



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: Certificat d'urbanisme privé Mixte**

Réf. / Ref.: H1097/2016

Adresse / Adres: Avenue Houba de Strooper

Demandeur / Aanvrager: MALL OF EUROPE & EUROPEA HOUSING S.A.

Objet / Betreft: Projet amendé suite à l'étude d'incidences: NEO 1 EUROPEA - construire 590 logements, un pôle de commerces et de loisirs, un immeuble de bureaux, deux crèches, une maison de repos, un parc de loisirs extérieurs, deux trémies et des parkings accessoires à ces fonctions. Démolir des voiries, des parkings et des installations sportives d'une partie du site. Abattre des arbres.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/01/2018 23/02/2018

Réactions / Reacties: 254 réactions (dont 2 pétitions de respectivement 13 et 14 signataires).

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 20/03/2018

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

**ABSTENTION:  
Ville de Bruxelles**

En application analogique de l'article 8 de l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, la Ville de Bruxelles s'abstient au moment de la délibération et du vote.

**AVIS MAJORITAIRE:  
Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites – Bruxelles Mobilité:**

**REPORTÉ à la séance extraordinaire du 22/03/2018.**

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

Réf. / Ref.: H997/2015

Adresse / Adres: Avenue Houba de Strooper

Demandeur / Aanvrager: MALL OF EUROPE & EUROPEA HOUSING S.A..

Objet / Betreft: Projet NEO 1 Europea comportant 31 rubriques d'installations classées

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/01/2018 23/02/2018

Réactions / Reacties: 254 réactions (dont 2 pétitions de respectivement 13 et 14 signataires).

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 20/03/2018

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

**ABSTENTION:  
Ville de Bruxelles**

En application analogique de l'article 8 de l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, la Ville de Bruxelles s'abstient au moment de la délibération et du vote.

**AVIS MAJORITAIRE:  
Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites – Bruxelles Mobilité:**

**REPORTÉ à la séance extraordinaire du 22/03/2018.**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

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

Réf. / Ref.: F1039/2017

Adresse / Adres: Rue des Fabriques 3-3A

Demandeur / Aanvrager: Noureddine Karim

Objet / Betreft: transformer une partie du sous-sol en logement, en duplex avec le rez-de-chaussée, et créer une annexe en toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2018 09/03/2018

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: /

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

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

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

- 2
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
  - vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
  - vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
  - considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS;
  - considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Ancienne brasserie Van Dooren");
  - considérant que la demande vise à transformer une partie du sous-sol en logement duplex avec le rez-de-chaussée et créer une annexe en toiture;
  - vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/02/2018 au 09/03/2018 pour les motifs suivants: application de la prescription générale 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS et dérogation à l'art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du R.R.U.;
  - vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
  - considérant que la Commission Royale des monuments et des sites (CRMS), par retour de courrier, nous a fait savoir qu'elle n'était pas en mesure d'émettre un avis sur la présente demande;
  - considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 17/02/2000 (réf. P.U. F23/1999) ayant pour objet « apporter des transformations à une construction existante: transformer (avec extension) l'immeuble d'habitation avec désaffectation du rez commercial en vue d'y aménager un logement »;
  - considérant que ce permis autorise 4 unités de logement (3 appartements 1 chambre et 1 appartement 3 chambres);
  - considérant que la répartition autorisée est de suite: des caves et des locaux techniques au sous-sol, un hall d'entrée et un logement (1 appartement 1 chambre) au rez-de-chaussée, un logement (1 appartement 1 chambre) par étage aux 1er et 2ème étages et un logement (1 appartement 3 chambres) au 3ème étage;
  - considérant que la demande actuelle prévoit de transformer et d'agrandir le logement situé au rez-de-chaussée vers le sous-sol afin de créer un duplex;
  - considérant que le salon, la chambre et la salle de bain de ce logement resteront maintenu au rez-de-chaussée;
  - considérant qu'un nouvel escalier sera placé à la place de la cuisine actuelle pour accéder à la partie du logement projeté situé au sous-sol;
  - considérant que la cuisine/salle à manger et un espace polyvalent (bureau/atelier) seront aménagés au sous-



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

- sol;
- considérant que le sous-sol dispose d'une hauteur sous plafond de 2,50m;
  - considérant qu'en façade les briques de verre dans le soubassement seront enlevées et des nouveaux châssis en pvc blanc seront placés dans les mêmes ouvertures à la place;
  - considérant que ces châssis sont situés en façade à rue et seront visibles depuis l'espace public;
  - considérant que les pièces projetées du logement au sous-sol seront éclairés par les ouvertures dans le soubassement;
  - considérant que l'habitabilité des pièces situés au sous-sol n'est pas suffisante et que leur aménagement ne permet pas de répondre aux exigences de confort actuelles;
  - considérant que l'aménagement des pièces de vie dans le sous-sol n'est pas acceptable;
  - considérant que la partie du sous-sol maintenue pour les caves sera réaménagée, en 3 caves privées et une cave compteurs;
  - considérant que la réserve à l'arrière au rez-de-chaussée est aménagé en local vélo/poussettes;
  - considérant qu'il y a lieu de garder l'entièreté de la cave comme cave et d'améliorer la conformité de l'immeuble par rapport aux locaux de service communs (aménagement d'un local poubelles);
  - considérant que le placement des nouveaux châssis en pvc blanc dans le soubassement n'est pas acceptable;
  - considérant que le projet prévoit l'extension du logement situé au 3ème étage en toiture;
  - considérant qu'une petite extension sera créée sur la toiture plate à l'arrière;
  - considérant que cette extension comprendra une buanderie et une salle de douche (5m²);
  - considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - hauteur) en ce que cette nouvelle extension en toiture dépasse la hauteur du profil mitoyen du voisin le plus haut;
  - considérant que la réalisation de l'extension permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement;
  - considérant que le dépassement du profil est minimal;
  - considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins;
  - considérant dès lors que cette dérogation est acceptable;
  - considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

**Avis FAVORABLE sous réserve de:**

- ne pas agrandir le logement du rez-de-chaussée vers le sous-sol;
- maintenir l'entièreté des caves comme caves et améliorer la conformité de l'immeuble par rapport aux locaux de service communs (aménagement d'un local poubelles);
- ne pas placer de nouveaux châssis en pvc blanc dans le soubassement.

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.R.U. en ce qui concerne le Titre I art. 6 (toiture - hauteur) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du Couvent des Chartreux remontant au 16e siècle ([www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Inventaire archéologique et historique/Bruxelles-Pentagone : Couvents), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle recherche archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, [archeologie@sprb.brussels](mailto:archeologie@sprb.brussels)).



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: Certificat d'urbanisme privé**

Réf. / Ref.: L67/2018

Adresse / Adres: Parc d'Egmont  
Rue aux Laines  
Rue des Petits Carmes  
Rue du Pépin

Demandeur / Aanvrager: Ville De Bruxelles (Goetyncq)

Objet / Betreft: aménager des espaces publics aux abords du complexe Egmont II (demande de certificat d'urbanisme) : créer le passage de l'Horloge, une placette et le passage d'accès au parc d'Egmont

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2018 09/03/2018

Réactions / Reacties: 7

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: /

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

**ABSTENTION :**

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

**AVIS MAJORITAIRE :**

**Direction régionale de l'Urbanisme – Citydev – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites – Bruxelles Mobilité:**

**REPORTÉ.**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

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

Réf. / Ref.: D1111/2017

Adresse / Adres: Rue De Wand 189

Demandeur / Aanvrager: Yagmur Sunay

Objet / Betreft: changer l'utilisation de commerce en snack (cuisine chinoise), aménager une terrasse

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2018 09/03/2018

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: /

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

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

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

- 4
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
  - vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
  - vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
  - considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial au PRAS ;
  - considérant que la demande vise à changer l'utilisation de commerce en snack (cuisine chinoise) et aménager une terrasse ;
  - vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/02/2018 au 09/03/2018 pour les motifs suivants : dérogation à l'article 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul), dérogation à l'article 35 du RB (zone de non-bâtisse) ;
  - vu les deux réactions à l'enquête publique, émanant de du Comité de Quartier De Wand-Pagodes-n et de l'Association des commerçants du quartier De Wand, portant sur le nombre important de snacks déjà existants dans le quartier, l'existence de commerces horeca non exploités, les problèmes de mobilité et les nuisances sonores dues à l'exploitation d'une terrasse ;
  - considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble ;
  - considérant qu'elle ne modifie pas l'enveloppe du bâtiment ;
  - considérant que le projet vise à transformer un magasin de vêtements en snack ;
  - considérant que le snack proposera principalement de la restauration rapide (cuisine chinoise) à emporter ou à consommer sur place (12 places assises) ;
  - considérant que l'établissement sera ouvert de 11h à 23h ;
  - considérant que la hotte de la cuisine sera évacuée en toiture via une gaine technique ;
  - considérant que le projet déroge au RRU, titre I, article 11 (aménagement de la zone de recul) et au RB, article 35 (zone de non-bâtisse) en ce qu'il aménage la zone de recul en terrasse offrant 14 places assises supplémentaires ;
  - considérant que cet aménagement nécessite la suppression d'un bac à plantes, que le second est conservé ;
  - considérant que la zone de recul doit être aménagée en jardinet d'agrément, planté en pleine terre ;
  - considérant qu'elle ne peut être imperméabilisée qu'aux endroits des accès aux portes d'entrée ;
  - considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;
  - considérant que le projet déroge également au RB, article 35 (zone de non-bâtisse) en ce que la zone de recul n'est pas clôturée à rue ;
  - considérant que l'absence de clôture augmente les possibilités de vandalisme dans les zones plantées ;
  - considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

*Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018*

- considérant qu'il existe déjà de nombreux établissements Horeca dans ce tronçon de la rue de Wand;
- considérant que ce quartier présente un haut taux de cellules commerciales vides, dont certaines disposent déjà d'une affectation Horeca ;
- considérant cependant que le demandeur est propriétaire du bâtiment dont il désire exploiter lui-même le rez-de-chaussée comme snack ;
- considérant également que l'aménagement de la zone de recul en jardinet clôturé privera le commerce d'une partie de ses vitrines ;
- considérant dès lors que l'endroit se prête mieux à une utilisation de snack qu'à un commerce de biens ;
- considérant de plus que la situation du bien à l'angle de la rue de Wand et de l'avenue Wannecouter offre une bonne visibilité ;
- considérant que l'accès distinct au logement de l'étage est maintenu (via le voisin avenue Wannecouter n°143) et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

**Avis FAVORABLE sous réserve de:**

- **supprimer la terrasse ;**
- **réaménager la zone de recul en jardinet d'agrément clôturé à rue par une grille métallique ajourée reposant sur un soubassement en pierre ou en maçonnerie.**

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie  
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel*

*T. 02 279 29 30*

*commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be*

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*



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

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

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

Réf. / Ref.: N58/2018

Adresse / Adres: Rue Neuve de 13 à 15

Demandeur / Aanvrager: Primark S.A. (Pior)

Objet / Betreft: Etendre la surface commerciale existante de PRIMARK et placer deux enseignes

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2018 09/03/2018

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: /

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

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

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

- Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- Attendu que le projet se situe dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) : « n° 60-10, Place des Martyrs » ;
- Attendu que le projet se situe en zone de protection d'un bien classé : « Passage du Nord » ;
- Attendu que le projet vise à étendre la surface commerciale existante de « Primark » et placer quatre enseignes ;
- Attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif principal suivant : application de l'art. 147, §1er du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : demande soumise à rapport d'incidences (annexe B, rubrique 31) ;
- Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 23/02/2018 au 09/03/2018 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- Considérant que le projet prévoit la réunification des deux espaces commerciaux au rez-de-chaussée du bâtiment en une seule unité commerciale ;
- Considérant que les entrées ainsi que les vitrines du bâtiment sont modifiées ;
- Considérant que ces modifications améliorent la lecture du bâtiment et sa cohérence initiale ;
- Considérant que l'extension du magasin Primark va probablement entraîner une augmentation du flux de circulation ;
- Considérant que la galerie du Commerce relie actuellement la rue d'Argent à la place de Martyrs en longeant l'arrière d'une série de commerces de la rue Neuve ;
- Considérant que le masterplan et sa note de synthèse concernant la revitalisation de la rue Neuve, approuvés par le Collège le 8 mai 2014, préconisent de favoriser les circulations piétonnes entre la rue Neuve et la rue d'Argent ;
- Considérant dès lors qu'il convient de prévoir une entrée/sortie du magasin dans la galerie du Commerce, afin de redynamiser celle-ci et d'offrir un trajet alternatif à la rue Neuve au sein de la zone commerciale qui comprend la rue Léopold, la rue d'Argent et la place de Martyrs et de proposer une vitrine dynamique dans la galerie ;
- Considérant qu'afin de rendre la galerie propice à cette nouvelle circulation il est nécessaire de la réaménager pour la rendre attractive et de prévoir son entretien ;
- Considérant que le projet prévoit également le remplacement de l'enseigne parallèle existante de « Primark »

5



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

*Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018*

et les quatre enseignes parallèles existantes de « Hema » par trois nouvelles enseignes parallèles « Primark » ;

- Considérant que ces nouvelles enseignes sont composées de lettres découpées, lumineuses bleues et placées au-dessus des entrées et vitrines des trois travées principales de la façade ;
- Considérant que le projet prévoit le maintien de l'enseigne perpendiculaire existante sur la gauche et la pose d'une nouvelle enseigne perpendiculaire sur la droite de la façade ;
- Considérant que l'enseigne perpendiculaire projetée est identique à celle existante maintenue : enseigne rectangulaire double face composée d'un caisson gris avec des lettres découpées lumineuses bleues (65 x 150 cm) ;
- Considérant que le projet se situe en zone restreinte du titre VI du règlement régional d'urbanisme (RRU), que les enseignes sont conformes au RRU ;
- Considérant que le projet déroge à l'article 87 du règlement sur les bâtisses en ce que les dimensions de l'enseigne perpendiculaire dépassent les dimensions maximales prescrites (50 x 75 cm) ;
- Considérant que la dérogation a déjà été analysée et acceptée lors du permis d'urbanisme réf. N680/2014 pour l'enseigne perpendiculaire existante ;
- Considérant que la réunification des surfaces commerciales et la modification des enseignes permettent une meilleure lecture du bâtiment, que l'expression commerciale s'intègre dès lors mieux aux caractéristiques du cadre urbain environnant ;
- Considérant que le projet ne modifie pas les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier classé ou à partir de celui-ci ;
- Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

