenir les trous de boulin et prévoir des caches boulin (cf les biens contigüe)

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M247/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Moorslede 55 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Songül Özkan

Objet / Betreft: changer la destination du rez-de-chaussée d'un atelier/bureau en commerce et dépôt de carrelages avec extension dans la zone de cour et jardin ainsi que remplacer les menuiseries en façade avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/08/2022 - 08/09/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

8

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

- 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 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 05/03/2021 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à changer la destination du rez-de-chaussée d'un atelier/bureau en commerce et dépôt de carrelages avec extension dans la zone de cour et jardin ainsi que remplacer les menuiseries en façade avant (mise en conformité) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 18/07/1935 (réf. T.P 43540) ayant pour objet "édifier un immeuble" ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 pour les motifs suivants :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
 - dérogations au RRU, Titre I, art.4 (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'absence de réaction ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis du SIAMU (Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la région de Bruxelles-Capitale) en date du 26/07/2022 ;
- vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU (Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la région de Bruxelles-Capitale) du 12/08/2022 , repris sous la référence T.2010.0479/2 ;
- considérant que les conditions émises n'appellent pas à modifier les plans ;
- considérant que l'objet de la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée ;

En ce qui concerne le changement de destination d'un atelier/bureau en commerce et dépôt de carrelages :

- considérant que le projet est affecté à un atelier avec bureau accessoire à l'atelier, en dernière situation de droit ;
- considérant que l'objet de la demande concerne, notamment, la mise en conformité du changement de destination vers un commerce/show-room et dépôt/stockage de carrelages ;
- considérant que la partie commerce/show-room est de 33m² et que la partie dépôt est de 50 m² ;
- considérant que le commerce est ouvert du lundi au samedi de 9h à 19h et est fermé le dimanche ainsi que les jours fériés ;
- considérant que les livraisons ont lieu une fois par mois, généralement le jeudi en après-midi ;
- considérant que le demandeur stipule que le chargement et le déchargement de matériaux a lieu en face du commerce via une mini-camionnette et ne s'effectue pas en double-file ;
- considérant, cependant, que le charrois n'est pas compatible avec cette voirie
- considérant qu'il s'agit d'un commerce spécialisé de 110m² ;
- considérant que ce changement de destination s'accompagne d'une modification de volume au rez-de-chaussée comme développé ci-dessous ;
- considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;

En ce qui concerne la construction d'une extension :

- considérant qu'en dernière situation de droit, le bâtiment avait une profondeur de 10,90m et était composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée + 2 niveaux + toiture ;
- considérant qu'en situation de droit, un local wc d'environ 90 cm de largeur sur 1m de profond, était accolé au bâtiment principal ;
- considérant qu'en situation existante de fait, une extension a été construite sans demande de permis d'urbanisme ;
- considérant que le commerce projeté s'inscrit dans un volume illicite ;
- considérant que cette extension fait également partie de la demande de permis ;
- considérant donc qu'il s'agit d'une mise en conformité ;
- considérant que cette extension recouvre la totalité du terrain ;
- considérant que cette extension a une profondeur de 10m14 du côté gauche et une profondeur de 11m60 du côté droit ;
- considérant que le rez-de-chaussée avait une superficie de 33 m² en situation de droit et que cette extension augmente de 50m² la surface ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

