



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W7/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Wannecouter 119 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Sierra India - S.R.L.

Objet / Betreft: d'une part, couvrir la cour (mise en conformité) ; et d'autre part, changer la destination du rez-de-chaussée au profit d'un équipement d'intérêt collectif (cabinet medical) avec suppression d'un logement et modifier la devanture (porte et châssis).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/09/2022 - 29/09/2022

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 – Bruxelles Environnement – 1 Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 03/01/2022;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à d'une part, couvrir la cour (mise en conformité) ; et d'autre part, changer la destination du rez-de-chaussée au profit d'un équipement (cabinet dentaire) avec suppression d'un logement et modifier la devanture (porte et châssis) ;
- considérant que certains travaux (couverture de cours et changement de destination) ont déjà été réalisés ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 02/06/1950 (réf. TP70855) ayant pour objet " construire un immeuble à deux étages " ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09/2022 au 29/09/2022 pour les motifs suivants:





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

En ce qui concerne le changement de destination du rez-de-chaussée au profit d'un équipement (cabinet dentaire) avec suppression d'un logement :

- considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation ;
- considérant que selon le permis délivré en date du 18/05/1950, le rez-de-chaussée était principalement destiné au logement et accessoirement au commerce ;
- considérant qu'en situation existante de fait, le logement du rez-de-chaussée a été supprimé au profit d'un commerce snack sur l'ensemble du rez-de-chaussée ;
- considérant dès lors que la demande vise à mettre en conformité la suppression d'un logement ;
- considérant que la prescription 0.12.4° du PRAS indique que la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement peuvent potentiellement être autorisées en zone d'habitation, qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité : permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble
- considérant de plus qu'en situation projetée, la suppression du logement se fait au profit d'un équipement (cabinet dentaire) ;
- considérant que les cabinets médicaux sont en pénurie à Bruxelles et qu'un tel équipement serait un atout pour le quartier ;
- considérant de ce qui précède, que le changement de destination du rez-de-chaussée en équipement (cabinet dentaire) est acceptable ;

En ce qui concerne la couverture de la cour :

- considérant qu'au regard des plans d'archive, il apparaît que la cour du rez-de-chaussée a été couverte ;
- considérant dès lors que la demande vise également à mettre en conformité la couverture de la cour ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I art. 4 - profondeur des constructions mitoyennes, en ce qu'il y a une couverture totale de la cour ;
- considérant qu'il s'agit d'une cour de taille réduite (3,50 m x 1,70m) et qu'elle était entièrement imperméable en situation de droit ;
- considérant que la couverture de la cour date des années 90, lorsque le rez-de-chaussée a été transformé en snack ;
- considérant que la couverture de la cour n'a pas impliqué de rehausse des murs mitoyens ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que cette cour est située sur un angle, est très peu ensoleillée, et qu'il serait dès lors compliqué d'y faire pousser de la végétation ou d'y développer de la pleine terre ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU est acceptable ;

En ce qui concerne les modification de la devanture (châssis et porte) :

- considérant qu'en situation existante de fait, la devanture est composée d'une porte en bois de couleur claire, en retrait de 80 cm par rapport à la façade, encadrée de deux baies sur le plan de la façade dont les châssis sont également en bois de couleur claire ;
- considérant que le projet prévoit la modification de la devanture par un ensemble vitré de deux portes coulissantes automatiques de couleur gris anthracite dans le plan de la façade ;
- considérant que l'ensemble des châssis en bois en façade avant au niveau du rez-de-chaussée sont également remplacés par des châssis en pvc gris anthracite ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

- considérant que si le remplacement de la devanture est acceptable et cohérent avec le changement de destination du rez-de-chaussée, le choix du gris anthracite entraîne un trop grand contraste avec les châssis blancs des étages ;
- considérant de plus que les châssis des bâtiments voisins sont également de couleur blanche, et qu'il serait souhaitable de garder cette teinte pour les nouveaux châssis ;

En ce qui concerne les travaux structurels intérieurs :

- considérant qu'afin de transformer le rez-de-chaussée en cabinet dentaire, des travaux structurels intérieurs seront réalisés de manière ponctuelle (démolitions partielle des murs porteurs) ;

En ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul :

- considérant qu'en situation existante de fait, la zone de recul est entièrement imperméable ;
- considérant que le dernier permis d'urbanisme délivré ne mentionne pas l'aménagement prévu de la zone de recul ;
- considérant qu'afin d'améliorer la perméabilité de la zone de recul, le projet prévoit d'enlever le dallage afin de rétablir une zone de pleine terre et plantée sur l'ensemble de la zone de recul ;
- considérant que l'aménagement de la zone de recul n'est toutefois pas matérialisée sur les plans ;
- considérant que les plans devront être adaptés en conséquence ;
- 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 :

- végétaliser l'ensemble de la zone de recul et modifier les plans en conséquence ;
- prévoir des châssis de teinte blanche au niveau du rez-de-chaussée ;

La dérogation au R.R.U en ce qui concerne le titre 1 article 4 (profondeur des constructions mitoyennes) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L2013/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de Louvain 17 - 21 1000 Bruxelles
Cour Henri Beyaert 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Chambre des Représentants (Brigitte DECLERCQ)

Objet / Betreft: Transformer divers espaces et apporter quelques modifications ponctuelles :

- reconversion de bureaux et sanitaires du R-1 de l'aile D en zone de stockage de déchets et déchets dangereux ;
- reconversion de l'ancienne imprimerie et de l'ancienne zone de stockage de déchets dangereux situées au R-1 de l'aile B, en ateliers dédiés au Palais de la Nation ;
- modification de façades en sous-sol pour les ailes B et D et modification de fenêtres pour créer de nouveaux accès au parking ;
- modifications ponctuelles de la structure portante du bâtiment de l'aile B pour le besoin de la rénovation des sanitaires ;
- ajouter des citernes au R-3 pour la récupération des eaux pluviales.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

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 – Bruxelles Environnement –
Direction régionale des Monuments et Sites:

- attendu que le bien se situe en zone d'équipement et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

- attendu que le bâtiment construit avant le 1er janvier 1932 est, à titre transitoire, inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire ;

- considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Modification visible depuis les espaces publics

- considérant que la demande est libellée comme suit :

Transformer divers espaces et apporter quelques modifications ponctuelles :

- reconversion de bureaux et sanitaires du R-1 de l'aile D en zone de stockage de déchets et déchets dangereux ;
- reconversion de l'ancienne imprimerie et de l'ancienne zone de stockage de déchets dangereux situées au R-1 de l'aile B, en ateliers dédiés au Palais de la Nation ;
- modification de façades en sous-sol pour les ailes B et D et modification de fenêtres pour créer de nouveaux accès au parking ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