### **Avis FAVORABLE à condition de :**

- prévoir une entrée/sortie du magasin dans la galerie du Commerce dans l'axe de galerie venant de la place des Martyrs et une vitrine dynamique le long de la galerie ;
- prévoir un réaménagement et une sécurisation de la galerie.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

*commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be*

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

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

Réf. / Ref.: M129/2018

Adresse / Adres: Rue du Marché aux Herbes 46-50  
Petite rue des Bouchers 2-14

Demandeur / Aanvrager: ECJ Invest S.A. (Sacre)

Objet / Betreft: Modifier le permis 04/PFU/480838 délivré le 22/05/2014 :

Ajouter un logement en intérieur d'îlot (à l'arrière des n° 6 et 8 de la Petite rue des Bouchers) en modifiant la destination du local chaufferie collective initialement prévue;

Modifier l'accès au restaurant ainsi qu'aux logements situés respectivement aux 6 et 8 Petite rue des Bouchers (maintien de la situation de fait du n° 8 et fermeture de la baie);

Maintien de l'escalier existant au n° 8 de la Petite rue des Bouchers et des châssis existants du rez-de-chaussée du n° 6;

Supprimer le volet métallique du rez-de-chaussée du n° 46 rue du Marché aux Herbes pour permettre l'accès indépendant aux logements via une porte en acier vitrée ornée de fer forgé et créant un sas boîtes aux lettres; Créer une sortie de secours pour le bar situé au 6-8 Petite rue des Bouchers via le n° 46 rue du Marché aux Herbes;

Ajouter de panneaux solaires photovoltaïques (80) sur les toitures des 46 et 50 rue du Marché aux Herbes et aux n° 2-2a, 8, 10, 12 et 14 Petite rue des Bouchers;

Déplacer les locaux techniques compteurs en sous-sol du n° 46 rue du Marché aux Herbes et de ce fait agrandir améliorer les locaux communs au rez-de-chaussée

6

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2018 09/03/2018

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: /

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

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

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

- Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial, dans une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, dans un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001, modifié partiellement par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 02 mai 2013;

- Vu l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-capitale du 20/09/2001 classant comme ensemble les façades à rue et arrière, les toitures, les structures portantes d'origine, les charpentes, les caves et tous les éléments intérieurs d'origine des maisons sises 22, 24, 26, 28, 30, 34, 36, 42, 44, 46, 48 et 50, rue du Marché aux Herbes et 1-3 rue de la Fourche à Bruxelles ;

- Considérant que seules les maisons sises aux n° 46 et 50 rue du Marché aux Herbes sont visées par l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale du 20.09.2001 susmentionné ;

- Considérant que les n° 2A à 14 Petite rue des Bouchers ne font l'objet d'aucune mesure légale de protection, mais qu'elles présentent un certain intérêt archéologique;

- Considérant le permis délivré en date du 22/05/2014 (ses réf. 04/PFU/480838) et qui visait à Réhabiliter des logements aux étages des immeubles situés au 46 et 50 rue Marché aux Herbes et 2 à 14 Petite rue des Bouchers ;

- Considérant la présente demande de permis qui vise à modifier le permis précité ; que les modifications



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

portent sur les travaux suivants:

- o Ajouter un logement en intérieur d'îlot (à l'arrière des n°6 et 8 de la petite rue des Bouchers) en modifiant la destination du local chaufferie collective initialement prévue;
- o Modifier l'accès au restaurant ainsi qu'aux logements situés respectivement aux 6 et 8 petite rue des Bouchers (maintien de la situation de fait du n°8 et fermeture de la baie);
- o Maintien de l'escalier existant au n°8 de la petite rue des Bouchers et des châssis existants du rez-de-chaussée du n°6;
- o Supprimer le volet métallique du rez-de-chaussée du n°46 rue du Marché aux Herbes pour permettre l'accès indépendant aux logements via une porte en acier vitrée ornée de fer forgé et créant un sas boîtes aux lettres ;
- o Créer une sortie de secours pour le bar situé au 6-8 Petite rue des Bouchers via le n°46 Marché aux Herbes;
- o Ajouter de panneaux solaires photovoltaïques (80) sur les toitures des 46 et 50 Marché aux Herbes et aux n°2-2a,8, 10, 12 et 14 Petite rue des Bouchers;
- o Déplacer les locaux techniques compteurs en sous-sol du n°46 MH et de ce fait agrandir améliorer les locaux communs au rez-de-chaussée ;
- Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/02/2018 au 09/03/2018 pour les motifs suivants :
  - o Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - Prescription générale 0.6 : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
  - o Application du CoBAT, article 153 §2.12&3: dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I : Caractéristiques des constructions et de leurs abords, art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite pendant l'enquête publique ;
  - Considérant qu'une visite sur chantier a été effectuée le 26/10/2017 en présence de la DMS, de la DU, des architectes et ingénieurs et du demandeur afin de se rendre compte de la situation sur place, notamment en ce qui concerne la problématique de l'entrée du n°8 de la petite rue des Bouchers, et du logement prévu en intérieur d'îlot ;
  - Considérant que cette visite a permis de mettre en évidence que les interventions prévues sur la toiture du bâtiment en intérieur d'îlot, en vue de permettre l'installation d'un logement étaient déjà réalisées, à savoir :
    - o Création d'une grande lucarne passante de la hauteur d'une porte donnant accès au futur logement ;
    - o Logement accessible via une passerelle installée à l'arrière du n°6 de la petite rue des Bouchers au niveau +2 ;
    - o Création d'une dent creuse "passante " au niveau de la toiture et au sommet du mur gouttereau, afin de permettre l'installation d'une terrasse pour le logement ;
    - o Installation d'un velux afin d'apporter de la lumière à l'espace salle-à-manger cuisine qui s'articule sur une double hauteur ;
  - Considérant, de ce fait, que la ligne de corniche originelle est morcelée et que ce poids du fait accompli est regrettable ; qu'il aurait été souhaitable que la dent creuse ne soit pas créée afin de maintenir une ligne de corniche continue ;
  - Considérant donc qu'une des modifications de la présente demande porte sur le changement d'affectation des étages supérieurs du volume en intérieur d'îlot, ainsi que sur le changement de destination de l'ancien local chaufferie collective qui se trouvait à l'arrière du n°46 de la rue Marché aux Herbes afin de créer un appartement une chambre ;
  - Considérant que ce logement d'une chambre s'implante donc au niveau des étages supérieurs d'un volume d'arrière maison sous bâtière, à l'arrière des nos 6 et 8 de la petite rue des Bouchers, probablement une ancienne "achterhuis" ;
  - Considérant que ce bâtiment n'est pas classé, mais qu'il conserve encore une belle charpente en chêne du type de la Reconstruction (après 1695) ;
  - Considérant que le volume supérieur de l'ancienne "achterhuis" —initialement dévolu au restaurant— était inoccupé ; raison pour laquelle le demandeur souhaite transformer ce volume afin de créer les espaces séjour, salle-à-manger cuisine nécessaires au logement ;
  - Considérant que l'espace chambre à coucher est quant à lui pris sur le local chaufferie collective initial ; qu'il se situe à -108 cm par rapport à l'espace cuisine-salle-à-manger (soit 6 marches plus bas) ;
  - Considérant également qu'un petit volume est partiellement reconstruit à l'arrière du n°44 rue du Marché aux Herbes pour permettre l'installation d'un hall de nuit et d'une salle-de-bain attenante à la chambre à coucher ;
  - Considérant que ce hall de nuit permet d'accéder à une terrasse enclavée en intérieur d'îlot (niveau +15,65m) d'une superficie de ± 8m² et orientée Sud-Ouest, séparée de la parcelle voisine (n°46 Marché aux Herbes) par des bacs à plantes ;
  - Considérant que cette terrasse telle quelle n'est pas acceptable vu la promiscuité de l'intérieur d'îlot à cet



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

endroit et le risque de caisse de résonance dû à la hauteur des murs qui l'entourent ;

- Considérant qu'il y a lieu de réduire la taille de celle-ci afin d'en faire un balcon/terrasse d'une profondeur de 1,50 m, éventuellement verdurisé (toiture verte extensive) ;
- Considérant, dès lors, que, moyennant adaptation, la dérogation à l'article 4 du Titre I du R.R.U. (profondeur de construction) est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- Considérant que le projet prévoit également une petite terrasse au niveau +2 —soit le salon— dans l'échancrure prévue en toiture ;
- Considérant que cette terrasse de  $\pm 3$  m<sup>2</sup> orientée Sud-Est est acceptable car elle permet, d'une part, d'augmenter le confort du logement, et d'autre part, parce que son vis-à-vis situé à une distance de 3,3m à 4,2m concerne des espaces de circulations communes des logements à front de rue ;
- Considérant, par contre, au niveau patrimonial, que la création de cette dent creuse perturbe la lecture du mur gouttereau et la continuité de la ligne de corniche ; ce qui est regrettable ;
- Considérant également que le projet prévoit l'isolation des murs par l'extérieur ainsi que l'isolation de la toiture de cette arrière-maison ;
- Considérant que dans le permis initial (04/PFU/480838), un enduit sur isolant a été accepté pour les façades arrières des n° 8, 10 et 12 de la Petite rue des Bouchers, de typologie beaucoup plus contemporaine ; tandis qu'au n°6, façade arrière ancienne à pignon, c'est un enduit sur maçonnerie qui a été autorisé ; qu'il y a lieu de respecter le même principe pour le volume arrière ;
- Considérant que la demande porte également sur le retour à la situation existante au rez-de-chaussée du n°8 de la Petite rue des Bouchers : à savoir le maintien de l'ouverture avec arc surbaissé entouré de pierre blanche, d'inspiration "Belgique joyeuse" (1964 selon Cordeiro, Schwaiger) ;
- Considérant, en effet, que suite à une étude approfondie des modifications structurelles successives apportées à la façade des 6/8 Petite rue des Bouchers ; il est apparu que la création de la double entrée du projet initial au niveau du n°8 était techniquement et budgétairement difficile à réaliser, ce qui a été validé par la direction des Monuments et des Sites (P. Bernard) et la Ville de Bruxelles (Mme Desreumaux) lors des visites sur place des 18/05/2015 et 12/06/2015 ;
- Considérant donc que le projet modificatif prévoit de munir l'ouverture existante de nouveaux châssis : porte d'entrée latérale gauche avec simple battant et vitrine fixe sur allège, le tout surmonté d'une imposte unique ;
- Considérant que le projet du permis initial, en ce qui concerne le rez-de-chaussée du n°8, était plus harmonieux en termes d'équilibre, de proportions et de rythmes que ce qui existe actuellement ; que toutefois le maintien de la menuiserie du n°6 n'était pas une situation optimale ;
- Considérant que lors de la visite sur place du 26/10/2017 avec les architectes, demandeur, la DMS (P. Bernard) et la DU (MZ Van Haeperen), il a été rediscuté de la fermeture de la baie au moyen de châssis fixes ; qu'en effet, les subdivisions prévues pour le châssis et l'imposte unique n'étaient pas harmonieuses et qu'il valait encore mieux maintenir la grille en fer forgé qui existe actuellement ;
- Considérant de ce fait qu'il avait été convenu de fermer hermétiquement le hall commun du 1er étage ; que les plans du 1er étage (PU 203) n'ont pas encore été adaptés en ce sens et qu'il y a donc lieu de fournir les plans tant du rez-de-chaussée que du 1er étage tenant compte du maintien de la grille en fer forgé ;
- Considérant que l'escalier en pierre existant au niveau du n°8 est ainsi conservé tel quel derrière la grille en fer forgé ;
- Considérant, dès lors, que l'entrée vers les logements s'effectuera exclusivement via le n°8 de la Petite rue des Bouchers et que l'entrée au restaurant (la Vieille Ville) s'effectuera par le n°6 ;
- Considérant que la menuiserie de la devanture du n°6 est modifiée : porte battante latérale droite en renforcement, vitrine sur allège dans l'alignement ; que la vitrine est équipée d'un châssis à guillottes ;
- Considérant qu'il y a lieu de remettre la porte d'accès au restaurant du n°6 dans l'alignement de la façade ;
- Considérant que le projet prévoit également le placement de panneaux solaires photovoltaïques (80) sur les toitures des 46 et 50 Marché aux Herbes et aux n°2-2a, 8, 10, 12 et 14 Petite rue des Bouchers ;
- Que suite à la visite sur place du 26/10/2017, il a été constaté par les agents DU et DMS que les 5 panneaux solaires situés dans la partie de toiture avant du n°50 Marché aux Herbes seraient trop visibles depuis l'espace public et impactant pour le patrimoine classé ; que dès lors ceux-ci devaient être retirés ;
- Considérant que le demandeur de permis n'a pas contesté cette demande ;
- Considérant qu'il y a lieu de fournir plus d'explications techniques sur les panneaux solaires choisis (épaisseurs, systèmes d'attaches, couleur et aspect réfléchissant) ;
- Considérant qu'il y a lieu que ces panneaux solaires ne soient pas réfléchissants et se confondent avec la couleur des toitures ;
- Considérant donc, qu'en date du 29/01/2018, des plans modifiés d'initiative ont été introduits par le demandeur



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

PU 200B (Façades Petite rue des Bouchers), PU 208 (Coupe 7bis et 6bis) et PU 123 (Coupe 8) tenant compte du fait de maintenir la grille en fer forgé au niveau du n°8 de la petite rue des Bouchers et de supprimer les 5 panneaux solaires trop visibles sur la partie avant de la toiture du n°50 de la rue Marché aux Herbes ;