- considérant que cette extension est bâtie sur un seul niveau via une toiture plate d'une hauteur d'environ 3m25 ;
- considérant que cette extension déroge au R.R.U., titre I, articles 4 et 6, en ce que l'extension dépasse en profondeur la construction voisine la plus profonde et dépasse également de plus de 3 mètres en profondeur la construction voisine la moins profonde ainsi que les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, et par conséquent, dépasse également en hauteur également les 2 voisins ;
- considérant que l'annexe déroge au R.R.U., titre I, articles 12 et 13, en ce que la zone de cours et jardins est totalement imperméabilisée et qu'elle devrait comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface et être aménagée en jardin ;
- considérant que le demandeur justifie ces dérogations sur le fait que cette construction est existante depuis 1980, qu'aucune plainte n'a été enregistrée auprès de la Ville de Bruxelles ;
- considérant que le demandeur explique également que cela augmente le confort du dépôt/commerce et que cela ne cause aucun préjudices aux mitoyens et n'a aucune incidence ;
- considérant que le demandeur stipule que cette construction respecte le Code civil et s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
- considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables car la parcelle se situe en zone d'habitation et que seuls les actes et travaux relatifs aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots (zone d'habitation du PRAS) et que par conséquent cette atteinte en intérieur d'îlot n'est pas acceptable pour du commerce, des ateliers ou des entrepôts ;
- considérant que le volume en intérieur d'îlot induit de nombreuses dérogations au RRU, Titre I, porte atteinte aux qualités esthétique et paysagère de l'intérieur et imperméabilise 100% de la parcelle ; que par conséquent la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant de plus, que ce volume en intérieur d'îlot porte préjudice aux voisins de par notamment les ombres portées ; et qu'une plainte a été enregistrée à cet effet auprès du Service des Infractions Urbanistiques de la Ville de Bruxelles ;
- considérant qu'en situation de droit, une citerne d'eau pluviale était installée ;
- considérant qu'en situation existante de fait, cette citerne a été supprimée ;
- considérant donc que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 16 en ce que la citerne d'eau pluviale a été supprimée ;
- considérant que la demande de mise en conformité de l'extension est de nature à porter préjudice aux biens voisins, et que par conséquent cette demande de mise en conformité ainsi que les dérogations au RRU, Titre I ne sont pas acceptables ;
- considérant par conséquent, qu'il y a lieu de rétablir un jardin en pleine terre avec la plantation d'un arbre ;

En ce qui concerne la modification de la façade avant en rez-de-chaussée :

- considérant que l'ensemble de menuiseries a été remplacée sans demande de permis d'urbanisme préalable ;
- considérant que la demande de permis concerne également la mise en conformité du remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage ;
- considérant que la porte menant autrefois à l'atelier/bureau était à double battant et en bois, en situation de droit ;
- considérant que cette porte a été remplacée par une porte basculante automatique de teinte bleue ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A679/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue d'Alost 4 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Abbas Hussain

Objet / Betreft: réunir et transformer 3 bâtiments (deux situés rue d'Alost et l'autre rue A. Dansaert) en vue d'y aménager 9 logements (1 studio, 4 x 1 chambre et 4 x 2 chambres), impliquant un changement de destination du rez rue d'Alost et une modification de la répartition des logements, d'autre part, apporter des transformations intérieures lourdes, remplacer l'ensemble des menuiseries et placer des garde-corps aux étages de la rue d'Alost (mise en conformité); les rez et entre-sol rue A. Dansaert sont hors demande

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

9

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 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien situé rue A. Dansaert n°164/166 est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que les deux biens situés rue d'Alost, n°4 et 6, sont en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, au PRAS ;
- considérant que les biens se situent en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation et dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine au PRDD ;
- considérant que la demande vise un ensemble d'immeubles antérieurs à 1932 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