- modifications ponctuelles de la structure portante du bâtiment de l'aile B pour le besoin de la rénovation des sanitaires ;
- ajouter des citernes au R-3 pour la récupération des eaux pluviales.
- considérant que la demande de permis d'urbanisme concerne un immeuble de plus de 25000m², inscrit sur la liste de sauvegarde en tant que « Ancien Ministère des Chemins de Fer, de la Poste, du Télégraphe et de la Marine », actuellement affecté en tant qu'équipement d'intérêt collectif ;
- considérant que l'immeuble s'étend à l'arrière du Parlement, à l'angle des rues de Louvain et de la presse, qu'il présente des façades continues à l'alignement de ces deux rues et trois ailes aménagées en « peigne » à l'intérieur de l'îlot, le tout sur cinq niveaux plus un niveau sous toiture ;
- concernant que la demande concerne plusieurs zones : au niveau -3, le niveau -1 de l'aile B (celle située en intérieur d'îlot derrière le bâtiment adressé rue de la presse), une partie du niveau -1 de l'aile D (celle située le plus à l'ouest en intérieur d'îlot) et une petite partie du rez-de-chaussée et des étages de l'aile B, en plus de quelques interventions extérieures ;
- considérant que l'intervention au niveau -3 vise à installer des citernes de récupération d'eau de pluie à usage des blocs sanitaires en lieu et place de 14 emplacements de parking, ce qui est favorable à la préservation de l'environnement et qu'il subsiste 239 emplacements de parking dans les sous-sol, de telle façon que la mobilité générale ne sera pas impactée ;
- considérant que le niveau -1 de l'aile B, initialement imprimerie à l'usage du parlement, est reconverti en atelier également à l'usage du parlement, que ce niveau n'est que partiellement enterré et que les conditions de travail y seront donc agréables et que l'espace permet de regrouper sur un seul site des activités actuellement dispersées (menuiserie, couture, peinture, plomberie maçonnerie) ;
- considérant qu'au niveau -1 de l'aile D, une zone d'entreposage de déchets sera aménagée en remplacement de sanitaires et bureaux, que cette zone sera rendue accessible pour l'évacuation des déchets dangereux par la création d'un accès vers l'extérieur via la suppression d'une allège et le remplacement du châssis ;
- considérant qu'une salle d'attente complètement indépendante de la zone déchets sera également aménagée, complétant le cabinet médical existant déjà implanté dans l'aile D ;
- considérant que les travaux concernant l'aile B au rez-de-chaussée et aux étages ont pour objet le réaménagement des sanitaires (déplacement de cloisons, légers travaux de gros-œuvre, ...), sans aucun impact sur l'extérieur ;
- considérant que les interventions extérieures concernent le remplacement de deux châssis dans une des façades intérieures niveau -1 aile D pour y intégrer des grilles de ventilations des locaux de déchet, le remplacement de deux châssis niveau -1 aile B pour y intégrer des grilles de ventilation pour les ateliers et la suppression d'une allège niveau -1, aile D, pour créer un nouvel accès depuis la zone de parking ;
- considérant que les interventions visant à installer des grilles de ventilation ne sont pas visibles depuis l'espace public et qu'il s'agit d'opérations réversibles non préjudiciables au patrimoine ;
- considérant que les deux nouveaux accès créés en abaissant les allèges de deux baies ne portent pas atteinte à la composition des façades, lesquelles comportent déjà certains accès de plein pieds, et que les menuiseries extérieures seront réalisées en bois peint en blanc, en harmonie avec les menuiseries existantes ;
- 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.

Il convient de contacter Bruxelles Environnement concernant les modifications au permis d'environnement.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1101/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Louise 78 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: IMMOBILIERE DU BAILLY - S.A.

Objet / Betreft: rehausser d'un étage un bâtiment existant; augmenter la profondeur des annexes en façade arrière; changer l'affectation des étages de commerce en bureau au premier étage et en créant 2 appartements de type duplex aux étages supérieurs;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/09/2022 - 29/09/2022

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 – Bruxelles Environnement –** **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 Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 11/05/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à rehausser d'un étage un bâtiment existant ; augmenter la profondeur des annexes en façade arrière ; changer l'affectation des étages de commerce en bureau au premier étage et en créant 2 appartements de type duplex aux étages supérieurs ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 08/07/1867 (réf. TP 14497) ayant pour objet « construire deux maisons sur un terrain vague » ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 24/04/1902 (réf. TP 14785) ayant pour objet « transformer la serre en véranda et établir un toit vitré au-dessus de la cour de la maison » ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 28/12/1945 (réf. TP 58155) ayant pour objet « effectuer des transformations intérieures dans le gabarit des constructions existantes, transformer la façade vers l'avenue Louise au niveau du rez-de-chaussée » ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 07/01/1949 (réf. TP 58470) ayant pour objet « transformer la façade au niveau du rez-de chaussée, effectuer des transformation intérieures» ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 23/09/1969 (réf. TP 82776) ayant pour objet « transformation et l'agrandissement de l'immeuble » ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en 1988 (réf. TP 95208) ayant pour objet « extension d'une surface commerciale » ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 29/12/2020 (réf. PU L835/2019) ayant pour objet « Modifier la devanture commerciale (déplacer l'accès au commerce au centre de la devanture et créer un accès supplémentaire côté droit) » ;
- considérant que la Ville de Bruxelles a établie lors de la délivrance de renseignements urbanistique en date du 20/04/2022 que l'affectation du bien est du commerce en situation de droit ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09/2022 au 29/09/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- vu l'absence de réaction ;
- considérant que l'avenue Louise est une voirie régionale ;
- considérant que le projet n'a pas d'incidences sur la voirie et que, par conséquent, l'avis de Bruxelles Mobilité n'est pas requis ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ; qui le décrit comme suit : « *nos 78 avenue Louise et 19 rue de la Grosse Tour. Ensemble de deux bâtiments situés sur une même parcelle traversant l'îlot, comprenant une ancienne maison bourgeoise de style éclectique conçue en 1867 par l'architecte Janlet, accompagnée de ses anciennes dépendances au no 19 rue de la Grosse Tour. Autrefois à usage d'écuries et de remise, ces dernières sont conçues en 1906 par l'architecte C. Veraart. Le jardin séparant les deux bâtiments est couvert depuis l'établissement, en 1945, d'un commerce au r.d.ch. du bâtiment à front de l'avenue. Au no 78 avenue Louise, façade enduite, de trois niveaux et trois travées aux étages. R.d.ch. commercial établi en 1945 et transformé à plusieurs reprises. Son état actuel remonte à 1969. Travée axiale des étages flanquée de pilastres à bossages, marquée par des entablements à besants et triglyphes, et devancée de balcons de taille dégressive ; garde-corps en fer forgé de 1945. Corniche et châssis d'origine.*

Au no 19 rue de la Grosse Tour, bâtiment conservant sa façade avant et une partie de sa façade arrière, toutes deux relevant de la même esthétique éclectique polychrome. Façade avant de trois niveaux et trois travées, en pierre blanche au r.d.ch., en briques rouges et rehaussée de pierre blanche, briques vernissées jaunes et bleues aux étages. Porte axiale sous fenêtre en dessus de porte en anse de panier à meneau. Montants souples teintés d'Art nouveau des baies latérales. Aux étages, fenêtres à linteau délardé. Corniche à modillons élongés séparant de petites tables garnies de sgraffites. Châssis conservés.

Façade arrière de trois travées, en briques vernissées blanches, rehaussée de briques bleues et de pierre blanche. Fenêtres à croisée au 1er étage, sous traverse et linteau profilés ; fenêtres à arc en plein cintre au dernier niveau. Pleins de travées garnis de double table de sgraffites. Corniche pittoresque, jouant de poinçons et d'aisseliers. » ;
- considérant que le bien présente en situation de fait un gabarit R+2+T ;
- considérant qu'en situation de fait le bien se compose comme suit :
 - sous-sol : caves,
 - rez-de-chaussée : commerce,
 - 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages : commerce ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