- Considérant que les coupes 6bis, 7Bis et 8 avaient été demandées lors de cette réunion pour avoir une meilleure compréhension du logement créé en intérieur d'îlot ;
- Considérant, toutefois, que le maintien de la grille en fer forgé et la suppression des 5 panneaux solaires n'ont pas été réajustés au niveau des plans PU 202 A (rez-de-chaussée projeté) et PU (206 A) toiture ; qu'il y a lieu de faire concorder la façade de la Petite rue des Bouchers (PU 200B) et les plans ;
- Considérant que le projet modifié prévoit également au niveau du n°46 rue du Marché aux Herbes, de supprimer le volet métallique du rez-de-chaussée pour permettre l'accès indépendant aux logements via une porte en acier vitrée ornée de fer forgé et créant ainsi un sas boîtes aux lettres ;
- Considérant que cette porte munie de fer forgé serait rabattue contre le mur mitoyen du n°48, pendant la journée, afin de permettre l'accès latéral au commerce ;
- Considérant que cette intervention apporte une amélioration de la situation initialement proposée ;
- Considérant que le projet modifié, et ce suite à l'avis du SIAMU du 17/10/2016 pour le bar BENELUX dont l'entrée est située au 6 Petite rue des Bouchers, prévoit une issue de secours dans le prolongement du couloir d'accès aux logements du n°46 de la rue Marché aux Herbes ;
- Considérant, en effet, que le plan PU 202A de la situation projetée du rez-de-chaussée mentionne une porte de secours vers le hall commun du n°46 rue Marché aux Herbes ; que toutefois, les hachures des nouvelles maçonneries n'ont pas été supprimées du plan et qu'il y a lieu de supprimer cette erreur matérielle ;
- Considérant également que dans le projet modifié, les locaux communs (compteurs eau, gaz et électricité) ont été déplacés au niveau du sous-sol, et ce en accord avec SIBELGA ;
- Considérant que ce déplacement des locaux compteurs permet d'améliorer l'habitabilité des logements en offrant une superficie et une praticabilité plus grandes pour les locaux vélos/poussettes et permet ainsi d'offrir une cave privative par appartement au niveau du sous-sol ;
- Considérant que le rapport de SIBELGA marquant son accord quant au déplacement des compteurs n'a pas été annexé au dossier; qu'il y a lieu de le fournir ;
- Considérant que le cadre VII du formulaire de demande de permis d'urbanisme comporte une erreur matérielle dans les superficies planchers existante et projetée ;
- Considérant qu'en vertu de l'article 100 du CoBAT et de l'arrêté du 26 septembre 2013 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, la création du logement supplémentaire entraînant le dépassement du seuil des 1000 m<sup>2</sup> de logements entraîne, des charges d'urbanisme seront imposées en cas d'octroi du permis d'urbanisme ; que le seuil des 1.000m<sup>2</sup> de logement était déjà dépassé lors de la délivrance du PU initial ; que les charges ne porteront dès lors que sur la différence entre les superficies plancher réellement créées ;
- Considérant que, moyennant le respect des conditions émises ci-après, le projet modifié s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

### Avis FAVORABLE, à condition de :

- réduire la profondeur de la terrasse attenante à la chambre et à la salle-de-bain à 1,50 m de profondeur;
- pour le volume arrière, prévoir un enduit sur maçonnerie à l'instar de ce qui s'est fait pour la façade arrière du n°6 Petite rue des Bouchers ;
- remettre à l'alignement de la façade la porte d'accès au restaurant du n°6 Petite rue des Bouchers;
- adapter le plan PU 202 A (situation projetée -rez-de-chaussée) en prenant en compte le maintien de la grille en fer forgé du n°8 et l'intégration éventuelle des dispositifs de boîtes aux lettres et de sonnettes ;
- la remise à l'alignement de la porte d'accès du n°6; supprimer la trame de maçonnerie au niveau de la sortie de secours au niveau du hall d'accès commun du n°46 Marché aux Herbes;
- donner des explications sur la non possibilité de fermer hermétiquement le hall du 1er étage ;
- au niveau du plan de toiture projetée (PU206 A), supprimer les 5 panneaux solaires sur la partie avant de la toiture du n°50 de la rue du Marché aux Herbes, afin de faire coïncider ce plan à la façade PU 200B;
- fournir plus d'explications techniques pour les panneaux solaires : épaisseurs et couleur (qui doivent se fondre dans la couleur des toitures), pas réfléchissants ;
- fournir l'accord écrit de SIBELGA marquant son accord par rapport au déplacement des compteurs en cave.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018*

Considérant la situation des parcelles concernées dans le cœur historique médiéval de la Ville de Bruxelles et la nature du bâti (ancien régime) ([www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuel enregistrement archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, [archeologie@sprb.brussels](mailto:archeologie@sprb.brussels)).



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

*[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



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

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

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

Réf. / Ref.: M730/2017

Adresse / Adres: Impasse Madrille  
Impasse aux Huîtres

Demandeur / Aanvrager: Société Immobilière du Lombard S.A. (Ben Sira)

Objet / Betreft: modifier le permis d'urbanisme H29/2012 (construction d'un immeuble de logement R+3, comprenant 6 appartements et 12 emplacements de parking au sous-sol et au rez-de-chaussée) : ajouter 1 studio, modifier la répartition des logements (3 studios, 2 app. 1ch. et 2 x 2ch.) et apporter des modifications intérieures et structurelles ainsi qu'esthétiques (compartimentage, certaines baies, divisions de certains châssis, garde-corps, matériaux de la cage d'escalier)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2018 09/03/2018

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 28/11/2017

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

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

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- 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 pour ce bien un permis, portant les références H29/2012, a été délivré le 21/03/2013, visant à : construction d'un immeuble de logement R+3, comprenant 6 appartements et 12 emplacements de parking au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
- considérant que suite à un recours au Conseil d'Etat, le permis a été suspendu ;
- considérant dès lors, que ce permis est toujours valable ;
- vu la demande initiale, introduite le 21/06/2017 et visant à modifier le permis d'urbanisme H29/2012 (construction d'un immeuble de logement R+3, comprenant 6 appartements et 12 emplacements de parking au sous-sol et au rez-de-chaussée) : adjoindre un niveau de plus avec augmentation et réorganisation du nombre de logements (4 studios, 2 appart. 1 ch. et 1 duplex 1 ch.) et apporter des modifications intérieures et structurelles ainsi qu'esthétiques (compartimentage, certaines baies, divisions de certains châssis et matériaux de la cage d'escalier) ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/10/2017 au 02/11/2017 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ; dérogations au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture - hauteur) et art. 6§3 (toiture - éléments techniques) ;
- vu les 17 réclamations à cette enquête publique, portant principalement sur l'ajout d'un étage supplémentaire ainsi que sur l'augmentation et la modification de la répartition des logements ; modifications qui vont à l'encontre du permis précédemment autorisé ;
- considérant que le projet impliquait :
  - o l'ajout d'un 4ème étage abritant un espace bureau de 35m<sup>2</sup> ; augmentant la hauteur totale du bâtiment de 3,13m ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

o l'agrandissement de deux fenêtres du côté impasse aux Huîtres, afin d'amener suffisamment de lumière naturelle dans les nouveaux logements ;  
o l'implantation d'une toiture verte et d'une toiture-terrasse ;  
o la modification de la cage d'escalier qui devient extérieure et réalisée en panneaux de métal déployé ;  
o l'intégration des boîtes-aux-lettres à la façade, de manière à créer un hall d'entrée plus spacieux ;  
- vu l'avis DEFAVORABLE de la commission de concertation du 28/11/2017 émis sur la demande initiale ;  
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 09/02/2018 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;  
- considérant que ces nouveaux plans visent à répondre aux conditions émises par la Commission de concertation ;  
- considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils visent à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;  
- considérant que, par rapport à la demande initiale, la demande modifiée vise donc à modifier le permis d'urbanisme H29/2012 (construction d'un immeuble de logement R+3, comprenant 6 appartements et 12 emplacements de parking au sous-sol et au rez-de-chaussée) : ajouter 1 studio, modifier la répartition des logements (3 studios, 2 app. 1ch. et 2 x 2ch.) et apporter des modifications intérieures et structurelles ainsi qu'esthétiques (compartimentage, certaines baies, divisions de certains châssis, garde-corps, matériaux de la cage d'escalier) ;  
- vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/02/2018 au 09/03/2018 : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ; dérogations au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture - hauteur) et art. 6§3 (toiture - éléments techniques) et application de l'art. 126/1 du COBAT (plans modifiés) ;  
- vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;  
- considérant que la demande modifiée limite fortement les interventions et supprime l'étage supplémentaire ;  
- considérant que les interventions suivantes sont maintenues :  
o modification de la répartition des logements ;  
o l'agrandissement de deux fenêtres du côté impasse aux Huîtres, afin d'amener suffisamment de lumière naturelle dans les nouveaux logements ;  
o la modification de la cage d'escalier qui devient extérieure et réalisée en panneaux de métal déployé ;  
o l'intégration des boîtes-aux-lettres à la façade, de manière à créer un hall d'entrée plus spacieux ;  
- considérant que le projet modifié prévoit donc 6 logements dont 3 studios, 2 app. 1ch. et 2 x 2ch. ;  
- considérant que ces logements répondent aux normes actuelles de confort, hormis un des appartements où le séjour fait 24m<sup>2</sup> au lieu de 28m<sup>2</sup> et la chambre 10m<sup>2</sup> au lieu de 14m<sup>2</sup> tel que prévu par le R.R.U., Titre II, art.3 ;  
- considérant que les dérogations sont minimes et permettent tout de même d'aménager un appartement 1 chambre confortable ;  
- considérant de ce qui précède, que ces dérogations au R.R.U., titre II, art.3 sont acceptables ;  
- considérant en ce qui concerne le gabarit projeté, que l'ajout de l'étage supplémentaire est supprimé et que le gabarit initial est donc maintenu (R+3) ;  
- considérant que le projet modifié supprime ainsi la dérogation au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture) ;  
- considérant par ailleurs, que le projet prévoit le réaménagement des entrées et des circulations qui favorise l'accès aux personnes à mobilité réduite ;  
- considérant que le projet prévoit également des transformations esthétiques en façades, entre autre la modifications des matériaux de la cage d'escalier et la dimension de certaines baies ;  
- considérant que cette intervention est une amélioration par rapport au projet précédent ;  
- considérant que le projet prévoit un pare-vue supplémentaire induisant une dérogation au R.R.U., Titre I, art.6§3 (toiture-éléments techniques) ;  
- considérant que ce pare-vue est lié à la nouvelle répartition des logements et est donc acceptable ;  
- considérant que ces transformations ne modifient pas l'aspect global du projet et que par conséquent, la dérogation au R.R.U., Titre I, art.6§3 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 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018*

**Avis FAVORABLE.**

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre II, art.3 pour le séjour et la chambre au 1er étage et au R.R.U., Titre II, art.6§3 en ce qui concerne le pare-vue supplémentaire au 1er étage, sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

**Considérant la situation des parcelles concernées dans le cœur historique de la ville médiévale de Bruxelles ([www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, [archeologie@sprb.brussels](mailto:archeologie@sprb.brussels)).**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

*[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

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

Réf. / Ref.: M1254/2017

Adresse / Adres: Rue du Marché aux Herbes 60-62

Demandeur / Aanvrager: Ocreman Françoise

Objet / Betreft: transformer un immeuble existant afin d'aménager 2 logements : 1 duplex 3 chambres et 1 triplex 5 chambres avec maintien du commerce au rez-de-chaussée ; aménager un nouvelle accès, pour les logements, depuis l'impasse Sainte Pétronille (côté placette) ; démolir et reconstruire l'escalier menant au 1er étage ; démolir et reconstruire les annexes en façade arrière (même gabarit) et transformer la façade donnant sur la placette (diminuer la hauteur de cette façade et percer de nouvelles baies)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2018 09/03/2018

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: /

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

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

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

8

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;
- vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.);
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier et est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Ensemble de maisons traditionnelles et impasse Saint-Pétronille : 64 rue du Marché aux Herbes; Ensemble de maisons traditionnelles : 22, rue du Marché aux Herbes ; et la zone de protection Unesco Grand-Place");
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS; et est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z.;
- considérant que la demande vise à transformer un immeuble existant afin d'aménager 2 logements : 1 duplex 3 chambres et 1 triplex 5 chambres avec maintien du commerce au rez-de-chaussée ; aménager un nouvelle accès, pour les logements, depuis l'impasse Sainte Pétronille (côté placette) ; démolir et reconstruire l'escalier menant au 1er étage ; démolir et reconstruire les annexes en façade arrière (même gabarit) ; et transformer la façade donnant sur la placette (diminuer la hauteur de cette façade et percer de nouvelles baies) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/02/2018 au 09/03/2018 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ; application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur), art.6§3 (toiture – éléments techniques) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande vise principalement à transformer un immeuble existant afin d'aménager 2 logements (1 duplex 3 chambres et 1 triplex 5 chambres) en lieu et place d'un logement unifamilial, avec maintien du commerce au rez-de-chaussée ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

- considérant que les 2 nouveaux logements sont conformes aux prescriptions du R.R.U., Titre II, relatives aux normes d'habitabilité ;
- considérant que les volumes des pièces et les éléments structuraux, tels que les escaliers et les charpentes sont à conserver vu leur état exceptionnel ;
- considérant qu'au regard de la disposition spatiale, la répartition telle que projetée, permet de maintenir la volumétrie des pièces existantes surtout au niveaux des étages supérieurs ;
- considérant dès lors, que la division de ce logement en 2 unités est acceptable ;
- considérant qu'afin d'accéder à ces 2 nouveaux logements, un accès indépendant est créé par l'impasse Saint-Pétronille (côté placette) ; de plus, l'escalier menant au 1er étage est démolit et reconstruit ;
- considérant que l'escalier n'est pas d'origine et que dès lors, sa démolition est acceptable ;
- considérant que ces interventions permettent d'assurer l'autonomie des étages et sont donc acceptables ;
- considérant par ailleurs, que les annexes en façade arrière sont démolies et reconstruites à l'identique ;
- considérant que ces interventions induisent des dérogations au R.R.U., Titre I, art. 4 (profondeur), art.6 (toiture-hauteur) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins ) en ce que les annexes dépassent les 3/4 de la profondeur de construction et couvrent la totalité de la parcelle ;
- considérant que les annexes sont démolies vue l'état vétuste des structures ;
- considérant que le projet vise à les reconstruire à l'identique, suivant le même gabarit et n'impliquant donc pas de rehausses des murs mitoyens ;
- considérant que ces annexes sont nécessaires afin d'assurer la circulation et les accès aux logements ;
- considérant que le projet de reconstruction vise aussi à diminuer une partie de la hauteur du mur de clôture et à percer de nouvelles baies ;
- considérant que le projet prévoit aussi le remplacement des châssis en bois en façade arrière par de nouveaux châssis en bois peints en blanc ; la porte d'entrée projetée est en bois massif également peinte en blanc ; la façade arrière et le mur de clôture sont peints dans une teinte claire encore à définir ;
- considérant que toutes ces interventions permettent d'améliorer l'esthétique de la façade arrière et du mur de clôture visibles depuis la placette et l'impasse Sainte-Pétronille ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations au R.R.U., Titre I, art.4, 6 et 12 sont acceptables;
- considérant de plus, qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate au 1er étage, permettant ainsi d'augmenter le confort du logement situé au 1er étage ; les garde-corps de cette nouvelle terrasse induisent une dérogation au R.R.U., Titre I, art.6§3 (toiture-éléments techniques) en ce que ces garde-corps ne sont pas compris dans le volume de la toiture ;
- considérant que la terrasse est conforme au Code Civil ;
- considérant que ces nouveaux garde-corps s'intègrent esthétiquement à la nouvelle façade arrière ; dès lors, la dérogation au R.R.U., Titre I, art.6§3 est acceptable ;
- considérant en ce qui concerne la façade avant, que cette dernière est maintenue, que seuls les châssis sont remplacés à l'identique (bois peints en blanc) et qu'une baie est percée au dernier étage (côté gauche) dans la continuité des autres baies ;
- considérant que ces interventions visent à améliorer le confort de cette maison et à en améliorer son esthétique ;
- considérant par ailleurs, que le rez-de-chaussée fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme indépendante, réf. M1255/2017, introduit le 15/11/2017, et visant à transformer la devanture commerciale d'un magasin de détails existant ;
- 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;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018*