- considérant que la demande se situe à une distance de moins de 20 mètres de biens classé (rue d'Alost) et de biens inscrits sur la liste de l'inventaire ;
- considérant que les parcelles concernées par la demande sont situées dans une zone ZESA, id. n°13 « Fortifications de la deuxième enceinte urbaine »
- 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 que la demande a été introduite en date du 01/07/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/07/2022 ;
- considérant que l'avis du SIAMU daté du 25/07/2022 et référencé T.2022.0680/1 est assorti d'un avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section « Motivation » dudit rapport ;
- considérant que la demande vise à réunir et transformer 3 bâtiments (deux situés rue d'Alost et l'autre rue A. Dansaert) en vue d'y aménager 9 logements (1 studio, 4 x 1 chambre et 4 x 2 chambres), impliquant un changement de destination du rez rue d'Alost et une modification de la répartition des logements ; d'autre part, apporter des transformations intérieures lourdes, remplacer l'ensemble des menuiseries et placer des garde-corps aux étages de la rue d'Alost (mise en conformité) ;
- considérant par ailleurs, que les rez et entre-sol rue A. Dansaert sont hors demande ;
- considérant que certains travaux ont déjà été réalisés ; et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que la description des lieux et du contexte fait apparaître les caractéristiques suivantes :
 - la demande vise 3 parcelles mitoyennes comportant chacune un immeuble, soit 3 immeubles ;
 - la parcelle sise rue Antoine Dansaert comprend l'immeuble (n°166/168) et une cour arrière ;
 - les deux parcelles mitoyennes sises rue d'Alost (n°4 et 6) comprennent deux maisons mitoyennes et une petite cour arrière ;
 - l'arrière de la parcelle sise rue A. Dansaert jouxte l'arrière des deux parcelles sises rue d'Alost ;
 - l'immeuble de la rue A. Dansaert communique directement avec le bâtiment sis au n° 8 rue d'Alost ;
 - les 3 immeubles appartiennent à un propriétaire privé qui envisage de les louer comme logement à caractère social ;
- considérant que la situation existante de droit et de fait (avant et après travaux) :
 - un permis d'urbanisme délivré le 10/03/1899, sous la référence TP.10551 autorise la construction des deux maisons rue d'Alost, ainsi que l'immeuble sis rue A. Dansaert et le P.U réf.TP 10551 autorise la construction d'une toiture vitrée pour le n°6 rue d'Alost ;
 - le gabarit de l'immeuble A. Dansaert présente 6 niveaux hors sol et une toiture à versant ;
 - le gabarit des 2 immeubles de la rue d'Alost présente 5 niveaux hors sol et une toiture à versant ;
 - l'affectation en situation existante de droit relève, un rez-de-chaussée commercial aux rez-de-chaussée et bel étage des 3 immeubles, 4 cuisines aux étages de l'immeuble rue A. Dansaert et 2 cuisines dans chacun des immeubles sis rue d'Alost, qui pré suppose 6 unités de logements ;
 - la situation existante de fait indique le maintien d'un commerce sis au rez-de-chaussée et entre-sol de l'immeuble rue A. Dansaert et 11 unités de logement (2 coté rue d'Alost et 9 coté rue A. Dansaert) ;
 - des travaux effectués sans autorisation vers 1999 font état de la couverture de la cour et des balcons de la façade arrière de l'immeuble rue A. Dansaert du 2^{ème} au 4^{ème} étage ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

- considérant que le programme proposé par la demande vise la mise en conformité du changement de destination des deux commerces de la rue d'Alost en logement et l'aménagement de 9 unités de logements ; la surface commerciale occupant le rez et l'entre-sol de l'immeuble sis A. Dansaert est exclue de la demande ;
- considération générales sur les actes et travaux (extérieurs et intérieurs impliqués par la demande) ;
- considérant que les actes et travaux impliqués par la demande ont été réalisés pour la plupart entre 2009 et 2015, alors qu'un permis d'urbanisme avec le concours d'un architecte était nécessaire :
 - le renforcement des planchers en bois, d'une colonne existante au 1^{er} étage de la rue A. Dansaert ainsi que les façades rue d'Alost ;
 - le remplacement des paliers et escaliers ;
 - l'ouverture de baies ;
 - la démolition de cloisons, réaménagements intérieurs divers ;
 - le remplacement des châssis en façade avant, en bois et à l'identique ;
 - l'installation de garde-corps aux fenêtres ;
 - la restauration des cimentages des façades et modification de la couleur de gris à blanc cassé ;
- considérant que l'exécution des travaux structurels de renforcement ont été motivés sur base du caractère urgent et de force majeure pris en charge par l'association Projet X ;
- considérant que des travaux structurels ont également été réalisés à l'intérieur des immeubles (construction d'escaliers, démolition des plafonds, création de trémies, ouverture de baies intérieures, construction d'élément porteur) ;
- considérant que certains de ces actes et travaux visaient à la remise en état de la situation existante de droit, le remplacement de châssis en bois, la suppression de la couverture de la cour et la réouverture des balcons obstrués ;
- considérant que le détail de ces travaux est repris dans la note explicative accompagnant le permis d'urbanisme dans l'annexe 3 « technique » ;
- considérant que les travaux intérieurs réalisés sont pour la plupart irréversibles avec des éléments d'origine qui ont disparus (escaliers, menuiserie, planchers, ...) ;

Considérations générales / type de logements à caractère social, quelle pérennité :

- considérant que la création de 9 unités de logements telle que proposée par la demande vise des logements à vocation sociale (*surloué* par le CPAS) qui tendent à la conformité au Code du Logement en région bruxelloise (l'ordonnance du 11 juillet 2013 parue aux Moniteurs belges des 18 et 26 juillet 2013) et aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement déterminé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- considérant que le projet prévoit 9 unités de logements avec un total de 14 chambres au sein de 3 immeubles sur une surface totale dédiée au logement de 676m² ;
- considérant que les logements projetés présentent de nombreuses dérogations au titre II du RRU et surtout à l'article 3 en ce que certains logements présentent des superficies très inférieures au seuil prescrit tels que détaillés ci-dessous ;