- considérant que la toiture est à double pente avec une lucarne dans le pan avant ;
- considérant qu'en situation projetée le projet prévoit de rehausser le bien de deux étages ; que pour ce faire la toiture est démolie, mais la corniche est conservée ;
- considérant que le nouveau gabarit du bien est un R+4 avec toiture plate ;
- considérant que le projet conserve la façade actuelle et les trois travées des étages ;
- considérant que la façade est prolongée d'un niveau au-dessus de la corniche à la place de la lucarne existante ;
- considérant que cet étage conserve une typologie de trois travées afin de s'inscrire dans la continuité de l'existant ;
- considérant qu'un dernier étage est aménagé en retrait de l'alignement afin d'être peu perceptible depuis l'espace public ;
- considérant qu'une toiture à la mansard s'intégrera mieux dans les caractéristiques architecturales du quartier ;
- considérant que les matériaux mis en œuvre pour l'extension sont des panneaux en fibres ciment ; que les châssis mis en œuvre pour l'extension sont en aluminium ;
- considérant que le gabarit du bâtiment déroge aux articles 4 et 6 du R.R.U Titre I, en ce qu'au niveau du rez-de-chaussée et des étages la profondeur dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, la profondeur dépasse également les profils mitoyens, de plus de 3m la profondeur du profil le moins profond et la toiture de l'annexe dépasse la construction la plus basse ;
- considérant que cela permet de créer des duplex répondants aux normes d'habitabilité ;
- considérant que les extensions n'entraînent pas de perte d'ensoleillement sur les biens contigus ;
- considérant que les dérogations sont acceptables ;
- considérant que le projet prévoit un enduit de teinte gris pour les façades arrières et latérales et des châssis en aluminium noir ;
- considérant que l'aménagement intérieur du bien se compose désormais comme suite :
 - sous-sol : 5 caves, un local vélo et un local compteur ;
 - rez-de-chaussée : commerce (les plans précisent que le projet ne concerne pas le commerce) ;
 - 1^{er} étage : bureaux ;
 - 2^{ème} étage : un appartement 3 chambres, dont 2 se trouve au premier étage dans la partie arrière du bâtiment ;
 - 3^{ème} et 4^{ème} étages : un appartement 3 chambres ;
- considérant que dans l'ensemble les logements répondent aux dispositions du R.R.U Titre II, à l'exception du salon du deuxième duplex qui induit une dérogation à l'article 3, superficies minimales en ce que la superficie du salon est de 17m² au lieu des 20m² minimum prescrit par le R.R.U ;
- considérant que la dérogation est minime ; que l'espace de vie est suffisant que pour avoir un appartement présentant des espaces confortables ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit des terrasses sur toiture au 4^{ème} étage ; que ces dernières induisent une dérogation au RRU Titre I article 6§3, en ce que les terrasses sont pourvues de garde-corps ;
- considérant que les garde-corps permettent de garantir la sécurité de la terrasse ;
- considérant que les terrasses sont conformes au Code Civil et permettent de créer un espace extérieur privatif ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le bureau représente 130m² de la superficie plancher ;
- considérant que le PRAS prévoit que « cette zone est affectée aux logements, aux bureaux, aux commerces, aux activités productives et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public. Le logement représentera un minimum de 35% des superficies de plancher de la zone. La composition urbaine de l'ensemble assure la promotion d'une mixité des fonctions entre elles, organise le redéploiement du logement le long de l'avenue et stabilise la situation des bureaux à l'état des bureaux existants à l'entrée en vigueur du plan, de manière à ne pas accroître la pression administrative sur l'ensemble de la zone. » ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

- considérant dès lors que la création du bureau est acceptable ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de prévoir une toiture à la mansard.

Les dérogations au RRU, Titre I, articles 4, 6 et 6§3 et au Titre II, article 3 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1857/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Boulevard du Midi 63 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles - STIB (Philippe YENNY)

Objet / Betreft: Installer sur l'immeuble pour une durée limitée, une œuvre d'art représentant un harmonica dans le but de promouvoir les événements autour du Centenaire de Toots Thielemans, tout en créant un nouveau point de repère marquant aussi l'entrée de la future station de Métro.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement, sur un liseré de noyau commercial et le long d'un espace 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 monument classé : « Ancienne brasserie Express-Midi pour brasserie Caulier » situé Boulevard Maurice Lemonnier, 218 à 1000 Bruxelles ;
- attendu que le projet se situe en zone de protection d'un ensemble classé : « Anciens cafés » situé Boulevard Jamar, 1A à 1060 Saint-Gilles ;
- attendu que le projet vise à installer sur l'immeuble, pour une durée limitée, une œuvre d'art représentant un harmonica dans le but de promouvoir les événements autour du Centenaire de Toots Thielemans, tout en créant un nouveau point de repère marquant aussi l'entrée de la future station de Métro ;
- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes : CRMS ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis non conforme de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) en application de l'article 237, § 1er du CoBAT : travaux de nature à modifier les perspectives depuis ou vers le bien protégé ;
- vu l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) formulé en sa séance du 17/08/2022, réf GM/KD/BXL22501_694_PU_Midi_63, libellé comme suit :

(...)

Avis :

« Sans jugement sur la valeur artistique de l'installation projetée, la CRMS s'interroge sur l'opportunité de la placer à cet endroit du boulevard du Midi, dans un environnement urbain déjà très encombré. Elle s'interroge par ailleurs sur le caractère temporaire annoncé qui pourrait, comme le mentionne le dossier, se révéler définitif. Pour la CRMS, bien que l'intervention n'ait pas





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

d'impact direct sur la lisibilité des édifices classés à proximité, l'installation participerait assurément à une augmentation de l'encombrement visuel ambiant. Pour cette raison, la Commission émet un avis défavorable sur la demande. Elle soutient l'idée de valoriser la thématisation de la station de métro autour de l'artiste éponyme mais plutôt que de procéder au coup par coup avec des installations qui risquent de nuire à la qualité et à la lisibilité de l'environnement urbain, elle invite la STIB à engager une réflexion globale misant sur une meilleure intégration et une mise en valeur du contexte. »

- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
- Application de l'art. 237, §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection ("Ancienne brasserie Express-Midi" sise Bld M.Lemonnier 218 et Ensemble "Anciens cafés" sis Bld Jamar 1A) ;

- considérant que le projet porte sur l'installation temporaire d'une œuvre d'art qui représente un harmonica ;

- considérant que cette installation se fait dans le cadre de la promotion du Centenaire de Toots Thielemans et sert à créer un nouveau point d'intérêt et de repère dans le quartier ;

- considérant que cette œuvre est installée sur la façade de l'immeuble situé boulevard du Midi 63, que cette installation est également une façon de marquer le futur accès de la station de métro qui va porter le nom de Toots Thielemans ;

- considérant qu'il s'agit a priori d'une installation temporaire lié au centenaire de l'artiste ; que l'œuvre d'art sera démontée en 2023 ; que plus tard elle pourrait trouver une place dans la station ;

En ce qui concerne la situation existante et les démolitions :

- considérant que l'immeuble est composé d'un rez-de-chaussée commercial, de trois étages de logements et une mansarde ; qu'il y a deux entrées, une vers l'espace commercial et une qui donne sur la cage d'escaliers ; que le bâtiment est actuellement inoccupé en attendant des travaux de rafraîchissement prévus fin 2022 ;

- considérant que dans le cadre du projet de construction de la station de métro Toots Thielemans, le rez-de-chaussée est appelé à devenir un des 5 accès de cette future station dans les années à venir ;

- considérant qu'au niveau des 1er et 2ième étages est installer une œuvre d'art sur la façade, soit un grand harmonica stylisé, conçu par Alain de Pierpont ;

- considérant que pour des raisons de durabilité, la sculpture est faite à partir d'une tôle en acier inoxydable 316, qui est ensuite découpé et plié pour prendre la forme d'un harmonica ; qu'une structure portante à l'intérieur permet une installation sur socle, ou sur immeuble ;

- considérant que l'harmonica est conçu de telle façon que l'on puisse envisager une installation dans l'espace public ou dans la future station Toots Thielemans par la suite ;

- considérant que l'œuvre d'art déborde de la façade de 2,57m, que sa hauteur en projection verticale est de 5,98m, qu'elle est située à 4,4m en hauteur par rapport au trottoir ;

- considérant qu'un auvent existant en béton, entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, s'étend sur toute la largeur de la façade et couvre l'entièreté du trottoir ;

- considérant que l'œuvre d'art est fixé au-dessus de cet auvent ;

- considérant que cette œuvre d'art peut être assimilée à une enseigne, que les règles du Titre VI du RRU y sont applicable ;

- considérant que le bien est situé en zone restreinte pour les enseignes ;

- considérant que le projet déroge à l'article 34 du Titre VI du RRU en ce que l'œuvre d'art masque en partie les baies des étages ; que cette situation est provisoire et que le bâtiment est inoccupé ; que dès lors la dérogation est acceptable ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

- considérant que le projet déroge à l'article 37 §2, 4° en ce que la saillie maximum autorisée est de 1m et la hauteur maximum est de 1,5m, que l'œuvre d'art dépasse de 1,57m la saillie et de 4,48m la hauteur ;
- considérant que, selon la note explicative, l'œuvre d'art s'accroche dans les dalles en béton qui séparent les étages du bâtiment ; que les plans montrent une situation différente, qu'en effet les accroches se situent sur les allèges, plutôt que sur les dalles, que cette situation est à clarifier ;
- considérant que le poids total de l'installation est de 725 kg, que 4 fixations sont prévues ;
- considérant que les ancrages risquent de fortement endommager les pierres de parement, que celles-ci sont déjà usées et endommagées ;
- considérant que, bien qu'une étude de stabilité soit mentionnée dans la note explicative, cette note n'a pas été fournie avec le dossier ; qu'en cas de chute de l'objet, l'auvent en béton ne semble suffisamment résistant pour supporter un tel poids ; qu'il y a donc un risque majeur pour la sécurité tant du bâtiment mais également des usagers sur la voie publique ;
- considérant, de plus, que l'œuvre d'art a un impact visuel important dans son environnement urbain ; que ce dernier est déjà fort encombré visuellement parlant ; que cette œuvre est disproportionnée par rapport aux enseignes classiques de la rue et par rapport au bâtiment même ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 37 §2,4° n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet modifie les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier classé ou à partir de celui-ci ;
- considérant de ce qui précède que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis DEFAVORABLE.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: A780/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Antoine Dansaertstraat 14 - 16 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: PQ BELGIUM - N.V.