Avis FAVORABLE à condition de :

- prévoir la couleur projetée de la façade arrière et du mur de clôture ;
- maintenir le volume des toitures ainsi que les charpentes.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, art. 4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur), art.6§3 (toiture – éléments techniques) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) en ce qui concerne la démolition / reconstruction des annexes et au R.R.U., Titre I, art.6§3 (toiture-éléments techniques) en ce qui concerne les garde-corps de la nouvelle terrasse sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Considérant la situation des parcelles concernées dans le cœur historique médiéval de la Ville de Bruxelles et la nature du bâti (ancien régime) ([www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la démolition/rénovation (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, [archeologie@sprb.brussels](mailto:archeologie@sprb.brussels)).



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

*[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

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

Réf. / Ref.: E130/2018

Adresse / Adres: Rue des Eperonniers 59

Demandeur / Aanvrager: Boselli

Objet / Betreft: Changer l'affectation des ailes Nord et Ouest en bureaux (maintien de la fonction logement dans l'aile sud); restaurer l'ensemble des façades donnant sur la cour et les impasses (y compris les portes et châssis)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2018 09/03/2018

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: /

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

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

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

9

- Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et dans un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- Vu l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 20/09/2001 qui classe comme ensemble certaines parties des immeubles sis rue des Eperonniers 43, 45, 47, 49-51, 53, 55, 57, 59 et l'ancienne impasse du Duc de Savoie, 61, 63, 65, 67,69,71-73 à Bruxelles ;
- Considérant que, pour le bien qui nous occupe, le classement vise « Le portail à front de rue et l'ancienne impasse du Duc de Savoie, les façades, les caves, les structures portantes, les cages d'escalier, les toitures et charpentes des ailes nord et ouest, les façades et la toiture de l'aile sud, ainsi que la pompe accolée à la façade et la porte du couloir menant vers la rue de la Violette, de l'ancienne Auberge du Duc de Savoie 59 rue des Eperonniers » ;
- Considérant que le classement vise donc plus spécifiquement :
  - o l'entièreté des façades et des toitures, ainsi que les caves ;
  - o les espaces extérieurs adjacents aux bâtiments, à savoir l'entièreté de l'impasse, composée de deux tronçons reliant la rue des Eperonniers à la rue de la Violette, ainsi que la courette située à leur jonction et la pompe à eau qui s'y trouve, le portail à l'entrée de la rue des Eperonniers et la porte et le couloir qui relie les deux tronçons de l'impasse ;
  - o les structures portantes et la cage d'escalier du bâtiment principal en L (ailes ouest et nord) ;
- Considérant que la présente demande vise à :
  - o changer l'affectation des ailes Nord et Ouest en bureaux (maintien de la fonction logement dans l'aile sud);
  - o restaurer l'ensemble des façades donnant sur la cour et les impasses (y compris les portes et châssis);
- Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/02/2018 au 09/03/2018 pour les motifs suivants :
  - o Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : prescriptions générales : 0.8. Autre affectation dans un immeuble classé ou sauvegardé et 0.12. Modification totale ou partielle d'un logement en ZH ;
  - o Prescription particulière en zone d'habitation : 2.2. + de 250 m<sup>2</sup> d'activité productive ou de bureau ;
- Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Considérant qu'en vertu de l'article 177, § 2 du CoBAT, la demande doit être soumise à l'avis conforme de la CRMS ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

- Considérant qu'en vertu de l'article 177 §1er alinéa 3 du CoBAT, s'agissant d'un bien classé, l'avis du collège des bourgmestre et échevins est conforme en ce qui concerne les changements d'affectation dudit bien ;
- Considérant qu'aucune affectation n'est renseignée explicitement par les anciens permis d'urbanisme ; que la dernière affectation de droit n'est donc pas connue ;
- Considérant, toutefois, qu'en 1905, le bâtiment était un hôtel-café-restaurant comme l'atteste une archive fournie par le maître d'ouvrage ;
- Considérant que, jusqu'il y a peu, la situation de fait du bien était du logement : plusieurs logements dans le volume en L (nombre de logements difficile à préciser exactement) et un seul logement dans l'annexe sud ;
- Considérant donc que la date exacte de changement d'affectation de fait du bien d'Horeca vers logements est inconnue, mais daterait d'avant 1993, époque à laquelle il ne fallait pas de permis d'urbanisme pour ce type de changement d'affectation pour autant qu'il n'y ait pas de dérogation à la réglementation en vigueur ;
- Considérant que la demande porte donc sur une nouvelle affectation mixte : bureaux paysagers pour le grand bâtiment en L (avec un petit studio d'appoint sous les combles du bâtiment situé en fond de parcelle) et en un seul logement pour la petite aile sud ;
- Considérant qu'au niveau de la maille CASBA (BRU -07) , le solde des bureaux admissibles dans la maille est en négatif (-99 281); que toutefois s'agissant de la réaffectation d'un bien classé en vue de sa sauvegarde en application de la prescription générale 0.8 du PRAS , les limitations prévues aux activités de bureau ne s'appliquent pas (en vertu de la prescription générale 0.14 du PRAS) mais sont néanmoins comptabilisées ;
- Considérant que la prescription générale 0.12 du PRAS en son point 6° autorise la suppression du logement en vue de sauvegarder le patrimoine classé ;
- Considérant, pour ce qui concerne la protection du patrimoine, en application de la prescription 0.8 du P.R.A.S., que l'affectation bureau demandée offre ici beaucoup plus de garanties que le logement :
  - o en effet, les espaces étant assez petits, y mettre du logement imposerait des duplex ou des triplex avec escaliers privatifs intérieurs, ce qui aboutirait à tailler des trémies dans le système porteur existant ;
  - o les techniques pour du bureau sont moins invasives que pour un immeuble de logements dans lequel il faudrait multiplier les gaines techniques inhérentes à l'installation des cuisines et salles-de-bains ;
  - o minimisation du cloisonnement intérieur vu le traitement en bureau « paysager » ;
- Vu l'aspect enclavé des bâtiments en intérieur d'îlot, l'affectation en logements nécessiterait l'installation d'une seconde cage d'escalier d'évacuation (exigée par le SIAMU) à l'extérieur, ce qui gâcherait l'aspect de la cour classée ; ou nécessiterait de faire une lourde percée dans le bâti existant alors que l'affectation bureau ne le nécessite pas ;
- Considérant que suite à l'avis du SIAMU du 13/09/2017 (ses réf.T.2017.0849) demandant de doter le logement d'appoint (studio) du 3e étage d'une seconde voie d'évacuation, ce logement est donc supprimé au profit d'un bureau complémentaire ;
- Considérant donc le plan 01 daté du 17/10/2017 et indicé « a », introduit en date du 22/12/2017 et ce afin de répondre à l'avis du SIAMU : le logement studio est supprimé dans l'aile ouest au profit d'un bureau ;
- Considérant qu'au niveau des travaux intérieurs :
  - o Dans l'aile ouest, tous les planchers sont fort rapiécés et ceux des derniers niveaux ont été ruinés par un incendie (en 2016). Ces planchers seront démontés mais le démontage des structures sera limité à la 1e travée du 1er étage, à la 2e travée du 2e étage, et à totalité du 3e étage. La structure sera complétée. Un nouveau plancher en chêne est prévu ;
  - o Dans l'aile nord, tous les planchers seront maintenus, avec les décalages et les hors-plans conséquents actuels. Par-dessous, les plafonds actuels, assez récents, seront démontés pour insérer une isolation acoustique, puis refaits en gyproc. Considérant qu'il y a lieu de laisser les poutres actuelles apparentes ;
  - o En toiture, les fermes de charpente seront conservées. Celles de l'aile ouest abîmées par le feu seront sablées, traitées et vernies. Les trois fermes seront peintes si l'on ne parvient pas à retrouver un aspect cohérent (le feu peut en effet laisser des ombrages noirs indélébiles assez profondément dans le bois) ;
  - o De nouvelles portes palières RF sont prévues ; les trois portes anciennes ( ± 1900) disparaîtront de ce fait ;
  - o Du carrelage en pierre naturelle est prévu au rez-de-chaussée, sauf dans le hall, au pied de l'escalier, où un carrelage en pierre bleue visuellement assorti à celui de la cour existe ;
- Considérant, en ce qui concerne la restauration des façades et leur état actuel :
  - o Les façades, assez décrépies, sont en briques, tantôt enduites à la chaux, tantôt au ciment. Les encadrements de baies sont en pierre blanche et en très légère saillie ;
  - o Il est prévu de retirer le ciment s'il est possible techniquement de le faire sans créer de trop gros dégâts aux briques, et de le remplacer par de la chaux. Si le cimentage ne peut être éliminé sans trop de détérioration, il sera maintenu, complété et réparé au mortier de ciment. Il faudrait veiller à ce que le nouvel enduit soit très



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

mince, de manière à ne pas supprimer la saillie des encadrements de baie.

o Les encadrements de baies en pierre blanche seraient réparés au mortier de reconstitution minérale. Ils ont manifestement été peints par le passé. La pierre est aujourd'hui pulvérulente et lacunaire par endroits. Considérant qu'il y a lieu de ragréer les pierres à la chaux puis de les repeindre, sans pour autant les recouvrir d'enduit. Une peinture permettra de protéger les pierres tout en maintenant les traces de tailles visibles.

- Considérant que pour les façades qui ne donnent pas sur la cour (c'est-à-dire : les façades sud et ouest de l'aile ouest, et les façades nord et ouest de l'aile nord, un simple rejointoiement est prévu ; qu'il y a lieu de prévoir, en outre, un badigeon ou un ragréage ou un remplacement d'enduit, selon l'état de ces façades (autrement dit : appliquer la même méthode que pour les façades sur cours) ;
- Considérant que le projet prévoit également la restauration des châssis, sauf ceux du 2e étage de l'aile ouest détruits par l'incendie et celui à côté de la porte ;
- Considérant que les châssis en façade arrière (1.0 , 2.9 et 2.10) seraient remplacés par des châssis standards;
- Considérant qu'il y a lieu de préciser davantage les prescriptions de restauration (prescriptions spécifiques par châssis) ;
- Considérant, également que le modèle des châssis à remplacer doit être précisé (modénatures extérieures : largeur des bois-vus et mouluration) et être scrupuleusement identiques aux autres châssis de l'étage ;
- Considérant, par ailleurs, que le remplacement des châssis ne donnant pas sur la cour par des châssis standards n'est pas une bonne option ; qu'en effet, ces châssis donnent sur le tronçon de l'impasse vers la rue de la Violette, lui aussi classé, et qui a bien besoin d'être mis en valeur ;
- Considérant que l'étude stratigraphique des finitions des châssis en cours de chantier ne semble pas pertinente vu la différence d'époque entre les châssis ; la stratigraphie paraît difficilement pouvoir donner des résultats exploitables ;
- Considérant que des caches-boulins tournés seront placés dans les trous de boulins existants (modèles tournés relevé sur un bâtiment du centre, vers 1840) et qui fonctionneront esthétiquement avec les façades ;
- Considérant la situation des parcelles concernées dans le cœur historique médiéval de la Ville de Bruxelles et la nature du bâti (ancien régime) ([www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la démolition/rénovation (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, [archeologie@sprb.brussels](mailto:archeologie@sprb.brussels));
- Considérant que le projet proposé, moyennant les quelques adaptations au niveau patrimonial, s'adapte aux caractéristiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire aux principes de bon aménagement des lieux.

### AVIS FAVORABLE aux conditions suivantes :

- Laisser les poutres maîtresses des planchers apparentes ;
- Veiller à ce que le nouvel enduit soit très mince, de manière à ne pas supprimer la saillie des encadrements de baie ;
- Préférer un filet noyé dans l'enduit à un entoilage de l'enduit (une toile nécessite un encollage, donc un risque de film imperméable néfaste à l'évaporation de l'humidité dans les maçonneries). Il serait possible également de « fibrer » l'enduit, par l'ajout de fibres adéquates dans le mortier de chaux ;
- Renoncer au sablage des parements de briques après dérochage de l'enduit, car cette opération n'est pas utile ;
- Réparer ponctuellement les encadrements de baies au mortier de chaux, sans pour autant les recouvrir d'enduit. Une peinture permettra de protéger les pierres tout en maintenant les traces de tailles visibles.
- Appliquer, pour les façades qui ne donnent pas sur la cour, la même méthode de restauration que celles prévues pour les façades sur cours.
- Pour les châssis restaurés, identifier avec le menuisier, en début de chantier avec le menuisier, les diverses pièces à greffer, à remplacer et à démonter pour chaque châssis. Dans la mesure du possible, remettre en service les guillotines transformées en battants. Il ne faudrait pas dérocher systématiquement la peinture (sauf problèmes d'adhérence ou de fissuration des couches existantes).
- Soumettre à l'approbation de la DMS les détails des châssis qui seront placés en remplacement. Il faudrait des châssis qui présentent des modénatures extérieures (largeur des bois-vus et mouluration) scrupuleusement identiques aux autres châssis de l'étage, en ce compris pour le remplacement de châssis de façades ne donnant pas sur la cour. Les châssis standard proposés pour les façades arrières ne sont pas acceptés, car ces châssis ouvrent sur le tronçon de l'impasse vers la rue de la



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018*

Violette, lui aussi classé et pour lequel une mise en valeur est souhaitable.