En ce qui concerne le changement de destination :

- considérant qu'aux n°4 et 6 rue d'Alost, les rez-de-chaussée et entre-sol étaient destinés à deux surfaces commerciales (103m²) en situation existante de droit ;
- considérant que les deux surfaces commerciales sises rue d'Alost n'existent plus au profit de logements, depuis 2009 au moins (cfr. photos du Google viewer) ;
- considérant que la rue d'Alost n'est pas reprise en liseré commerciale au PRAS ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

- considérant que la fonction résidentielle visée par la demande est conforme à la prescription particulière de la zone d'habitation du PRAS ;
- considérant que le principe de changement de destination de commerce en logement peut être acceptée pour les rez-de-chaussée sis rue d'Alost;

En ce qui concerne le nombre d'unité de logements existant et la répartition telle que projetée par la demande :

- considérant que l'analyse de la situation existante de droit permet de présupposer l'existence de 6 unités de logement au sein des 3 immeubles concernés par la demande, dont 4 rue A. Dansaert et 2 rue d'Alost ;
- considérant que l'historique des compteurs permettrait de confirmer l'identification de 6 unités distinctes depuis 1993 à nos jours et ce de manière continue ;
- considérant que la situation existante de fait relève 11 unités de logements et la suppression des commerces sis rue d'Alost;
- considérant que la demande vise la suppression de 3 unités de logement illicites en sollicitant la mise en conformité de 3 nouveaux logements pour un total de 9 unités de logements ;
- considérant que la demande prévoit 2 types de logements de 5 appartements, dont 1 duplex à deux chambres et 4 appartements, dont 2 duplex à 1 chambre ;
- considérant que la répartition des unités de logements telle que projetée est la suivante :

du côté de la rue d'Alost : 4 unités de logements :

- au rez et bel étage: deux duplex (1 ch.) de 39m² (unité 0.6) et de 55m² (unité 0.7) ;
- au 1^{er} : un appartement (1ch) de 60m² (unité 0.8) ;
- au 2^{ème} et 3^{ème} : un duplex (2ch) de 66m² (unité 0.9) ;

du côté rue Antoine Dansaert : 5 unités de logements :

- au 1^{er} : un appartement (1ch) de 60m, l'unité 0.1 ;
 - du 2^{ème} au 4^{ème}: un appartement à chaque étage (2ch) de +/-66m², les unités 0.2, 0.3 et 0.4 ;
 - au 5^{ème} : un appartement (1ch) de 45m², l'unité 0.5,
- considérant que projet propose 3 nouveaux logements en supprimant les surfaces commerciales sises rue d'Alost et l'aménagement des combles en pièces habitables ;

En ce qui concerne les logements en dérogation aux normes d'habitabilité titre II du RRU :

- considérant que la note explicative accompagnant la demande défend une approche architecturale du projet visant à préserver la structure existante de l'ensemble des immeubles telle qu'elle existe aujourd'hui afin de défendre les dérogations nombreuses aux normes d'habitabilités pour certains logements ;
- alors que des actes et travaux ont été réalisés sans permis et contredisent cette motivation et ce au détriment des normes d'habitabilité pour certains logements;
- considérant que les 9 unités de logements proposées dans la demande présentent des dérogations au titre II du RRU et plus précisément à l'article 10 (l'éclairage naturel des locaux habitables), à l'article 3 (superficie des pièces de vie) pour 8 d'entre eux, à l'article 4 (hauteur sous plafond) pour 5 d'entre eux, à l'article 8 (0.2, 0.3, 0.4) pour 3 d'entre eux ;
- considérant que le nombre d'unité de logement proposé augmentent le nombre de dérogation par logement ;
- considérant que la dérogation à l'article 3 est sollicitée pour quasi tous les logements, à l'exception des unités 0.1 et 0.7, au motif qu'ils sont contraints à s'adapter à la structure existante des immeubles ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