Objet / Betreft: uitbreiden van de handelzaak van n°16 naar n°14 en wijzigen van het gebruik van een detailhandel naar een snack (Le Pain quotidien), in overeenstemming brengen van het overdeken van de koer van n°14, maken van 3 openingen in de muur tussen beide huisnummers, vernieuwen van het schrijnwerk op de voorgevel n°14 en plaatsen van warmtepompen op het dak van n°14

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/09/2022 - 29/09/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (Gem.S.V.) betreffende de afscherming van uitstalramen van handelszaken;
- overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, in een lint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 02/05/2022;
- overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
- overwegende dat de aanvraag het uitbreiden van de handelzaak van n°16 naar n°14 en wijzigen van het gebruik van een detailhandel naar een snack "Le Pain quotidien", in overeenstemming brengen van het overdeken van de koer van n°14, maken van 3 openingen in de muur tussen beide huisnummers, vernieuwen van het schrijnwerk op de voorgevel n°14 en plaatsen van warmtepompen op het dak van n°14 betreft;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 15/09/2022 tot 29/09/2022 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten), afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) en afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen);
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed "Café Greenwich, Kartuizersstraat 5";
- overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) op 29/08/2022;
- gelet op het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) van 13/09/2022;
- overwegende dat in gebouw n°14 een kledingwinkel was gevestigd en in gebouw n°16 nog steeds een bakkerij "Le Pain Quotidien";
- overwegende dat het project voorziet in de uitbreiding van de bakkerij naar nr.14 en de verandering van het gebruik van deze bakkerij in een snack;
- overwegende dat deze 2 eenheden worden samengevoegd door het creëren van 3 openingen in de gemeenschappelijke muur tussen de huisnummers 14 en 16;
- overwegende dat de rechterkant van de winkel (n°16) gewijd is aan de presentatie en verkoop van producten om ter plaatse op te eten of om mee te nemen;
- overwegende dat aan de linkerkant van de nieuwe Pain Quotidien (n°14) een bakkerij/atelier met zitplaatsen voor 70 mensen die ter plaatse kunnen consumeren wordt ingericht;
- overwegende dat er in de snack hoofdzakelijk brood, croissants, patisserie, fruitsappen, koffie, thee worden geserveerd;
- overwegende dat de snack geopend zal zijn van 7u tot 19u gedurende de week, en van 8u tot 18u op zondag;
- overwegende dat de winkel overdag uitgebaat wordt zoals de andere handelszaken in de straat;
- overwegende dat de voorziene openingsuren gepast zijn voor de buurt;
- overwegende dat de uitbreiding van de huidige Pain Quotidien geen weerslag zal hebben op de variatie aan handelszaken, de toegankelijkheid, de parkeergelegenheid of de veiligheid en gezondheid van de locatie en de directe omgeving;
- overwegende dat gebouw n°14 een koer in de rechtstoestand had; dat deze koer lang geleden is overdekt zonder dat hiervoor een vergunning was afgegeven;
- overwegende dat het project erop gericht is de totale overdekking van deze koer in overeenstemming te brengen;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte van de bouwwerken) voor wat betreft de overdekking van de koer;
- overwegende dat het een koer betreft van beperkte grootte;
- overwegende dat de koer omringt is door hoge bebouwing en zo volledig in de schaduw blijft;
- overwegende dat de overdekking van de koer geen wijziging van de gemene muren tot gevolg heeft gehad;
- overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
- overwegende dat het wenselijk is om een groen dak te voorzien;
- overwegende bijgevolg dat deze afwijking aanvaardbaar is;
- overwegende dat het project ook het vernieuwen van het schrijnwerk van de winkelpui van n°14 betreft;
- overwegende dat deze winkelpui bestaat uit 2 vaste ramen die aan weerszijden van een centrale glazen deur zijn geplaatst;
- overwegende dat de symmetrie van de samenstelling van de vitrine behouden blijft; dat de wijziging betrekking heeft op het toevoegen van een houten muur onder de vitrine en een bovenlicht;
- overwegende dat deze laatste is afgestemd op het bestaande bovenlicht van nr. 16;
- overwegende dat voor de gevel van het pand n°16 de weergegeven bestaande toestand een rechtstoestand betreft;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

- overwegende dat de aanvraag een sobere invulling van de gevelopeningen voorziet met houten schrijnwerk dat overeenkomt met de kleur van de vitrine ernaast;
- overwegende dat dit ontwerp zich op architecturaal en erfgoedkundig vlak integreert in de architectuur van de gevel;
- overwegende dat het project het plaatsen van warmtepompen op het dak van n°14 voor de koeling van de zaak voorziet;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., titel I, art. 6 GSV (dak - technische elementen) omdat de warmtepompen niet in het dak zijn geïntegreerd;
- overwegende dat deze pomp op 4m van de voorgevel is geplaatst;
- overwegende dat de werken niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- overwegende dat het wenselijk is om een geluids- en trillingsbarrière rond de warmtepomp te voorzien;
- overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is;
- overwegende bovendien dat het project voorziet in zonnententen en uithangborden op het gelijkvloers;
- overwegende, met betrekking tot de zonnentent, dat alleen de snede de aanwezigheid ervan aangeeft; en dat het niet mogelijk is om de impact van de zonnentent op de uitstalramen te zien;
- overwegende dat momenteel een bord op de zwevende grens staat en dat de zonnententen daarom moeten worden beschouwd als een bordondersteuning;
- overwegende daarom dat voor de zonnententen en de uithangborden een aanvraag voor een beperkte tijd moet worden ingediend;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies op voorwaarde van :

- voor antigeluids- en anti-trillingsbarrières rond de warmtepompen te zorgen;
- een groendak te voorzien;

De afwijkingen van Gew.S.V., titel I, art. 4 en art. 6 worden toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.

De Cel Historisch Erfgoed adviseert om de houten beplating tussen de consoles op de Antoine Dansaerstraat 14 weg te nemen en de gevel hier te herstellen.





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

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: B329/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Barthélémylaan 17 - 19 1000 Brussel
Vandenbrandenstraat 7 - 11 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Flanders Building Company - B.V.

Objet / Betreft: afbreken van de bestaande constructies en bouwen van een gebouw met 10 woningen

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/09/2022 - 29/09/2022

Réactions / Reacties: 7

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

Advies VERDAAGD.