- Ne pas effectuer une étude stratigraphique des finitions des châssis en cours de chantier. Ce genre d'étude ne paraît en effet pas pertinente pour un bâtiment dont les enduits et les menuiseries remontent à différentes époques et pour lequel il sera difficile de dégager une époque de référence particulière. En outre, les châssis ne seront pas décapés et la possibilité de faire une étude dans le futur reste entière ;
- Fournir une nouvelle annexe I, modifier les cadres VI et VII afin d'adapter les superficies bureaux et logement (suite à l'avis SIAMU) et vérifier le décompte des superficies plancher dévolu au bureau (application de l'article 100 du CoBAT pour les charges d'urbanisme).

Considérant la situation des parcelles concernées dans le cœur historique médiéval de la Ville de Bruxelles et la nature du bâti (ancien régime) ([www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la démolition/rénovation (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, [archeologie@sprb.brussels](mailto:archeologie@sprb.brussels)).



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

*[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

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

---

Réf. / Ref.: E91/2018

Adresse / Adres: Boulevard Emile Bockstael 304

Demandeur / Aanvrager: Eiffage Development S.A. (Hanssens)

Objet / Betreft: vise exclusivement à démolir les anciens entrepôts

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2018 09/03/2018

Réactions / Reacties: 9

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 20/03/2018

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

---

**ABSTENTION:**

Citydev

**AVIS MAJORITAIRE:**

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

10

**REPORTÉ pour complément d'information et visite éventuelle.**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

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

Réf. / Ref.: H1010/2017

Adresse / Adres: Rue Haute 192

Demandeur / Aanvrager: Zaquine Jean-Charles

Objet / Betreft: modifier la division du châssis de la devanture commerciale pour la nouvelle pâtisserie (ancien magasin d'antiquités) (travaux déjà réalisés partiellement)

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 de l'Urbanisme):**

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

11

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que pour le même bien, un permis d'urbanisme avec la référence H16/2013 (ayant pour objet: «diviser une maison unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée en 2 appartements (1 app. 1 ch. et 1 app. 2 ch. (duplex)) avec maintien du commerce existant, modifier la devanture commerciale, modifier la façade et remplacer la toiture») a été délivré le 29/08/2014;
- considérant que ce permis a été mis en œuvre;
- considérant que la présente demande vise à modifier le châssis de la devanture commerciale pour la nouvelle pâtisserie (ancien magasin d'antiquités);
- considérant que la demande vise à remplacer le châssis existant en bois anthracite, au rez-de-chaussée de la façade avant par un nouveau châssis en bois / aluminium / PVC de couleur ....?, avec une nouvelle division apparente;
- 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 que les travaux ont déjà été réalisés partiellement;
- considérant que le projet prévoit également des travaux d'aménagement intérieur pour la nouvelle pâtisserie qui n'impliquent pas la résolution de problèmes de stabilité;
- considérant que ces travaux pour la pâtisserie concernent le rez-de-chaussée et le sous-sol de l'immeuble sur une superficie de plancher totale de 112m<sup>2</sup>;
- considérant que le projet de pâtisserie prévoit:
  - 0 au rez-de-chaussée un espace de vente sans la possibilité de consommer les produits sur place (espace principal accessible au public);
  - 0 un espace «atelier froid» (non accessible au public) en enfilade de l'espace de vente destiné à l'élaboration des produits complexes et aux mises en place finales;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

0 un espace «atelier chaud» (non accessible au public) à l'arrière de la pâtisserie, au rez-de-chaussée, destiné à la cuisson de certains produits;  
0 un local pour les poubelles et un atelier de préparation pour les viennoiseries au sous-sol (superficie de plancher 52m<sup>2</sup>);

- considérant qu'une coupole (puit de lumière) est prévue pour l'espace «atelier chaud» afin de permettre un éclairage naturel zénithal ainsi qu'une ventilation naturelle de cette pièce;
- considérant que le projet prévoit l'installation d'une nouvelle gaine d'évacuation en intérieur d'îlot (cf. note explicative jointe au dossier);
- considérant que le projet déroge au R.B. article 108 en ce que le conduit d'évacuation débouche sur la toiture plate au niveau du 1er étage de l'immeuble;
- considérant la présence d'immeubles de logements mitoyens au projet;
- considérant que les odeurs relatives à une pâtisserie ne constituent pas une gêne olfactive pour le voisinage;
- considérant cependant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il convient de prévoir une extraction, en façade postérieure du bâtiment principal, débouchant à 2m au moins au-dessus de la corniche dudit bâtiment;
- considérant que la régularité de la destination commerciale et l'implantation en retrait de l'alignement de la devanture au rez-de-chaussée ont été confirmés par la Ville de Bruxelles en date du 29/08/2014 sur base du permis d'urbanisme référencé H16/2013;
- considérant que la demande ne répond pas aux recommandations du Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;
- considérant qu'il y a lieu de fournir un engagement signé concernant l'absence de volet;
- considérant que les nuisances sonores ont été limitées par un choix de moteurs ne dépassant pas les 50/55 dBA (décibels);
- considérant que la demande permet de construire et diffuser une image attrayante de Bruxelles et développer une expérience pâtisseries unique pour les visiteurs en développant l'image de la qualité de la gastronomie bruxelloise et de l'accueil bruxellois;
- considérant que ce commerce distingue de l'offre Horeca présente dans le quartier de par le caractère pâtissier/traiteur et des produits proposés;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

### **Avis FAVORABLE sous réserve de :**

- prévoir une extraction, en façade postérieure du bâtiment principal, débouchant à 2m au moins au-dessus de la corniche dudit bâtiment;
- fournir un engagement signé concernant l'absence de volet;

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

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

Réf. / Ref.: R1234/2017

Adresse / Adres: Chaussée Romaine 459

Demandeur / Aanvrager: Antoniadis Antonios

Objet / Betreft: réaménager une maison unifamiliale, construire deux lucarnes en façade avant et une en façade arrière, remplacer les châssis en bois par des châssis en PVC (ton bois naturel), agrandir la terrasse et abattre 10 arbres

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2018 09/03/2018

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: /

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

**ABSTENTION :**

Direction régionale de l'Urbanisme

**AVIS MAJORITAIRE :**

Ville de Bruxelles – Citydev – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

12

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) *Mustaard*, n°49-02/03, approuvé le 28/03/1960 ;
- vu le Permis de lotir (P.L.) AN0240, lot 68, délivré le 01/04/1974 ;
- 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 à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone réservée à la construction de villas au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande vise à réaménager une maison unifamiliale, construire deux lucarnes en façade avant et une en façade arrière, remplacer les châssis en bois par des châssis en PVC, agrandir la terrasse et abattre 10 arbres ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/02/2018 au 09/03/2018 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du P.P.A.S. n° 49-02/03 (*Mutsaard*, 28-03-60) article 6 (utilisation des matériaux de façade), dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet comprend entre autres :
  - o le réaménagement de la maison de manière à créer des locaux correspondants aux exigences de confort actuelles ;
  - o la création d'un sas permettant de séparer les locaux dédiés à l'exercice d'une profession libérale (cabinet de pédiatre) des locaux privés ;
  - o la construction de 3 lucarnes (2 en façades avant et 1 en façade arrière) avec un revêtement en zinc naturel à joints horizontaux, permettant d'améliorer le confort des chambres et de créer une salle-de-douches ;
  - o le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC de teinte bois naturel, avec modification des divisions et des dimensions de certaines baies ;
  - o l'isolation de la toiture et la modification de ses matériaux (tuiles noires à la place d'ardoises artificielles noires) ;
  - o l'agrandissement de la terrasse à l'arrière de la maison ;
  - o l'abattage de 10 arbres ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, article 6 en ce que la largeur totale des lucarnes dépasse les



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

2/3 de la largeur de la façade, tant en façade avant qu'en façade arrière ;

- considérant que la construction de ces lucarnes permet d'augmenter la surface habitable des chambres ainsi que leur apport en lumière naturelle ;
- considérant que la petite lucarne prévue en façade avant est nécessaire à la création d'une salle-de-douches ;
- considérant cependant que la différence de largeur est importante (environ 8,85m à l'avant et 7,25m à l'arrière au lieu de 6,66m autorisables sans dérogation) ;
- considérant que la surface des chambres 1 et 2, situées en partie arrière de la maison, est déjà très confortable sans l'ajout de la lucarne ;
- considérant que la largeur des lucarnes permet d'avoir une hauteur sous plafond uniforme dans les chambres ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que les surfaces éclairantes nettes des chambres 1 et 2 sont inférieures aux normes du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
- considérant que cette dérogation est minime ;
- considérant que le projet améliore l'apport en lumière naturelle de ces locaux par rapport à la situation existante ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au PPAS, article 6 (utilisation des matériaux de façade) en ce que l'habillage des lucarnes sera réalisé en zinc de teinte naturelle ;
- considérant que l'utilisation du zinc provient d'une volonté d'amener une expression plus contemporaine à la construction ;
- considérant que le quartier est constitué de villas isolées ayant chacune leur style propre ;
- considérant que les lucarnes en zinc ne nuiront pas à l'harmonie architecturale du quartier ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant qu'en séance, le demandeur a indiqué vouloir remplacer les futures châssis en PVC par des châssis en aluminium ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant que les modifications de divisions et de dimensions de certains châssis permettront d'adapter les fenêtres aux nouveaux aménagements intérieurs ;
- considérant que la division existante du châssis situé au-dessus de la porte de garage doit être conservée ;
- considérant que la demande concerne l'abattage de dix arbres à haute tige (5 pins, un acacia, un hêtre, un cyprès, un saule, un pommier) ;
- considérant que le jardin n'est pas entretenu et a été envahi par la végétation ;
- considérant que les nouveaux propriétaires aimeraient dégager cet espace afin de pouvoir se l'approprier et l'utiliser comme jardin d'agrément ;
- considérant que, malgré l'abattage de quatre arbres à l'avant du bâtiment, la zone de recul conserve sa destination de jardinet d'agrément, plantée en pleine terre ;
- considérant que l'abattage de ces arbres permettra d'améliorer la vue et la luminosité à l'intérieur de la maison ;
- considérant que 7 autres arbres à haute tige seront conservés ;
- considérant que les arbres conservés auront plus d'espace pour se développer ;
- vu l'avis favorable de la cellule espaces verts du 07/02/2018 ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

### **Avis FAVORABLE sous réserve de:**

- revoir la proportion des châssis des lucarnes avant,
- conserver la division existante du châssis au-dessus de la porte du garage

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

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au PPAS n° 49-02/03 (Mutsaard), article 6 (utilisation des matériaux de façade) et au RRU, Titre I, article 6, Titre II, article 10 (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

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

Réf. / Ref.: V1127/2017

Adresse / Adres: Chaussée de Vleurgat 116

Demandeur / Aanvrager: Retrou-Lan

Objet / Betreft: réaliser une terrasse au rez-de-chaussée avec un escalier vers le jardin ; rehausser un mur mitoyen

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2018 09/03/2018

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: /

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

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

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

13

- 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 (ZIR n°12 – avenue Louise), le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande vise à réaliser une terrasse au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale mitoyenne avec un escalier extérieur vers le rez-de-jardin situé 2,34m plus bas et à rehausser un mur mitoyen ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/02/2018 au 09/03/2018 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS);
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que l'escalier d'accès au jardin et la plate-forme existants seront démolis ;
- considérant qu'une nouvelle terrasse de 4,50m de profondeur et un escalier de 90cm de large, placé parallèlement à la façade, seront reconstruits ;
- considérant que la terrasse sera réalisée en bois, sur une structure en acier et béton ;
- considérant que l'escalier en bois permettra d'accéder de la terrasse, située au niveau du rez-de-chaussée, au jardin, un niveau plus bas ;
- considérant que la terrasse ne dépasse pas le voisin le plus profond, et ne dépasse pas de plus de 3m la terrasse du voisin le moins profond ;
- considérant que la zone de cours et jardin conserve une surface perméable supérieure à 50% de sa surface ;
- considérant que le mur mitoyen de gauche sera rehaussé de manière à atteindre 1,90m par rapport au niveau fini de la terrasse ;
- considérant qu'il se prolongera 60cm plus loin que l'escalier ;
- considérant toutefois qu'il convient de limiter les constructions en intérieur d'îlot et notamment les rehausses de murs mitoyens proposées pour respecter les dispositions du Code Civil en matière de vues droites et obliques ;
- considérant qu'il convient en conséquence de respecter le Code Civil en privilégiant un retrait latéral de minimum 1,90 m ; ;
- considérant que le propriétaire de la maison voisine (n°114) a donné son accord sur la rehausse du mur mitoyen ;
- considérant que la demande permettra d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement en créant un espace



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018*

extérieur au niveau des pièces de vie ;  
- considérant que les travaux seront réalisés à l'arrière de la maison et ne seront pas visibles depuis l'espace public ;  
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;  
- 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 à condition de :**

**- prévoir un retrait latéral de 1,9 m par rapport au voisin de gauche à partir de 1,5 m de la façade arrière.**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie  
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel*

*T. 02 279 29 30*

*commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be  
www.bruxelles.be • www.brussel.be*



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

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

Réf. / Ref.: V83/2018

Adresse / Adres: Chaussée de Vilvorde de 140 à 142

Demandeur / Aanvrager: LEASINVEST REAL ESTATE S.C.A. (Appelmans)

Objet / Betreft: Augmenter à 146 emplacements (dont 4 PMR) l'offre en stationnement à ciel ouvert d'un terrain servant déjà habituellement pour le stationnement de véhicules (Régularisation)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2018 09/03/2018