- considérant que les logements sis rue A. Dansaert du 2^{ème} au 4^{ème} étage comportent une cuisine d'une superficie variant entre 6.5m² et 7.1m² au lieu de 8m² prescrit par l'article 3 du Titre II du RRU ;
- considérant que la cuisine est petite mais qu'elle fait partie d'une unité à 1 chambre ;
- considérant que la dérogation à l'article 3 est acceptable pour ces 3 logements (0.2, 0.3 et 0.4) ;
- considérant que l'unité 0.5 (1ch) située dans les combles de l'immeuble sis A. Dansaert comporte une cuisine de 5.6m², un séjour de 16.6m² et une chambre de 7.7m² pour une surface totale de 45.6m² ;
- considérant qu'une chambre d'une surface de 7.7m² est inacceptable ;
- considérant que ce logement n'a pas de vue direct et que les surfaces éclairantes sont assurées uniquement pas de fenêtres de toiture ;
- considérant que ce logement ne possède pas les qualités requises suffisantes pour assurer le bien être et que la dérogation à l'article 3 du titre II du RRU n'est pas acceptable pour l'unité 0.5 ;
- considérant qu'il y a lieu de proposer de réunir les unités 0.4 et 0.5 afin de proposer un duplex avec un aménagement tendant à respecter les normes d'habitabilité ;
- considérant que la création des 4 logements (0.6, 0.7, 0.8 et 0.9) proposée dans les immeubles rue d'Alost comportent un séjour/cuisine d'une superficie de 16.1m² à 17.5m² au lieu de 28m² ;
- considérant que ces logements (05, 06, 07, 08 et 09) tels que proposés dans la demande sont assortis de pièces aux superficies insuffisantes (cuisines, chambre, séjour), dont certains dépourvus de hall d'entrée ;
- considérant que la demande prévoit d'aménager le sous-sol des immeubles de la rue d'Alost en 2 caves, 2 locaux rangement et 2 locaux compteurs, accessibles depuis les deux duplex situés au rez de chaussée ;
- considérant que le projet ne prévoit pas de caves privatives pour chacun des logements, excepté les duplex situés aux rez de la rue d'Alost, et présente une dérogation à l'article 3§1 du Titre I du RRU ;
- considérant que les dérogations à l'article 3 du Titre II du RRU ne sont pas acceptables en état pour les logements 0.5, 0.6, 0.7, 0.8, 0.9) et qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de ces logements, voire réduire le nombre d'unité de logement de manière à ce que les pièces de vie tendent au respect de l'article 3 titre II du RRU ;
- considérant que les dérogations à l'article 4 du titre II du RRU sont sollicitées principalement pour des pièces situées coté intérieur d'îlot au motif de la présence d'un faux plafond technique ;
- considérant que les dérogations à l'article 4 sont détaillées par unités de logement (0.1, 0.2, 0.3, 0.4 et 0.7) et visent exclusivement la cuisine et/ou la salle de bain avec une hauteur sous plafond variant entre 2.15m (unités 0.1 et 0.2) et 2.45m (03, 04, 05);
- considérant que les hauteurs de plafond sont inférieures à 2.50m préconisé par le RRU ;
- considérant que la cuisine et la salle de bain sont des pièces à séjour limité ;
- considérant que les hauteurs de plafond ne sont pas inférieures au seuil de 2.10m fixé par l'article 8 du chapitre V -adéquation du logement de l'arrêté du Gouvernement de la RGBC du 9 mars 2006 ;
- considérant que la dérogation à l'article 4 du titre II du RRU est acceptable pour les motifs exposés pour les cuisines et/ou les salles de bain des unités 0.1, 0.2, 0.3, 0.4 et 0.7 ;
- considérant que les logements sis rue A. Dansaert (0.2, 0.3, 0.4) sont proposés avec une salle bain intégrant un WC sans un SAS les séparant de la cuisine et sont en dérogation à l'article 8 du Titre II du RRU ;
- considérant que la dérogation à l'article 8 du Titre II du RRU n'est pas acceptable ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un sas entre le WC et les pièces de vie ;
- considérant que la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU concerne les 9 logements proposés dans la demande ;
- considérant que la déficience en matière de surface éclairante est motivée par le maintien des dimensions des baies existantes ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