6





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F241/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Foulons 18 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Imad Fallouki

Objet / Betreft: adjoindre l'espace sous-combles au logement du 3^{ème} étage, remplacer les menuiseries des lucarnes en façade avant en pvc blanc avec modification des divisions et ajouter une lucarne dans le versant arrière de toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- 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 03/03/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à adjoindre l'espace sous-combles au logement du 3^{ème} étage, remplacer les menuiseries des lucarnes en façade avant en pvc blanc avec modification des divisions et ajouter une lucarne dans le versant arrière de toiture ;
- considérant qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble néoclassique construit vers 1870, ayant une façade uniformément enduite, avec des baies de fenêtres moulurées sur appuis saillant continu, couronnée par un entablement classique, présentant 2 niveaux franc plus un étage mansardé
- considérant que la régularité d'un rez-de-chaussée commercial avec 3 logements aux étages supérieurs a été confirmée par la ville de Bruxelles en date du 08/12/2020 ;
- considérant que dans les faits, les lucarnes ont été construites un peu plus grande et qu'elles suivent le rythme des étages inférieurs, que cette différence semble dater de la construction de ces lucarnes ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

- considérant que les baies de gauche sont aveugles sur tous les étages, que les châssis des lucarnes présentent une autre division, c'est-à-dire sans imposte ;
- considérant que le premier étage et le deuxième étage comportent chacun un logement 1 chambre ;
- considérant que le volume des combles a été lié avec le troisième étage, qu'ainsi le logement du 3^e et 4^e niveau comporte une deuxième chambre ;
- considérant que dans la situation projetée, le projet prévoit de modifier la circulation verticale existante entre le 3^e niveau et l'étage sous-combles pour avoir un escalier plus confortable ;
- considérant que le projet prévoit aussi de modifier l'aménagement intérieur afin d'avoir le séjour ouvert avec la cuisine, une salle-de-douche et une chambre au 3^e, et une seconde chambre sous-toiture ;
- considérant qu'en façade avant, le projet prévoit de rouvrir la lucarne gauche, et d'y placer un châssis en pvc blanc ;
- considérant que les autres châssis des lucarnes, qui étaient en bois à l'origine, sont déjà en pvc blanc
- considérant que la partie inférieure des châssis n'est pas visible depuis l'espace public, ceux-ci étant cachés par la corniche saillante ;
- considérant dès lors qu'il n'est pas possible de discerner le matériau des châssis depuis la rue ;
- considérant que les châssis présentent une autre division que celle autorisée lors du dernier permis, en ce que l'imposte a été supprimée pour avoir un modèle à double ouvrant.
- considérant que la nouvelle division s'accorde bien avec les dimensions as-build des lucarnes, que en effet la hauteur des ouvrants des lucarnes coïncide mieux avec les hauteurs des ouvrants des baies des premier et deuxième niveau ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant que le projet prévoit de construire, dans le versant arrière de toiture, une lucarne ;
- considérant que cette lucarne est conforme au R.R.U. Titre I ;
- considérant que pour l'aménagement intérieur, le projet déroge au R.R.U. Titre II article 10 (surfaces nettes éclairantes), en ce que la chambre au troisième étage, a une surface nette éclairante de 0,81m² au lieu de 2,3m² ;
- considérant qu'il s'agit d'une situation qui remonte à la construction de l'immeuble, que le projet ne prévoit pas de modifier la baie de cette pièce ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

La dérogation au R.R.U. Titre II article 10 en ce qui concerne les surfaces nettes éclairantes est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V231/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Murillo 39 1000 Bruxelles
Rue Van Ostade 26 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: N&N'S INVEST - S.P.R.L.

Objet / Betreft: apporter des transformations à un immeuble : couvrir la cour au rez-de-chaussée ; changer la destination du commerce en logement au rez-de-chaussée ; aménager 6 studios ; et remplacer les châssis avec modifications des divisions d'origine (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/09/2022 - 29/09/2022

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est antérieur à 1932 ; qu'il est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 28/02/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à apporter des transformations à un immeuble : couvrir la cour au rez-de-chaussée ; changer la destination du commerce en logement au rez-de-chaussée ; aménager 6 studios ; et remplacer les châssis avec modifications des divisions d'origine (mise en conformité) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09/2022 au 29/09/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'article 08. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (parcelles d'angles) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 30/08/2022 portant les références T.2022.0777/1 ;
- considérant que le bâtiment est situé à l'angle de la rue Van Ostade et de la rue Murillo ;
- considérant que le bien est constitué d'une construction principale de gabarit R+2 avec toiture à versants et d'une annexe sur 3 niveaux du côté de la rue Murillo ;
- considérant que d'après l'historique des compteurs Sibelga fournis par le maître d'ouvrage que 2 compteurs de gaz et 5 compteurs d'électricité étaient déjà sur place avant 1993 ;
- considérant que le projet prévoit d'aménager 6 studios et un bureau/cabinet au rez-de-chaussée de l'annexe ;
- considérant que l'ancien magasin situé à l'angle de la rue Murillo et de la rue Van Ostade a été transformé en studio ;
- considérant que le projet prévoit de répartir les logements comme suit : un studio une chambre aménagé par étage dans le bâtiment principal et dans l'annexe ;
- considérant que la circulation dans l'immeuble est située entre le bâtiment principal et l'annexe ; que le projet prévoit d'aménager les logements de part et d'autre ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.3§2 (superficie minimale) en ce que la superficie plancher pour le studio 2 et 4 est inférieurs à 22m² ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairage naturel) en ce qu'aucun des logements ne bénéficie d'une superficie nette éclairante égale au 1/5 de sa superficie plancher ;
- considérant que la superficie éclairante du studio sous-comble est également inférieure aux normes titre II du RRU ;
- considérant que le projet déroge au R.G.B.Q., art.13 (hauteur sous plafond) en ce que le studio 2 et 4 présentent une hauteur sous plafond respective de 2,51m et 2,42m (minimum 2,60m) ;
- considérant que les studios dérogent également au R.R.U., Titre II, art.9 (cuisine) en ce que « 1° tout logement doit comporter au minimum un évier équipé d'eau et 2° permettre le branchement d'au moins trois appareils électroménagers et d'un appareil de cuisson » ; que les plans ne précisent pas l'aménagement des espaces cuisine ;
- considérant la multiplication de petite entité de logement ne respectant pas les normes d'habitabilité ;
- considérant que le programme proposé est trop lourd pour ce bâtiment ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter le nombre de logements à trois, ne pas aménager les locaux de l'annexe en locaux habitables et tendre au respect des normes d'habitabilité du RRU. ;
- considérant que les dérogations ne sont pas acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant qu'en situation de droit il subsistait une cour au rez-de-chaussée du côté de la rue Murillo ;
- considérant que le demandeur nous indique que celle-ci est couverte depuis au moins 1987 ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) en ce que la cour a été entièrement bâtie ;
- considérant que le projet déroge au R.G.B.Q., art.8 (parcelles d'angles) en ce que toute parcelle d'angle doit laisser subsister une surface non-bâtie correspondant à au moins 1/8 de la superficie totale de la parcelle ;
- considérant que le projet prévoit d'y aménager un bureau/cabinet pour une profession libérale ;
- considérant que celui-ci est accessible depuis la rue et le hall d'entrée commun ;
- considérant que l'imperméabilisation totale de la parcelle est acceptable vu la taille réduite de la cour et pour des raisons de salubrité en rapport avec l'activité ;
- considérant que le projet prévoit au sous-sol d'allouer une cave à chacun des studios et une buanderie collective à disposition de l'ensemble des locataires ;
- considérant que le projet prévoit d'aménager au sous-sol un local vélo comprenant 3 emplacements ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.17 (local commun pour vélo) en ce qu'il ne prévoit pas au minimum un emplacement vélo par logement ;
- considérant que la commission de concertation demande à limiter le nombre de logements à trois dans l'immeuble ;
- considérant dès lors que la dérogation pourrait être acceptable moyennant l'adaptation du nombre de logements dans l'immeuble ;
- considérant que les menuiseries d'origine ont été remplacées par des menuiseries en bois de teinte noire avec une nouvelle division apparente ;
- considérant que les impostes d'origine au niveau de l'annexe ont été supprimés et les impostes d'origine au rez-de-chaussée du bâtiment principal ont été remplacés par des lattes en bois de teinte noire ;
- considérant que le projet prévoit de maintenir et restaurer la porte d'entrée d'origine ;
- considérant que la façade sera nettoyée afin de mettre en valeur le jeu de briques polychromes ;
- considérant que la corniche en bois d'origine est conservée et sera restaurée ;
- considérant que les travaux de restauration de la façade et le maintien de menuiseries en bois sont appréciés ;
- considérant néanmoins qu'il serait souhaitable lors du prochain remplacement des châssis de prévoir des châssis en bois avec une division et des impostes correspondant d'avantage aux châssis originaux et respectant la courbure des baies ;
- 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 :

- limiter le nombre de logements à trois et tendre au respect des normes d'habitabilité du R.R.U. ;
- ne pas aménager les locaux de l'annexe en locaux habitables ;
- prévoir lors du prochain remplacement, des châssis en bois avec une division et des impostes correspondants d'avantage aux châssis originaux et respectant la courbure des baies ;