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: /

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

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

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

14

- Attendu que le bien se situe en zone d'industrie urbaine du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- Considérant que la demande vise à régulariser 49 emplacements de parking, pour un total de 146 emplacements (dont 4 PMR) à ciel ouvert sur un terrain servant déjà habituellement pour le stationnement de véhicules;
- Attendu qu'il s'agit d'une demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement de classe 1B;
- Vu le rapport d'incidences joint à la demande de permis;
- Considérant que le rapport d'incidence a été déclaré complet en date du 23/01/2018;
- Considérant que ce rapport est complet au sens de l'article 37 de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences;
- Considérant qu'en cas de refus du permis d'urbanisme, celui-ci emporte caducité de plein droit sur le permis d'environnement, et inversement;
- Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/02/2018 au 09/03/2018 et qu'aucune réclamation a été introduite ;
- Considérant que le site se situe sur la rive gauche du Canal et le long de la chaussée de Vilvorde ;
- Qu'il est dès lors dans la zone du Canal, pôle de développement prioritaire ; que le Gouvernement a fait de la requalification de la zone du canal une priorité de la législation ; que cette priorité découle de la nécessité de faire évoluer la ville, d'identifier les moyens de relancer une dynamique économique qui soit génératrice d'emplois pour les Bruxellois tout en s'inscrivant durablement dans un contexte urbain inclusif et de mettre en évidence les activités industrielles en y enlevant la perception de nuisance;
- Considérant que l'objet de la demande longe le Parc Meudon, qui est un site classé ; que l'arrière de la parcelle de la demande se situe dans la zone de protection du Parc Meudon ; que la présente demande n'a pas d'impact sur le site classé ;
- Considérant que le projet concerne l'augmentation de l'offre en stationnement d'un parking existant situé sur le site du 'Canal Logistics', un centre de logistique, abritant des bâtiments servant principalement au stockage ;
- Considérant que le nombre de places de parking est nécessaire pour le bon fonctionnement du centre logistique ;
- Considérant que la demande est conforme au PRAS ;
- Considérant que les voiries internes sont déjà asphaltées ; que le marquage des emplacements de parking est réalisé par de la peinture blanche au sol et l'éclairage est assuré par des projecteurs montés sur des mâts ou en



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

façade ;

- Considérant que les emplacements de voitures sont implantés en recul par rapport à la voirie, entouré par un aménagement vert ; que le terrain est entièrement clôturé ;
- 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**

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

Réf. / Ref.: V373/2016

Adresse / Adres: Chaussée de Vilvorde 140

Demandeur / Aanvrager: LEASINVEST REAL ESTATE Autres

Objet / Betreft: un parking

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2018 09/03/2018

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: /

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

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

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

- Considérant qu'il s'agit d'un permis d'environnement extensif du permis 313784 valide jusqu'au 17/12/2024 ;
- Considérant que la demande initiale porte sur l'augmentation de la capacité de parking de 125 à 150 emplacements ;
- Considérant que lors de l'instruction du dossier le nombre total d'emplacements de stationnement est descendu à 146 emplacements ;
- Considérant que 2 de ces emplacements servent au stationnement vélo ;
- Considérant dès lors que ces 2 emplacements ne sont plus repris dans la rubrique 152B et que dès lors la demande en stationnement est de 144 emplacements ;
- Considérant que les affectations visées sont des activités logistiques et donc non soumises au Cobrace ;
- Considérant que la zone concernée est déjà asphaltée et donc imperméabilisée ;

**Avis FAVORABLE**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

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

---

Réf. / Ref.: V114/2018

Adresse / Adres: Chaussée de Vilvorde 158

Demandeur / Aanvrager: AGENCE REGIONALE POUR LA PROPLETE - BRUXELLES PROPLETE O.P.

Objet / Betreft: Installations de tri et dépôt de déchet dangereux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2018 09/03/2018

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: /

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

---

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

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

**Avis FAVORABLE.**

15



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

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

Réf. / Ref.: S693/2017

Adresse / Adres: Drève Sainte-Anne 12

Demandeur / Aanvrager: Comblez - Abrassart

Objet / Betreft: transformer une maison unifamiliale en 7 kots pour étudiants et remplacer la porte d'entrée et les châssis par du PVC blanc

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 de l'Urbanisme):**

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

16

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) PPAS N° 48-05 "QUARTIER SQUARE PRINCE CHARLES" approuvé le 20/10/1956 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008;
- vu les Recommandations du Collège concernant l'aménagement de studios et de chambres d'étudiants approuvées le 14/11/2013;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande vise à transformer une maison unifamiliale en 7 kots pour étudiants et remplacer la porte d'entrée et les châssis par du PVC blanc ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Cimetière de Laeken");
- considérant que la demande nécessite l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.);
- considérant que la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) n'a pas émis son avis dans le délai prévu;
- considérant que la demande concerne la transformation et la division d'une maison unifamiliale en 7 kots pour étudiants répartis comme suit :
- au niveau semi enterré : 1 kot ainsi que des espaces communs (local vélos, poubelles, entretien et compteurs) ;
- au rez-de-chaussée : 1 kot ainsi que l'espace communautaire ;
- au 1er et 2ème étage : 2 kots ainsi qu'une toilette et une douche commune par étage ;
- les combles : 1 kot pour deux personnes et une douche privative ;
- considérant que le projet prévoit un kot en toiture, pour deux étudiants, composé de deux lits dans une même pièce de 30m<sup>2</sup> ;
- considérant que cette chambre ne respecte pas les recommandations du Collège concernant l'aménagement de chambres d'étudiants approuvées le 14/11/2013 en ce qu'il ne propose pas un espace privatif individuel de jouissance exclusive par étudiant ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

*Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018*

- considérant que le projet prévoit également un kot au niveau semi enterré ;
- considérant que les caves ou le niveau semi enterré ne peuvent constituer à eux seuls une unité de logement selon les recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamiliale approuvées le 10/10/2008 ;
- considérant que le projet prévoit une refonte complète de l'organisation intérieure du bâtiment ;
- considérant que cette rénovation lourde comprend :
  - un démontage complet des planchers en bois remplacés par de nouveaux planchers en poutres-claveaux ;
  - une rehausse de niveau d'une partie du plancher du rez-de-chaussée afin de permettre l'implantation d'un logement au niveau semi enterré ;
  - un réagencement complet de l'ensemble des espaces ;
  - le remplacement de l'escalier en bois d'origine par un escalier en béton ;
- considérant que le programme proposé est trop lourd pour ce bâtiment, conçu à l'origine comme une maison unifamiliale, pour pouvoir conserver les qualités patrimoniales du bâtiment;
- considérant qu'une telle division dénature la fonction originelle du bâti ;
- considérant que cette transformation lourde d'une maison unifamiliale en logements de petite taille ne permet pas de garantir la convertibilité du bien vers des logements de longues durées ;
- considérant que l'aménagement de kots ne tend pas à préserver la typologie de l'immeuble et la quiétude du quartier, constitué principalement de maisons unifamiliales et d'appartements ;
- considérant qu'aucune haute école ou université ne se trouve à proximité immédiate du projet ;
- considérant dès lors que le quartier ne se prête pas à l'installation de kots pour étudiants ;
- considérant qu'il est important de préserver une utilisation du bâti cohérente ;
- considérant que les châssis en pvc blanc actuellement installés ne sont pas les châssis d'origine ;
- considérant que le bien est situé en ZICHEE et en zone de protection ;
- considérant qu'aucun permis d'urbanisme n'a été demandé pour ce changement à l'époque ;
- considérant qu'il est souhaitable de remplacer les châssis existants par des châssis en bois avec une division apparente correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux;
- considérant qu'il n'y a pas de local vélo de qualité.

**Avis DÉFAVORABLE.**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

*commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be*

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

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

---

Réf. / Ref.: E1027/2017

Adresse / Adres: Avenue Edouard Kufferath 51

Demandeur / Aanvrager: Mambourg Françoise

Objet / Betreft: construire une véranda (déjà réalisé)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2018 09/03/2018

Réactions / Reacties: 5

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 20/03/2018

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

---

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

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

**REPORTÉ en attente de la fourniture des différents PV de l'Assemblée Générale de la copropriété**

17



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

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

Réf. / Ref.: D353/2017

Adresse / Adres: Rue Draps-Dom

Demandeur / Aanvrager: Thomas & Piron S.A. (Piron)

Objet / Betreft: démolir un garage et construire une maison unifamiliale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2018 09/03/2018

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: /

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

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

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

18

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) "QUARTIER SQUARE PRINCE CHARLES" (n°48-06Bis, approuvé le 31/05/1990);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone de bâtiments principaux au P.P.A.S.;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 18/06/2014 (réf. P.U. D110/2013) ayant pour objet "construire une maison unifamiliale après la démolition d'un garage";
- considérant que la construction prévoyait un bâtiment d'un gabarit de R+2 à toiture plate et positionné à l'alignement des façades avant et arrière des bâtiments voisins ;
- considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre;
- considérant que la demande vise à démolir un garage et construire une maison unifamiliale;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/02/2018 au 09/03/2018 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), dérogations aux prescriptions du PPAS n° 48-06bis (Prince Charles, 31-05-90);
- vu les deux réactions à l'enquête publique, émanant de voisins portant sur le gabarit de la construction, son impact en termes de lumière et d'ensoleillement sur les parcelles voisines et également sur les vues générées;
- considérant que le PPAS autorise une profondeur de construction de maximum 12m, 3 étages en dessous de la corniche et une hauteur en dessous de la corniche de maximum 10,8m pour cette parcelle ;
- considérant que le PPAS demande une toiture en pente avec une hauteur de faite maximale au-dessus du niveau de la corniche de 7m ;
- considérant que le projet respecte le gabarit prescrit par le PPAS ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, article 4 (profondeur de la construction) en ce que la façade arrière au 1er étage dépasse de 2,62m le profil voisin le plus profond (n°8);
- considérant de plus que la façade arrière au 2ème étage dépasse également d'1,15 m la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine (n° 4) la plus profonde;
- considérant qu'au 1er étage, l'avancée de 2,62m permet l'aménagement d'une salle de bain attenante au dressing de la chambre 1 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

- considérant que la profondeur de la construction n'est pas excessive (+-11,5 m) ;
- considérant qu'au sein de l'ilot, la majorité des constructions disposent d'une annexe sur deux niveaux ;
- considérant dès lors que la dérogation au RRU Titre 1, articles 4 est acceptable pour le premier étage ;
- considérant que l'avancée de 1,15m au 2ème étage a pour but d'aménager une salle de bain et de permettre un accès à la terrasse en toiture ;
- considérant qu'il est techniquement possible de revoir l'aménagement intérieure, la disposition de la salle de bain et d'aligner la façade à celle du voisin le plus profond (n°4) ;
- considérant cependant que cette modification implique la suppression de la terrasse au 2ème étage ;
- considérant dès-lors que cette dérogation (RRU, Titre I, art. 4) n'est pas acceptable;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, article 6 (toiture - éléments techniques) en ce qu'il prévoit des balustrades sur les terrasses du 1er et 2ème étages;
- considérant que ces balustrades visent à garantir la sécurité sur les terrasses ;
- considérant que les deux terrasses respectent le Code civil en termes de vue droite et oblique mais que pour se faire, le projet prévoit des cloisons opaques en bois ;
- considérant que ces cloisons ont une incidence sur les biens voisins en termes d'ensoleillement et qu'il y a lieu de respecter le Code civil autrement
- considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un retrait latéral depuis la limite mitoyenne d'1,90m afin de respecter le code civil pour les deux terrasses ;
- considérant que vu les aménagements demandés ci-dessus, il n'est pas possible d'aménager une terrasse au 1er étage et au 2ème étage qui respecte le code civil avec un retrait latéral d'1,90m depuis chaque limite mitoyenne ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas prévoir de terrasse au 1er et au 2ème étage ;
- considérant que cette dérogation (RRU, Titre I, article 6) n'est pas acceptable;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, article 6 (toiture - hauteur) en ce que la toiture dépasse la hauteur du profil mitoyen du bâtiment le plus haut (n° 4) de 2 m ;
- considérant que cette hauteur permet l'aménagement des combles en espaces de rangement et de jeux pour les enfants avec une hauteur sous plafond conforme au Titre II du RRU ;
- considérant que cette hauteur ne porte pas préjudice aux biens voisins en termes d'ensoleillement;
- considérant que le gabarit proposé (R+2+T) correspond au gabarit du quartier ;
- considérant le gabarit prescrit par le PPAS ;
- considérant dès-lors que cette dérogation (RRU, Titre I, article 6) est acceptable;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, article 10 (éléments en saillie sur la façade avant) en ce qu'il prévoit une descente d'eaux pluviales en saillie en façade avant;
- considérant qu'il est préférable d'intégrer la descente d'eaux pluviales dans la façade afin de respecter l'alignement et de la munir d'une souche pluvial de minimum un mètre de hauteur si le tuyau est apparent ;
- considérant dès-lors que cette dérogation au RRU, Titre I, article 10 n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge au PPAS n°48-06bis, article 3.1.4 (hauteur des locaux) en ce qu'il prévoit une hauteur sous plafond de 2,50m au 1er et 2ème étage au lieu de 2,60m prévu par le PPAS;
- considérant qu'afin de mieux respecter le langage architectural et la hiérarchie des grandeurs, il y a lieu de revoir l'esthétique de la façade avant en rehaussant le rez-de-chaussée (dans le but d'avoir la fenêtre à la même hauteur que celle du voisin de gauche), de prévoir une hauteur sous plafond du +1 et +2 conforme au PPAS et de diminuer la distance entre le haut des fenêtres du 2ème étages et la corniche ;
- considérant dès-lors que cette dérogation (PPAS n°48-06bis, article 3.1.4) n'est pas acceptable;
- considérant que le projet déroge au PPAS n°48-06bis, article 3.3.4 (matériaux) en ce qu'il prévoit des châssis en PVC en façade avant;
- considérant qu'afin de mieux intégrer le nouveau bâtiment dans la typologie architectural et esthétique du quartier, il est préférable de prévoir des châssis en bois en façade avant ;
- considérant dès-lors que cette dérogation (PPAS n°48-06bis, article 3.3.4) n'est pas acceptable ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

**Avis FAVORABLE sous réserve de:**

- de ne pas dépasser le profil mitoyen du voisin le plus profond au 2ème étage et de réaménager



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

l'intérieur pour se conformer aux prescriptions du RRU, Titre II ;  
- de supprimer les terrasses aux 1er étage et au 2ème étage;  
- de prévoir une hauteur sous plafond conforme au PPAS en revoyant l'esthétique et la verticalité de la façade avant et l'écart entre les différents étages;  
- de prévoir des châssis en bois en façade avant;  
- de revoir l'implantation de la descente d'eaux pluviales en façade avant ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU en ce qui concerne le Titre I, article 4 et 6 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du noyau villageois de Laeken remontant au Moyen Âge (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 26 – Laeken ; [www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, [archeologie@sprb.brussels](mailto:archeologie@sprb.brussels)).