- considérant que dans la plupart des cas la dérogation à l'article 10 est minime et que la demande prévoit de réhabiliter des terrasses arrières pour 3 logements de la rue A. Dansaert ainsi que les deux cours arrières des maisons rue d'Alost ;
- considérant que la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU serait acceptable pour tous les logements vu du maintien des baies existantes ;
- considérant que le projet prévoit un local compteur au sous-sol de l'immeuble de la rue d'Alost accessible uniquement depuis les deux duplex du rez-de-chaussée et dès lors en dérogation à l'article 13 du Titre II du RRU ;
- considérant que le projet ne prévoit pas un local spécifique pour le tri des déchets ménager à destination de l'ensemble des logements projetés et présente une dérogation à l'article 16 du titre II du RRU ;
- considérant que le projet ne prévoit pas d'espace de stationnement pour des vélos et poussettes et est en dérogation à l'article 17 du Titre II du RRU
- considérant que le projet ne prévoit pas un local pour le rangement du matériel de nettoyage pour l'ensemble des logements projetés et en dérogation à l'article 18 du titre II du RRU ;
- considérant que le nombre de logement projeté nécessite la création de locaux commun accessible à tous les occupants des lieux en ce qu'ils sont garants d'une bonne gestion de l'entretien des lieux ; ;
- considérant que les dérogations aux articles 13, 17, 18 du Titre II du RRU ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet prévoit de réhabiliter les balcons existants en façade arrière de l'immeuble rue A. Dansaert, dotant 3 des logements à 2 chambres (0.2,0.3,0.4) d'une surface extérieure de 4.7m² orientée à l'ouest ;
- considérant que les 2 duplex 1 chambre projetés au rez et +1 rue d'Alost bénéficient d'une petite cour de +/-5m² ;
- considérant que le projet vise à doter 5 logements d'un espace extérieur privatif ;
- considérant la nécessité de créer des espaces extérieurs privatifs dans un tissu urbain particulièrement dense et des logements pour des familles est appréciable ;
- considérant, bien que le quartier offre quelques espaces publics de qualité (parc sis porte de Ninove,) et espace de jeux de quartier extérieurs (place du vieux marché aux grains et rue Dansaert), il y a lieu de privilégier des espaces extérieurs privatifs à un maximum de logements ;
- considérant que le projet, visant la création d'un ensemble de 9 unités de logements au sein de 3 immeubles existants, porte la superficie de terrain par logement projeté à 20.1m² et le nombre de logement par hectare de terrain à 497.71 ce qui démontre que la demande telle que proposée participe à la surdensification des parcelles ; tout en offrant des logements de faibles qualité au vu des dérogations exposées ci-dessus ;
- considérant par conséquent, qu'il y a lieu de réduire le nombre d'unité de logement afin de proposer des unités de logements avec des surfaces de pièces de vie tendant au respect de l'article 3 du Titre II RRU, de proposer au moins 1 unité à 3 chambres (coté rue d'Alost) ;
- considérant de plus, qu'il y a lieu de proposer un espace de rangement privatif par logement et des locaux communs accessibles pour tous les usagers des immeubles (local poubelles et locaux compteurs, local poussettes/vélos facilement accessible depuis l'espace public ;

En ce qui concerne les Façades :

- considérant que les façades présentent des caractéristiques d'immeuble d'habitation avec un rez commercial, de type éclectique édifiées vers 1899.
- considérant que la façade à rue A. Dansaert comportait à l'origine un revêtement en pierre de ton beige, une devanture commerciale regroupant le rez-de-chaussée et 1^{er} étage surmontées de fenêtres à hauteur dégressive couronnée par une corniche débordante ;
- considérant que les deux façades de la rue d'Alost comportaient à l'origine une devanture commerciale appuyée sur un sous-bassement en pierre bleue et aux étages des fenêtres sur deux travées ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

- considérant que la demande propose une mise en conformité des modifications des façades à rue en respectant les dimensions de baies existantes, telle que décrites ci-dessous;

Côté rue A. Dansaert :