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, art.12 (aménagement des zones de cours et jardins), au R.R.U., Titre II, art.17 (local commun pour vélo) et au R.G.B.Q., art.8 (parcelles d'angles) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B2064/2022 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue de la Bourse 18 - 20 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CIVADEC - S.A. (Olivier VAN SINTEJAN)

Objet / Betreft: Mettre en conformité des sorties en toiture des conduits de la hotte de la cuisine du café Cirio.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

9

- Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un Liseré de Noyaux Commercial et le long d'un Espace Structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mars 2011 qui classe comme monument le Café Le Cirio sis 18-20 rue de la Bourse à Bruxelles (La devanture, les trois salles de consommation en enfilade, en ce compris les éléments décoratifs faisant partie intégrante du café, (...)) ;
- Attendu que le bâtiment construit avant le 1^{er} janvier 1932 est, à titre transitoire, inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire ;
- considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Patrimoine, Art. 207. § 1er. al.4 Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) ;
- Attendu que le projet vise à mettre en conformité des sorties en toiture des conduits de la hotte de la cuisine du café Cirio ;
- Attendu que la demande est 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 le projet de changement d'affectation porte sur des parties non protégées d'un bien protégé, que l'article 177, § 2 du CoBAT n'est par conséquent pas d'application, et que l'avis de la CRMS ne doit pas être demandé ;
- Attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - Application de l'art. 207 §1 al.4 du COBAT, bien classé (...)





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

- Considérant que la situation de fait renseigne un double conduit de hotte d'extraction des gaz brûlés sur la toiture plate d'une annexe en intérieur d'îlot, situation non conforme à l'art. 108 du Règlement sur les Bâtisses de la Ville de Bruxelles, lequel stipule que « Les cheminées d'annexes doivent rejoindre la façade postérieure du bâtiment principal et déboucher à 2 mètres au moins au-dessus de la corniche dudit bâtiment » ;
- Concernant que la demande de permis propose l'installation d'un double conduit de hotte conforme à l'art. 108, lesquels débouchent sur la toiture plate de l'annexe et rejoignent la façade arrière de l'immeuble pour déboucher plus de 2.00m au-dessus du niveau de la corniche ;
- Considérant que ces conduits sont situés à distance respectable des baies existantes en façade arrière de l'immeuble de sorte qu'ils n'occasionneront pas de nuisance visuelle vis-à-vis des locaux des étages ;
- 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.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J1368/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Jardins Potagers 94 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Bayram Koyuncu

Objet / Betreft: construire une maison bifamiliale au n° 94

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/09/2022 - 29/09/2022

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 – Bruxelles Environnement –
Direction régionale des Monuments et Sites:

- 10 - vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme zoné « Verdun Bis » (R.C.U.Z.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 23/12/2021 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à construire une maison bifamiliale au n° 94 ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09/2022 au 29/09/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) et application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande vise à construire une maison bifamiliale au n°94 de la rue des Jardins Potagers ;
- considérant que la parcelle située à droite du terrain accueille un immeuble à deux appartements de type R+2+ toiture à versants ;
- considérant que la parcelle située à gauche du terrain n'est pas bâtie ;
- considérant que l'immeuble présente un gabarit R+2+ toiture à versants et s'implante en recul de 8 m par rapport à la voirie ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

- considérant que la construction est prévue sur toute la largeur de la parcelle et sur une profondeur de 15 m ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.3 (implantation de la construction – façade avant) en ce que le projet ne prévoit pas de porte de garage ;
- considérant que le maître d'ouvrage justifie ce choix de par la dimension étroite du terrain ;
- considérant néanmoins que le volume projeté au rez-de-chaussée vient rompre la continuité du front de bâtisse ;
- considérant qu'octroyer ce type de construction pourrait entraîner une série de demande de même nature et compromettrait un développement harmonieux le long de cette voirie ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant que la demande porte sur la construction d'une maison bifamiliale 2 façades accueillant un triplex 2 chambres au rez-de-chaussée et un duplex 2 chambres accessible au 2^{ème} étage ;
- considérant que le triplex est réparti comme suit :
 - au -1 une salle de bain et une chambre de 20m² donnant accès sur une cour anglaise ;
 - au rez-de-chaussée une cuisine et salle à manger ;
 - au 1^{er} étage un salon de 21,89m² et une deuxième chambre de 13,56m² ;
- considérant que le projet prévoit de placer une plate forme en caillebotis perforé permettant d'accéder depuis le rez-de-chaussée au jardin et à la cour anglaise de l'étage inférieur ;
- considérant que le duplex est réparti comme suit :
 - au 2^{ème} étage une chambre de 13,59m² en façade avant et une salle de bain et une chambre de 18,59m² en façade arrière ;
 - au 3^{ème} étage un salon, salle à manger et cuisine donnant accès à deux terrasses de part et d'autre de la bâtisse ;
- considérant que les logements sont conformes aux normes d'habitabilités du RRU ;
- considérant néanmoins que la chambre au sous-sol n'est pas acceptable ;
- considérant qu'il convient de supprimer la chambre au sous-sol et revoir les aménagements intérieurs en conséquence ;
- considérant que le projet prévoit un emplacement de parking couvert ainsi que 3 emplacements pour l'entreposage de vélos au rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet prévoit également un local poubelle, une cave pour chaque logement et 3 emplacements vélos supplémentaires au sous-sol ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre VIII, art.6 en ce qu'au moins un emplacement par logement doit être prévu ;
- considérant que le bien est repris au RCUZ et que celui-ci autorise en son article.6.4° (garage) que en cas de nécessité de plusieurs emplacements de parkings dans l'immeuble, un seul accès est aménagé ;
- considérant que la parcelle est étroite et imposerait de placer les emplacements de parking en enfilade ; que cet aménagement ne conviendrait pas au bon fonctionnement des deux logements ;
- considérant par ailleurs que le rez-de-chaussée serait uniquement utilisé pour le parking ;
- considérant que la dérogation est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant que la zone de recul est prévue en dalle de gazon afin de permettre une meilleure perméabilité de cette zone ;
- considérant que les clôtures sont représentées autant dans le jardin que dans la zone de recul par des haies vives d'essence locale ;
- considérant que la maison est surplombée d'un toit à deux versants (35°) comprenant deux lucarnes de type tropézienne, une dans le pan avant et une dans le pan arrière de la toiture et permettant la création de deux terrasses ;
- considérant que les lucarnes seront habillées d'un revêtement Eternit ;
- considérant que les terrasses prévues en toiture ne sont pas conformes au Code civil en ce qu'elles offrent des vues directes vers les parcelles voisines ;
- considérant que les terrasses doivent être placées à 1,90m des axes mitoyens ;
- considérant que les façades sont revêtues de briques de parement de couleur grise et la toiture de tuiles noires ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

- considérant que les fenêtres sont de type bandeau et les châssis en aluminium ;
- considérant que le projet prévoit de placer une citerne d'eau de pluie de 3000 litres ainsi qu'un bassin d'orage de même dimension ;
- 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 :

- construire le rez-de-chaussée au front de bâtisse ;
- supprimer la chambre au sous-sol et revoir les aménagements intérieurs en conséquence ;
- prévoir des terrasses conformes aux dispositions du Code civil en matière de vues droites ;

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





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: U1172/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Quai des Usines 18 - 22 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ODS FIESTA CLUB BRUXELLES - S.P.R.L. (Olivier DA SILVA)

Objet / Betreft: Mettre en conformité un bâtiment comportant une salle d'événement, des bureaux et un logement accessoires, composé d'un RDC, 2 étages et toiture plate (travaux déjà réalisés).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/08/2022 - 15/09/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 27/09/2022