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

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

Réf. / Ref.: E1062/2016

Adresse / Adres: Emile Bockstaellaan 230  
Tielemansstraat 9

Demandeur / Aanvrager: De Coninck Catherine

Objet / Betreft: wijzigen van de bestemming op het gelijkvloers tot restaurant van 249m<sup>2</sup> met inname koer en met gevelwijziging (werken reeds uitgevoerd)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2018 09/03/2018

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 20/03/2018

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

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

19 VERDAAGD



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

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

Réf. / Ref.: A445/2017

Adresse / Adres: Archimedesstraat 48

Demandeur / Aanvrager: Tuhina S.P.R.L. (Tuhina)

Objet / Betreft: uitbreiden van een handelszaak met verbruikerszaal door het plaatsen van een veranda op -1 en op het gelijkvloers (regularisatie)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2018 09/03/2018

Réactions / Reacties: 6

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: /

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

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

20

- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op het Bijzonder bestemmingsplan (B.B.P.) Archimedes (nr. 60-01, goedgekeurd op 16/6/2011);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op de Algemene bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark (A.B.W.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (Gem.S.V.) betreffende de afscherming van uitstalramen van handelszaken;
- overwegende dat het goed gelegen is in woongebied met residentieel karakter, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het G.B.P.;
- overwegende dat het goed gelegen is in versterkt prioritair woongebied van het B.B.P.;
  
- overwegende dat de aanvraag het uitbreiden van een handelszaak met verbruikerszaal betreft door het plaatsen van een veranda op -1 en het gelijkvloers;
- overwegende dat de werken reeds werden uitgevoerd;
  
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 23/02/2018 tot 09/03/2018 voor volgende motieven: afwijking van de A.B.W. artikel 6. (achterste grens van het bouwwerk),toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten), afwijkingen van de voorschriften van het BBP nr 06-01 (Archimedes, 16-06-11), toepassing van art. 155 §2 van het BWRO (afwijking aan een bbp), afwijking van de GSV, Titel I art.4 (diepte van de bouwwerken) en art.6 (dak - hoogte),
- gelet dat dit openbaar onderzoek 6 reacties uitlokte, uitgaand van omwonenden, betreffende de hinder dat een restaurant voor de bewoners met zich meebrengt;
  
- overwegende dat een vergunning werd afgeleverd op 09/10/2003 (5A/2003) om een deel van het gebouw te bestemmen tot verbruikerszaal;
- overwegende dat de aanvraag, een handelszaak betreft voor de verkoop van recepten, kookboeken en meeneemsoep met brood;
- overwegende dat het bovendien gedurende 3u.per dag mogelijk is om ter plaatse soep te degusteren op het gelijkvloers;
- overwegende dat de handelszaak enkel op weekdays open is van 11u. tot 18u., met uitzondering van enkele workshops die daar bijkomend zouden georganiseerd worden;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

*Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018*

- overwegende dat bijgevolg de aanvraag wat bestemming en gebruik betreft conform is met de laatst afgeleverde vergunning;
- overwegende dat er een veranda geplaatst werd om als traphal en als wintertuin dienst te doen;
- overwegende dat dit een uitbreiding van 25m<sup>2</sup> betekent voor de bestaande handelszaak met verbruikerszaal;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P., art.1.1.3. want de nieuwe veranda in het binnenhuizenblok is ten behoeve van de handelszaak;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P., art.1.1.5. want de vloeroppervlakte van de handelszaak is 215m<sup>2</sup> in plaats van maximum 150 m<sup>2</sup>;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P., art. 2.1.2. want de uiterste grens van de constructie is 19m in plaats van maximum 17m;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P., art.3.1. want constructies in het gebied van koeren en tuinen is niet toegelaten en de veranda bevindt zich voornamelijk in die zone;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P., art.3.2. want de zone voor tuin moet voor 50% beplant worden en dat voor 90% in volle grond;
  
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel I, art.4 want de veranda is dieper dan het diepst mandelig profiel;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel I, art.6 want er bevinden zich geen mandelige bijgebouwen ter hoogte van de veranda;
- overwegende dat het één van de hoofddoelstellingen van het recent B.B.P. is om het leefklimaat in de binnenhuizenblokken te verbeteren;
- overwegende de vele afwijkingen en bijgevolg de constructie van de veranda onaanvaardbaar is;
  
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project niet strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

### **ONGUNSTIG advies**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

*commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be*

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

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

Réf. / Ref.: G923/2017

Adresse / Adres: Rue des Guildes 3

Demandeur / Aanvrager: Van Pottelsberghe Coralie

Objet / Betreft: transformer une partie du rez-de-chaussée, impliquant un changement de destination de commerce en 1 appartement 2 chambres ; démolir et reconstruire l'annexe avec diminution du volume permettant d'aménager un jardin de 8m<sup>2</sup>

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2018 09/03/2018

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: /

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

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

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- 21 - considérant que le bâtiment est à l'inventaire du patrimoine immobilier et est repris comme immeuble à appartements de style Art Déco, à élévation symétrique de quatre niveaux datant de 1928 ;
- considérant que la demande vise à transformer une partie du rez-de-chaussée, impliquant un changement de destination de commerce en 1 appartement 2 chambres ; démolir et reconstruire l'annexe avec diminution du volume permettant d'aménager un jardin de 8m<sup>2</sup> ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/02/2018 au 09/03/2018 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ; dérogations au R.G.B.Q., art.6 (limite arrière de construction), 13 (hauteur sous plafond) et 26 (cours) et dérogation au R.R.U., titre I, art.6 (toiture - hauteur) ;
- vu les 2 réactions à l'enquête publique, portant principalement sur :
  - la démolition / reconstruction de l'annexe dans la zone de cours et jardins ;
  - l'extension du logement en sous-sol ;
  - et sur des points qui relèvent des droits civils des tiers ;

En ce qui concerne le changement de destination :

- considérant qu'il résulte de l'analyse de la situation de droit (1928), que le rez-de-chaussée était affecté à 2 unités de commerces avec dépôts / atelier en intérieur d'îlot, la cour était couverte ;
- considérant que ces 2 commerces ont été transformés sans autorisation en logements, une conciergerie et 1 appartement 2 chambres; ce qui constitue une situation de fait ;
- considérant que la présente demande vise à transformer une partie du rez-de-chaussée, impliquant un changement de destination de commerce en 1 appartement 2 chambres, des transformations structurelles intérieures et une modification de volume en intérieur d'îlot ;

En ce qui concerne les normes d'habitabilité :

- considérant qu'il résulte de l'analyse, que les transformations projetées pour ce logement ne rencontrent pas les prescriptions relatives aux normes d'habitabilité du R.R.U., Titre II ; en effet, ce logement ne présente pas de bonnes qualités spatiales, et induit de nombreuses dérogations hormis en ce qui concerne la pièce avant bureau/chambre qui a 9m<sup>2</sup> ;
- considérant que le projet induit des dérogations au R.R.U., Titre II, art. 3 ((normes minimales de superficie), en



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

ce que le projet prévoit :

- une chambre de 10m<sup>2</sup> au lieu de 14m<sup>2</sup> ;
- une cuisine de 13m<sup>2</sup> et des pièces polyvalentes avec un rez surélevé de 7 m<sup>2</sup> et un sous-sol de 12m<sup>2</sup> au lieu d'un séjour / cuisine de 28m<sup>2</sup> ;
- considérant de plus, que la hauteur sous plafond de ces 2 niveaux sont de 2.43m et 2.20m; l'espace en sous-sol n'a pas de lumière directe ; cette disposition spatiale induit une dérogation au R.G.B.Q., art.13 (hauteur sous plafond) et art.10 (éclairage naturel) ;
- considérant qu'il résulte de l'analyse que l'aménagement projeté ne répond pas aux normes minimales d'habitabilité tant du R.R.U., Titre II que du R.G.B.Q. ; et qu'il y a dès lors lieu de :
  - maintenir le niveau de plancher du rez-de-chaussée et de maintenir le niveau cave tel quel ;
  - de revoir l'aménagement des pièces arrières afin d'avoir une chambre et un séjour/cuisine ;
- considérant que moyennant adaptations, les dérogations au R.R.U., Titre II, art.3, relatives aux dimensions de la chambre et du séjour/cuisine sont acceptables ;

### En ce qui concerne la volumétrie :

- considérant par ailleurs, que le projet prévoit également la démolition / reconstruction de l'annexe qui avait été construite sans permis, celle-ci fait place à l'ancienne couverture de la cour ; cette nouvelle annexe induit des dérogations au R.G.B.Q., art.6 (limite arrière de construction) et 26 (cours) et une dérogation au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture - hauteur) ;
- considérant que le volume projeté a une superficie de plancher de 13m<sup>2</sup> (nouvelle cuisine); et qu'un petit jardin de 8m<sup>2</sup>, dont 5m<sup>2</sup> en pleine terre, est aménagé ;
- considérant que la construction de cette nouvelle annexe implique :
  - la rehausse du niveau de la cour, due à des problèmes d'humidité -> isolation, drainage,...
  - la rehausse de ce volume afin d'avoir une hauteur libre conforme, impliquant indirectement la rehausse du mur mitoyen de 0.40m sur 3.00m du côté du n°42 rue de la Pacification ;
- considérant qu'au regard de l'analyse des plans, que ce volume n'est pas de nature à porter préjudice aux bien contigu, et que les aménagements projetés en intérieurs d'îlot vise à améliorer la situation actuelle ;
- considérant que la rehausse est minime et d'induit pas une perte d'ensoleillement sur le bien contigu ;
- considérant que cette pièce supplémentaire permet d'augmenter la superficie de plancher de ce logement ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications sollicitées dans le cadre des normes d'habitabilité, que les dérogations R.G.B.Q., art.6 (limite arrière de construction) et 26 (cours) et une dérogation au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture - hauteur) sont acceptables ;

### En ce qui concerne l'esthétique de la façade avant :

- considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis du rez-de-chaussée par de nouveaux châssis en bois (à l'identique) ;
- considérant qu'il s'agit d'une façade Art-Déco qui est maintenue dans un très bon état de conservation ; les châssis sont encore tous conservés et sont également de style Art-Déco ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu de maintenir les châssis existants et de les restaurer ;
- considérant cependant, qu'afin d'augmenter les performances énergétiques, et au vu de l'épaisseur des châssis, qu'un verre feuilleté peut être placé à la place du verre actuel ;
- 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 :**

- **maintenir le niveau plancher du rez-de-chaussée et de ne pas étendre le logement au sous-sol;**
- **revoir l'aménagement des pièces afin de n'avoir qu'une chambre et un séjour/cuisine tendant au respect des normes du RRU ;**
- **de ne pas remplacer les châssis en façade avant et les restaurer, vu qu'il s'agit d'un ensemble homogène Art-Déco ;**

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

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.G.B.Q., art.6 (limite arrière de construction) et 26 (cours) et une dérogation au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture - hauteur), en ce qui concerne le nouveau volume en intérieur d'îlot et les dérogations au R.R.U., Titre II, art.3, relatives aux dimensions de la chambre et du séjour/cuisine sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

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

Réf. / Ref.: S1274/2017

Adresse / Adres: Rue de Spa 67

Demandeur / Aanvrager: Perform and Go S.P.R.L. (Brisbois)

Objet / Betreft: construire un volume en fond de parcelle (1 niveau) de 54m<sup>2</sup>, afin d'aménager un studio

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2018 09/03/2018

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: /

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

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

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

22

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 04/08/2017 (réf. P.U. S979/2016) ayant pour objet "changer la destination, avec modification de volume et extensions, d'un immeuble de bureau en 7 logements (3 x studios, 3 x 2ch, 1x 3ch), aménager 4 terrasses, apporter des transformations structurelles au sein du bâtiment, modifier certaines baies en façade arrière et abattre 8 arbres à hautes tiges";
- considérant que ce permis est en cours d'exécution ;
- considérant que la demande vise à construire un volume en fond de parcelle (1 niveau) de 54m<sup>2</sup> afin d'aménager un studio ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/02/2018 au 09/03/2018 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ; dérogations au R.G.B.Q., art. 6 (limite arrière de construction), art.26 (cours) et art. 30 (implantation / volume / esthétique / autre caractéristique) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que ce projet vient en complément du projet de transformation du bâtiment principal, qui visait à « changer la destination, avec modification de volume et extensions, d'un immeuble de bureau en 7 logements (3 x studios, 3 x 2ch, 1x 3ch), aménager 4 terrasses, apporter des transformations structurelles au sein du bâtiment, modifier certaines baies en façade arrière et abattre 8 arbres à hautes tiges » ; permis qui a été délivré le 04/08/2017 (S979/2016) et qui est en cours d'exécution ;
- considérant que le projet prévoit un nouveau volume, d'une superficie de plancher de 54m<sup>2</sup> (1 niveau dont la toiture est atypique et végétalisée), qui s'inscrit au fond de la parcelle, au niveau de l'angle ;
- considérant que ce logement est conforme aux prescriptions du R.R.U., Titre II et du R.G.B.Q., relatives aux normes d'habitabilité ;
- considérant que ce nouveau volume génère des dérogations au RGBQ, Ch. II, art.06 (limite arrière de construction), ch. III, art.26 (cours) et ch. IV, art.30 (implantation/volume/esthétique) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

- considérant qu'au vue de la configuration de la parcelle, l'implantation projetée permet d'aménager un studio qui jouit d'un petit jardin privatif, les pièces de vie sont orientées sur ce petit espace, limitant ainsi les vues vers les façades arrières tant du bâtiment principal que des bâtiments contigus ;
- considérant que ce nouveau volume ne nécessite pas la rehausse des murs mitoyens ;
- considérant que ce dernier est couronné par une toiture dont la forme est atypique et qui est végétalisée permettant à ce volume de s'intégrer esthétiquement en intérieur d'îlot ;
- considérant que le projet maintient un jardin commun de 92.50m<sup>2</sup> et prévoit donc un petit jardin privatif de 20.40m<sup>2</sup>;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations au R.G.B.Q. Ch. II, art.06 (limite arrière de construction), ch. III, art.26 (cours) et ch. IV, art.30 (implantation/volume/esthétique) sont acceptables ;
- 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 à condition de revoir l'implantation de la haie séparative entre l'appartement du rez de chaussée du bâtiment avant et le studio en fond de parcelle et de prévoir un recul de minimum 2m par rapport à la chambre.**