- considérant que la façade a fait l'objet d'un remplacement des châssis en bois de ton blanc vers un ton bois naturel du 1^{er} au 4^{ème} étage, excluant les modifications apportées au rez commercial ;
- considérant que les archives ne permettent pas d'identifier les divisions et sections des châssis d'origine ;
- considérant que le projet prévoit des châssis avec des impostes uniquement du 2^{er} au 4^{ème} étage et des divisions et ouvertures identiques à celle de la situation existante de fait ;
- considérant que le projet prévoit une nouvelle porte d'entrée vers les logements en aluminium peint en blanc ;
- considérant que les garde-corps des deux balcons du 2^{ème} et 3^{ème} étage ont été remplacés par de nouveaux en métal de ton noir et que des garde-corps ont été rajoutés aux fenêtres pour compenser des allèges trop basse ;
- considérant qu'il eût été préférable de proposer des châssis peints en blanc comme l'ensemble de châssis de la rue et ceux d'origine ;
- considérant que la façade avant est dans un état de saleté qu'il conviendrait de procéder à un nettoyage dans les règles de l'art afin de valoriser la façade et d'intégrer une nouvelle proposition pour le rez-de-chaussée ;

Coté rue d'Alost :

- considérant que le projet prévoit le remplacement de l'ensemble des menuiseries par de nouvelles menuiseries en bois ;
- considérant que le projet prévoit de marquer le rez-de-chaussée en remplaçant les 2 anciennes portes en bois plein par des portes avec imposte vitrée et de nouveaux châssis dans les tons verts et d'installer de nouveaux châssis en bois de ton blanc aux étages ;
- considérant que le cimentage existant de ton gris a été remplacé par un cimentage hydrofuge de ton blanc reprenant le dessin à faut-joint au 1^{er} étage et proposant un enduit lisse aux étages;
- considérant que dans l'ensemble les façades telles que proposées rue d'Alost s'inscrivent avec harmonie à la typologie du bien et de la rue ;

En ce qui concerne les aspects liés à la mobilité :

- considérant que le site est desservi en transport en commun (tram, bus, métro) ; que celui-ci se trouve dans une zone d'accessibilité A au PRAS, donc bien desservie ;
- considérant que le projet ne propose pas d'emplacement de stationnement vu que le bâti existant n'en possède pas ;
- considérant que la demande ne propose pas de local vélo/poussettes alors que la demande vise 4 appartements à deux chambres + 5 unités de logement (1ch) pour un total de 13 chambres ;
- considérant que l'article 7 du Titre VIII prévoit « lorsque les caractéristiques du stationnement en voirie publique, l'accessibilité en transport en commun du bien ou le profil de mobilité des habitants des logements le justifient, un nombre d'emplacements de parcage inférieur à celui déterminé à l'article 6°1 ou une dispense d'en aménager peut-être admis pour les immeubles à logements multiples construits par une société de logement social ou assimilés, etc.. » ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un local vélos/poussette doit être prévu proportionnel au nombre de chambre prévu par le projet ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 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: 21/09/2022

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales :

- considérant que la demande présente une dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU en ce que le projet maintient une superficie imperméable sur l'ensemble des 3 parcelles concernées par la demande ;
- considérant que la situation existante indique la construction de sous-sol sur l'ensemble des 3 parcelles ;
- considérant cependant que la demande ne prévoit pas de citerne pour la récupération des eaux pluviales in situ, alors que la situation existante de droit en indique une à l'endroit des cours ;
- considérant que l'îlot est densément bâti ;
- considérant qu'il n'est pas possible de prévoir des surfaces en pleine terre étant donné la densité de construction ;
- considérant cependant, qu'il y a lieu de proposer une gestion des eaux pluviales au sein de la parcelle en réinstallant une citerne dans les cours récupérant les eaux pluviales des toits, cour, terrasses ;
- considérant que la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU n'est pas acceptable ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve :

- de réduire le nombre de logements afin de réduire les dérogations à l'article 3 du titre II du RRU ;
- de supprimer les dérogations aux articles 8, 13, 17, 18 du titre II du RRU ainsi qu'à l'art.13 du Titre I du RRU ;
- de prévoir un local vélo/poussette proportionnel au nombre de chambres prévues par le projet ;
- de proposer un système de la gestion des eaux pluviales au sein de la parcelle ;
- d'intégrer une étude détaillant le nettoyage de la façade de la rue A. Dansaert ;

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 II*, à l'art.3 (superficie) pour les unités de logement 0.2, 0.3, 0.4, à l'art.4 (hauteur sous-plafond des cuisines et SDB) pour les unités 0.1, 0.2, 0.3, 0.4, 0.7 , à l'art.10 (surface éclairante) ont été accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be