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

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

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

11

- Attendu que la demande se situe en zones d'entreprises en milieu urbain (ZEMU) et le long d'un espace structurant (quai des Usines) au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du 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 B ;
- Vu le permis d'urbanisme du 01/08/2011 (réf. U1/2009 – PU521047) pour une demande visant à la régularisation et extension d'un équipement d'intérêt collectif de 1.383 m² (salle de spectacle complémentaire à l'asbl Sport Nautique Universitaire de Bruxelles) - Abattage de 2 arbres - Placement d'une enseigne double face rétro éclairée sur un mat de 8 m - Aménagement d'un parking à l'air libre de 50 places ;
- Vu le permis d'urbanisme du 27/10/2015 (réf. U1/2014 – PU527102) pour une demande visant à modifier le permis d'urbanisme avec la référence U1/2009 délivré le 01/08/2011 : construire une extension autour du bâtiment destiné à un équipement d'intérêt collectif (salle de spectacle complémentaire à l'asbl Sport Nautique Universitaire de Bruxelles) et supprimer les mezzanines et la partie du bâtiment qui se trouve sur la parcelle 623P6 ;
- Considérant que la demande vise à mettre en conformité un bâtiment comportant une salle d'événement, des bureaux et un logement accessoires, composé d'un rez-de-chaussée, 2 étages et toiture plate (travaux déjà réalisés) ;
- Considérant que, s'agissant de travaux déjà réalisés, il ne s'agit pas d'une demande de permis modificatif au sens de l'art. 102/1 du CoBAT, mais d'une mise en conformité ;
- Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de :
 - l'article 175/15 du CoBAT, annexe B :
 - rubrique 24) : équipement d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² au sol ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

- Considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclarés complets en date du 20/05/2022 ;
- Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :
 - SIAMU
 - Commission de sécurité Astrid
 - Access&Go
 - Ville de Bruxelles
- Vu l'avis SIAMU (réf : C.1981.3003/28) du 02/09/2021, favorable sous conditions ;
- Vu l'avis ASTRID (réf : dossier 2022060008 / décision n° 6696) du 14/06/2022, favorable sous conditions, libellé comme suit :

Etant donné sa capacité d'accueil supérieure à 150 personnes, la commission de sécurité Astrid a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble du bâtiment à l'exception des bureaux et du logement du concierge.
- Vu l'avis Access&Go du 13/07/2022 libellé comme suit :

Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Non conforme aux exigences du RRU. Les portes des toilettes PMR doivent être à 50 cm d'un angle rentrant et présenter un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm. La toilette doit être équipée de barres d'appui rabattables de part et à d'autre à 35 cm de l'axe de la cuvette. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges.
- Considérant que cet avis implique de modifier les plans en conséquence afin de satisfaire aux normes d'accessibilité ;
- Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Article 126 §11 2° : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - i. Art. 6 : toiture (hauteur)
 - ii. Art. 13 : maintien d'une surface perméable
 - Article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;
- Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/08/2022 au 15/09/2022, enquête pendant laquelle aucune réaction écrite ou verbal (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;

Objet de la demande :

- Considérant que la demande porte plus précisément sur :
 - L'augmentation de superficie de l'activité suite à l'ajout d'une mezzanine au 1^{er} étage et d'un 2^{ème} étage moyennant légère modification volumétrique du volume initial ;
 - L'aménagement d'un logement de fonction et de salles accessoires à l'activité principale au 2^{ème} étage ;
 - Diverses modifications de l'aménagement intérieur et de l'aspect architectural des façades ;
 - Diverses modifications volumétriques ;

Affectation et superficies :

- Considérant que la présente demande porte la superficie de l'activité de 1.410 m² en situation existante à 2.269 m² en situation projetée, soit une augmentation de 859 m²
- Considérant que les superficies en situation projetée sont réparties comme suit :
 - 1.225 m² au rez-de-chaussée, abritant une salle de fête et une salle de danse ;
 - 246 m² de bureaux accessoires à l'activité, situé au 1^e étage ;
 - 310 m² complémentaires au 1^{er} étage (mezzanine ouverte sur la salle de fête)
 - 381 m² complémentaires au 2^{ème} étage (loges, vestiaires, salle d'exposition et techniques) ;
 - 107 m² complémentaires de logement de concierge accessoire à l'affectation principale ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

- Considérant que l'augmentation des superficies provient essentiellement de l'ajout d'une mezzanine au 1^{er} étage et d'un niveau complet au 2^{ème} étage en remplacement partiel d'un volume technique ;
- Considérant que l'analyse du dossier ne fait apparaître aucun élément probant pouvant établir de manière indiscutable que l'activité relève pleinement de la qualification d'équipement ;
- Considérant en effet que le calendrier des activités joint au dossier fait apparaître en effet l'organisation suivante sur base hebdomadaire, qui démontre la prédominance des activités à caractère lucratif :
 - Un lundi par mois, des soirées Nostalgie pour les plus de 40 ans ;
 - Tous les mardis, des cours de théâtre ;
 - Tous les mercredis, des cours de danse ;
 - Les jeudis et dimanches seront disponibles pour des soirées caritatives ainsi que pour tout événement organisé par la Ville de Bruxelles ;
 - Tous les vendredis et samedis c'est le Fiesta Club qui s'y développera ;
- Considérant que la note explicative qualifie l'activité de « boîte de nuit », avec des horaires de fonctionnement spécifiques à cette activité, à savoir de 22h à 6h, du jeudi au samedi ; qu'il est précisé que la salle pourra également être louée en semaine pour des événements d'entreprise (afterwork, teambuilding, etc.), des cours de danse ou encore pour des événements culturels tels que des expositions, entre 7h et 19h ;
- Considérant que si la salle était initialement considérée comme étant une « salle de spectacle complémentaire à l'asbl Sport Nautique Universitaire de Bruxelles » dans les permis précédents, dans la demande actuelle ni les plans ni la note explicative ne font encore état d'un lien fonctionnel avéré avec le club nautique voisin, et que seule est mentionnée la possibilité pour ce club d'y tenir des réunions de manière occasionnelle ;
- Considérant que l'activité principale étant celle d'une discothèque, elle s'apparente à du commerce, nonobstant l'organisation ponctuelle d'événements à caractère caritatif ; qu'il y a lieu pour ces raisons de requalifier la demande en commerce ;
- Considérant que les bureaux et le logement sont intimement liés au fonctionnement de l'activité principale en terme d'accès et de circulation, et ne sauraient être considérés comme des affectations à part entière ;
- Considérant que depuis la demande initiale, le zonage du PRAS couvrant la parcelle a été modifié, passant de zones d'activités portuaires et de transports (ZAPT) à Zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU) ;
- Considérant que le commerce est autorisable en Zone d'Entreprise en Milieu Urbain avec une limitation à 1.000 m², que l'augmentation des superficies de plancher au-delà de ce seuil est toutefois autorisable à condition qu'elle soit motivée par des raisons sociales ou économiques, que les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone, et que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité ;
- 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'augmentation de superficie est intrinsèquement liée au fonctionnement de l'activité et à la volonté d'établir un logement de concierge permettant une meilleure gestion du site ;
- Considérant toutefois que le dépassement du seuil de 2.000 m² soumet le commerce à charge d'urbanisme, à hauteur de 2.269 m² de commerce x 125 €/m² = 283.625 €, en application de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

Implantation et gabarits

- Considérant qu'en termes de volumétrie, le projet est constitué d'un double volume, un premier situé au nord et abritant au rez-de-chaussée la zone d'accueil et au premier étage les locaux administratifs accessoires à l'affectation et un second volume au sud, contenant la salle principale au rez et au 1^{er} étage, et un logement de concierge ainsi que des salles d'exposition accessoires à l'activité au 2^{ème} étage ;
- Considérant que par rapport à la situation de droit, l'acrotère du volume principal est relevé de 61cm, passant de 11,76m à 12,37m ; qu'il en résulte une augmentation de volume de 220 m³ par rapport à la dernière situation autorisée ;
- Considérant que cette augmentation de volume aggrave la dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU en ce que le profil de la nouvelle construction dépasse de plus de 3,00 m le profil de la construction voisine la plus basse, et est encore rehaussé dans le cadre de la présente demande ;
- Considérant cependant que le profil de cette construction voisine est anormalement bas par rapport à celui des autres constructions situées à proximité, que par ailleurs cette augmentation de hauteur est relativement marginale, proportionnellement faible et peu perceptible depuis l'espace public ; que le gabarit général de la construction s'intègre correctement au cadre urbain environnant compte tenu de la disparité des volumes qui le compose, de la présence à proximité de volumes de gabarit comparables et de larges espaces ouverts, et du recul important de la construction par rapport à la voirie ;
- Considérant que la suppression du volume technique et son remplacement par un 2^{ème} étage complet ont pour conséquence de reporter les installations techniques (groupes de ventilation et gaines) sur la toiture, en dérogation à l'art. 6 §3 du Titre I du RRU dans la mesure où ces éléments ne sont dorénavant plus intégrés au volume de la toiture ;
- Considérant qu'il s'agit d'installations de ventilation essentielles au bon fonctionnement de l'activité ; que le caractère industriel de la zone peut s'accommoder de la présence visuellement impactante d'éléments techniques de ce type, ce qui rend la dérogation autorisable ;
- Considérant que le groupe est équipé de silencieux destinés à réduire le bruit produit lorsqu'il est en fonctionnement ;
- Considérant que selon les déclarations du demandeur en séance, l'ensemble des toitures plates est verdurisée conformément à l'art. 13 du Titre I du RRU ;
- Considérant que les autres modifications volumétriques et de l'aspect architectural du bâtiment consistent en :
 - L'intégration au volume bâti du rez en façade avant de l'emplacement anciennement destiné à la cuve à mazout et à la chaudière ;
 - Le déplacement vers la droite d'une sortie de secours en façade avant au rez-de-chaussée ;
 - Le déplacement d'une double porte de la façade latérale du volume secondaire vers la façade arrière ;
 - Le remplacement de la bande de toiture plate verdurisée ceinturant le volume principal de la salle au premier étage par une toiture plate accessible aménagée en coursive ; l'élargissement de cette coursive en façade arrière et son prolongement le long du volume secondaire à l'arrière ;
 - L'ajout de 3 volumes donnant accès à cette coursive depuis la mezzanine du 1^{er} étage, deux en façade avant et un en façade arrière ;
 - L'ajout en façade avant d'un escalier métallique donnant accès aux installations techniques en toiture ;
 - L'ajout de bâches tendues en façade arrière ;
 - L'ajout d'un balcon filant au 2^{ème} étage en façade arrière ;
 - La création d'ouvertures destinées au logement et aux salles accessoires au 2^{ème} étage en façade arrière ;
- Considérant que ces diverses interventions n'ont qu'un impact limité et n'appellent pas de commentaires particuliers ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

Habitabilité :

- Considérant que plusieurs adaptations ont été effectuées en ce qui concerne l'aménagement intérieur, notamment :
 - La réorganisation des circulations intérieures, en lien avec la création de la mezzanine, et de divers cloisonnements ;
 - La suppression des sas acoustiques à la périphérie de la grande salle au rez-de-chaussée ;
 - L'intégration de la zone comprise entre la double paroi en façade avant (anciennement citerne d'eau de pluie, citerne à mazout, chaufferie et couloir de service) à l'espace de la grande salle comme zone de bar ;
 - L'ajout d'un monte-charges à l'articulation des deux volumes ;
 - La reconfiguration des bureaux et des sanitaires au R+1 ;
 - L'ajout d'une mezzanine périphérique à la grande salle au R+1 ;
 - L'ajout d'un deuxième étage complet en remplacement d'un volume technique, abritant des salles accessoires et un logement de concierge ;
- Considérant que le logement de concierge ne comporte pas d'espace de rangement privatif, en dérogation à l'art. 3 du Titre I du RRU ; que l'occupant a cependant accès à plusieurs réserves pouvant remplir cette fonction, ce qui rend la dérogation autorisable ;
- Considérant que la chambre secondaire ne dispose pas d'un éclairage naturel suffisant, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU, dans la mesure où elle dispose d'une surface vitrée éclairante de 1,89 m² au lieu de 2,69 (13,45 m² / 5), soit un déficit de 0,80 m² ;
- Considérant cependant que s'agissant d'un espace de nuit qui présente par ailleurs de bonnes qualités d'habitabilité, la dérogation est autorisable ;
- Considérant que le logement de concierge, ainsi que la totalité du 2^{ème} étage présente une dérogation de hauteur sous plafond, qui est établi à 2,48 m, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU ;
- Considérant cependant que celle-ci est minime (2 cm) et ne compromet pas les qualités d'habitabilité des locaux concernés ce qui rend la dérogation autorisable ;

Gestion des eaux pluviales

- Considérant que contrairement à ce que prévoyait le permis précédent, le projet ne prévoit aucun dispositif de rétention ni de récupération des eaux pluviales, en dérogation à l'art. 16 du Titre I du RRU ; que cette dérogation ne se justifie pas dans le cadre d'une nouvelle construction, d'autant qu'elle présente un impact important en matière de minéralisation des sols ;
- Considérant par ailleurs qu'un système de récupération pourrait être mis à profit pour alimenter les sanitaires et les besoins d'eau pour l'entretien, qu'il y a lieu pour cette raison de mettre en place un dispositif de temporisation, de collecte et de récupération conforme ;

Environnement :

- Considérant que l'établissement dispose d'un permis d'environnement de classe 2 délivré le 22/01/2020 pour une durée de 15 ans et couvrant les installations suivantes :
 - 68A parking à l'air libre (50 véhicules)
 - 132 A installation de froid (82,7 kW ; 2 x 62,6 téqCO₂)
 - 135 A salle de fêtes (1.350 m²)
 - 148 A transformateur statique (630 kVA)
- Que ce permis d'environnement est assorti de conditions d'exploitations ;
- Que la présente demande n'entraîne pas de modifications de ces installations ;

Mobilité :

- Considérant que la demande ne modifie pas substantiellement la situation autorisée par le permis précédent ; que 50 emplacements sont toujours mis à disposition de l'activité sur la parcelle, dont une partie d'emplacements mutualisés avec Infrabel et avec le club nautique voisin ; que 3 emplacements pour PMR sont prévus mais seulement un seul de situe à proximité immédiate de l'entrée, qu'il y aurait lieu d'en prévoir au minimum 2 ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

- Considérant que le rapport d'incidence évalue la fréquentation moyenne de l'établissement en cas de grosses activités à environ 1.500 personnes, auxquelles il faut rajouter le personnel (environ 20 personnes), et détermine dans ce cas qu'environ 170 véhicules sont susceptibles de se rendre sur le site ; ce qui signifie un risque de report en voirie de l'ordre de 120 véhicules, dont une dizaine seulement pourrait être absorbés par les emplacements existant devant la parcelle ; que les premières zones où se situent du stationnement en voirie sont relativement éloignées et déjà fortement saturées ;
- Considérant que le rapport d'incidence fait état de discussion en cours avec la société Elia située au niveau du pont Van Praet et disposant d'un parking de grande capacité, afin de d'en mutualiser éventuellement une partie avec le club et d'organiser une navette entre ce parking et celui-ci ;
- Considérant qu'en matière de livraisons, celles-ci se font en interne sur la parcelle et ne sont pas de nature à impacter défavorablement les flux de circulation aux alentours ;
- Considérant de ce qui précède, que les caractéristiques urbanistiques et architecturales de cette intervention s'accordent, moyennant modifications, avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- **De requalifier la demande en commerce ;**
- **De modifier les plans afin de satisfaire aux normes d'accessibilité, en particulier en matière de sanitaires PMR ;**
- **Prévoir un système de gestion des eaux pluviales intégré au sein de la parcelle ;**
- **Prévoir au minimum 2 emplacements PMR à proximité de l'entrée.**





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 11/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B1312/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Belliard 1 – 100 1040 Bruxelles
Rue Belliard 100 – 262 1040 Bruxelles
Avenue des Arts 1040 Bruxelles
Avenue d'Auderghem 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Service Public Régional Bruxelles - Bruxelles Mobilité - DIVERS (bachar)

Objet / Betreft: Aménager une piste cyclable et réaménager l'infrastructure piétonne de la rue Belliard de façade à extrémité de la voirie projeté et y compris la redistribution de l'espace public : une bande de circulation de la voirie (av des arts jusqu'à ch. d'Etterbeek) est remplacé par deux pistes cyclables unidirectionnelle. L'arrêt de bus parc Léopold est déplacé vers la place Jean Rey. La tranche d'espace public accueillant aujourd'hui le stationnement de la ch. d'Etterbeek vers l'avenue d'Auderghem sera remplacé par de la végétation, un aménagement cycliste et un agrandissement de l'aménagement piéton.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/08/2022 - 15/09/2022

Réactions / Reacties: 76

12

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 28/09/2022

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

Avis REPORTÉ.