**Les dérogations au R.G.B.Q. Ch. II, art.06 (limite arrière de construction), ch. III, art.26 (cours) et ch. IV, art.30 (implantation/volume/esthétique), en ce qui concerne le nouveau volume en intérieur d'îlot sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

**Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du « Moulin aux Fontaines » remontant au 14<sup>e</sup> siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 12 - Quartier Nord-Est : site 10 ; [www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, [archeologie@sprb.brussels](mailto:archeologie@sprb.brussels)).**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

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

---

Réf. / Ref.: M1344/2015

Adresse / Adres: Rue Marie-Christine de 190 à 192  
Rue de Moorslede 38

Demandeur / Aanvrager: Immova S.A. (Heuzer)

Objet / Betreft: transformer avec modification de volume les n°188 et 192 afin d'aménager 6 logements (2 x 1 appart. 1ch., 3 x 1 appart. 2ch. et 1 duplex 2ch.) et 2 commerces (un coiffeur au rez-de-chaussée du n°188 et un restaurant au n°192 au rez-de-chaussée et au 1er étage)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2018 09/03/2018

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 20/03/2018

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

---

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

23

**REPORTE**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

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

Réf. / Ref.: W169/2017

Adresse / Adres: Boulevard de Waterloo 12

Demandeur / Aanvrager: SEG S.A. (Aerts)

Objet / Betreft: transformer le 2ème, le 3ème étage et le niveau sous-combles en un logement triplex de 4 chambres et remplacer les châssis de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2018 09/03/2018

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: /

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

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

**Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Citydev:**

24

- 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 et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande vise à transformer le 2ème, le 3ème étages et le niveau sous-combles en un logement triplex de 4 chambres et remplacer les châssis de la façade avant ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/02/2018 au 9/03/2018 pour le motif suivant : application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique.
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé "Palais d'Egmont ou Palais d'Arenberg, place du Petit Sablon 8" ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées;
- considérant que le boulevard de Waterloo est une voirie régionale ;
- considérant que le projet n'a pas d'incidences sur Boulevard de Waterloo et que, par conséquent, l'avis de Bruxelles Mobilité n'est pas requis ;
- considérant que l'aménagement du triplex nécessite des travaux de rénovation, vu l'état délabré du dernier étage ;
- considérant que le projet prévoit de remplacer l'escalier principal existant à partir du 2ème étage ;
- considérant que l'accès au nouveau logement se fait par le biais de l'entrée cochère et par le second escalier privatif situé dans le bâtiment annexe ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II article 10, relatif à l'éclairage naturel, en ce que la chambre située au 2ème étage de ce logement ne dispose pas d'un éclairage naturel suffisant ;
- considérant la grande superficie de la chambre (18m<sup>2</sup>) ;
- considérant que la baie existante de cette chambre en façade arrière n'est pas modifiée ;
- considérant de plus que le logement dispose de pièces habitables spacieuses, éclairées de manière suffisante;
- considérant que l'ensemble des travaux projetés permet de réhabiliter les étages de l'immeuble tout en proposant un logement répondant aux attentes actuelles en matière de confort ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que la façade avant est dotée de châssis en bois peint en blanc ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018*

- considérant que le projet prévoit de remplacer ces châssis aux 2ème et 3ème étages par de nouvelles fenêtres en bois, de la même division, peintes en blanc ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées 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 maintenir les châssis d'origine existants et à condition de supprimer les marquises au deuxième étage**

**La dérogation au R.R.U. titre II article 10 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

*commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be*

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

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

Réf. / Ref.: H432/2017

Adresse / Adres: Rue Haute de 33 à 37

Demandeur / Aanvrager: Reyna Villafuerte Israel

Objet / Betreft: regrouper 3 immeubles afin d'y aménager un restaurant au rez-de-chaussée et 8 logements aux étages (5 studios, 1 app. 1 ch., 1 app. 2 ch. et 1 duplex 3 ch.), rehausser ces bâtiments de 2 niveaux, étendre l'arrière, transformer les façades avant par la modification des devantures commerciales, l'application d'un mur végétal sur la façade n° 35 et n°37 et la modification des dimensions des baies avec de nouvelles divisions de châssis

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/02/2018 23/02/2018

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 06/03/2018

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

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

25

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande vise à regrouper 3 immeubles afin d'y aménager un restaurant au rez-de-chaussée et 8 logements aux étages (5 studios, 1 app. 1 ch., 1 app. 2 ch. et 1 duplex 3 ch.), rehausser ces bâtiments de 2 niveaux, étendre l'arrière, transformer les façades avant par la modification des devantures commerciales, l'application d'un mur végétal sur la façade n° 35 et n°37 et la modification des dimensions des baies avec de nouvelles divisions de châssis ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/02/2018 au 23/02/2018 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), 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 - hauteur), dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels), dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé "Maison traditionnelle, rue Haute n°50" ;
- vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) du 5/03/2018 ;
- considérant que la demande porte sur 3 biens, composée chacun de 2 étages sur rez-de-chaussée surmonté d'une toiture en pente ;
- considérant que le projet prévoit une transformation lourde de ces 3 biens par la démolition des planchers du n°33, le renforcement des planchers du n°35-37, la suppression de la circulation verticale de chaque bâtiment (hall, escalier, palier...) et la création d'une seule cage d'escalier central qui dessert les 3 parcelles, la démolition des murs mitoyens au rez-de-chaussée et le remplacement de ces derniers par une structure poteau/poutre, le percement de grandes baies dans le mur mitoyen entre le n°35 et 37 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

- considérant que le but de ces interventions est de regrouper les 3 bâtiments en vue de créer une seule unité et d'y aménager un café (bar à vin) au rez-de-chaussée et 8 logements aux étages ;
- considérant que le projet prévoit également la rehausse des 3 biens en remplaçant le niveau sous-toiture par 2 niveaux surmontés d'une toiture verte, et l'extension arrière du n°33 aux 1er et 2ème étages ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art. 4 relatif à la profondeur d'une construction mitoyenne et art. 13 relatif au maintien d'une surface perméable, en ce que le projet prévoit une démolition du rez-de-chaussée avec une reconstruction totale du terrain, et en ce que l'extension du n°33 dépasse le profil mitoyen droit au 2ème étage ;
- considérant que le projet déroge également au R.R.U. titre I art. 6 relatif à la hauteur, en ce que la rehausse projetée au n°33 dépasse le voisin droit de 4.24m ;
- considérant l'étroitesse de ces 3 parcelles et leur implantation exiguë, à proximité des constructions d'angle ;
- considérant en effet, que les 3 biens concernés par la demande se situent de part et d'autre d'un immeuble d'angle composé de 4 étages sur rez-de-chaussée et d'un immeuble à droite, relativement large, composé d'un rez-de-chaussée et de 4 étages surmontés d'une toiture plate ;
- considérant que la zone de cour au fond des 3 parcelles est enclavée entre des murs mitoyens de différentes hauteurs ;
- considérant que cette situation ne permet pas au rez-de-chaussée de bénéficier d'un éclairage naturel en suffisance ;
- considérant qu'en revanche, le projet prévoit d'aménager un jardin d'hiver pour le commerce au rez-de-chaussée, d'installer des terrasses aux étages pour les logements et d'aménager une toiture végétalisée de type extensif sur l'ensemble des 3 immeubles ;
- considérant que l'extension projetée au n°33 nécessite la rehausse du mur mitoyen droit au 2ème étage ;
- >>> considérant néanmoins que cette rehausse accentue la densité en intérieur d'îlot par la construction de nouvelle annexe, proche du mur mitoyen situé au fond de la parcelle ;
- >>> considérant le manque d'espace dégagé généré par cette annexe ;
  
- considérant que le projet prévoit la création de 4 terrasses et 2 balcons répartis sur les 4 étages de la façade arrière et 1 terrasse au 4ème étage de la façade avant ;
- considérant que les balcons projetés seront réalisés en structures légères et autonomes ;
- considérant que la terrasse et le balcon situés du côté de l'axe mitoyen gauche aux 2ème et 3ème étages sont équipés d'un paravent de 1.90m de hauteur, implantés sur une profondeur d'1.95m ;
- considérant que le projet limite l'utilisation du balcon et de la terrasse en prévoyant un garde-corps en retrait de 0.60m sur la surface de cette installation ;
- considérant la taille importante du balcon et son ombre portée sur l'étage inférieur ;
- considérant de plus que sa taille est accentuée par une zone non accessible de 0.60m de profondeur sur une largeur de 3.28m ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer les paravents du côté du voisin gauche et de diminuer la taille de leur terrasse/balcon tout en respectant le code civil en matière des vues ;
- considérant que le projet prévoit la suppression des toitures en pente et l'ajout de 2 niveaux supplémentaires au-dessus du niveau de la corniche des 3 bâtiments ;
- considérant que l'extension en toiture sera traitée en bardage horizontal de cuivre, qui se patinera avec le temps pour se transformer en une teinte verte ;
- considérant que cette rehausse s'inscrit dans le profil mitoyen gauche ;
- considérant par contre que les 2 niveaux projetés sur le n°33 ne prennent pas en compte les proportions existantes, qu'ils perturbent le rythme régulier de ce bâti ancien et donne à la façade un effet d'écrasement ;
- considérant que la rehausse projetée forme un volume imposant et incohérent par rapport à l'architecture existante ;
- considérant qu'historiquement, le bâtiment n°33 fait partie d'une ancienne artère remontant au XIII siècle ;
- considérant qu'il présente encore certains caractéristiques d'origine, que l'on trouve dans la composition de la façade avant, les ancrs, la toiture à versant... ;
- considérant que ce bien mérite d'être conservé et mis en valeur ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer la rehausse projetée et de maintenir le principe d'une toiture en pente avec sa lucarne ;
- considérant dès lors, moyennant les modifications demandées, que les dérogations au R.R.U. titre I art. 4, 6 et 13 sont acceptables ;
- considérant que le projet prévoit la démolition des différentes vitrines des 3 biens afin de laisser la place à 3



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

- ouvertures rythmées par une série de poutres et de colonnes métalliques alignées sur le front de bâtisse ;
- considérant que ces poutres seront en acier de type industriel, peintes en gris-vert clair, de la même teinte que le bardage en cuivre de la rehausse ;
- considérant qu'entre chaque structure, sera placée une série de portes fenêtres vitrées donnant accès directement au bar, et 2 portes privatives pour les logements ;
- considérant que par ce traitement, le projet donne à l'ensemble des façades du rez-de-chaussée un aspect visuel uniforme et unitaire ;
- considérant par contre, tel que mentionné ci-dessous, le traitement du n°33 devrait être clairement distinct des 2 autres bâtiments afin de mettre en valeur son caractère patrimonial ;
- considérant d'autant plus que l'entrée des logements se situe dans le n°33 et que cet accès doit être différencier de la vitrine ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu d'harmoniser le traitement de la façade du rez-de-chaussée du n°33 avec les étages supérieurs et de maintenir (au moins partiellement) une partie du mur mitoyen au niveau du commerce ;
- considérant les nombreuses transformations réalisées dans le temps sur les façades n°35-37 ;
- considérant qu'un traitement modernisé de la vitrine tel que présenté dans le projet pourrait être appliqué sur cette façade ;
- considérant que l'aspect de la devanture projeté améliore les conditions d'exploitation du commerce, tant de l'intérieur, en offrant une grande amenée de lumière naturelle dans le bar, qu'à l'extérieur par la grande visibilité attribuée au commerce sur cet axe commercial ;
- considérant en outre que l'accès au commerce déroge au R.R.U. titre IV art. 4 relatif à l'accès aux personnes à mobilité réduite, en ce que la hauteur de la marche d'entrée au commerce est supérieure à 0.02m ;
- considérant que l'accessibilité au commerce pour les P.M.R. n'est pas garantie ;
- considérant qu'il s'agit d'une transformation générale de la devanture avec ces entrées et sa pente d'accès et que la hauteur de la marche prescrite par le R.R.U. est à respecter ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. titre IV art. 4 n'est pas acceptable ;
- considérant qu'au niveau de la transformation des façades aux étages, le projet prévoit la modification des dimensions des baies du n°37 en se basant sur la taille des fenêtres existantes du n°35 et l'application d'un mur végétal sur la surface du n°35 et n°37 ;
- considérant que le projet prévoit l'application de nouveaux châssis en aluminium thermolaqué de ton gris anthracite sur l'ensemble des façades avant ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art. 10 relatif aux éléments en saillie sur la façade, en ce que le mur végétal projeté dépasse le plan vertical partant de la limite mitoyenne avec un angle de 45° ;
- considérant que la saillie du mur est due au support végétal, qui par ailleurs, possède des propriétés isolantes;
- considérant par contre que la façade végétale va à l'encontre de la typologie néoclassique encore conservée dans le quartier ;
- considérant en effet que l'on constate une prédominance d'une chromatique claire des bâtiments avoisinants, caractéristique de l'architecture néoclassique ;
- considérant qu'un traitement sobre avec une réinterprétation des châssis dans un langage simple et intégré à l'architecture du quartier pourrait être acceptable ;
- considérant qu'en vertu de l'article 21 PRAS, il est nécessaire de valoriser les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et de la composition architecturale ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. titre I art. 10 n'est pas acceptable ;
- considérant que les garde-corps en fer forgé du n°33 sont maintenus et renforcés par de nouveaux garde-corps en verre transparent ;
- considérant que ces même garde-corps sont placés contre les châssis des façades avant du n° 35 et 37 ;
- considérant que le placement de ces panneaux en verre est une solution qui modifie la qualité patrimoniale des éléments conservés dans la façade n°33 ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer ces garde-corps ;
- considérant que les garde-corps en fer forgé du n°33 sont maintenus et renforcés par de nouveaux garde-corps en verre transparent ;
- considérant que ces même garde-corps sont placés contre les châssis des façades avant du n° 35 et 37 ;
- considérant que le placement de ces panneaux en verre est une solution qui modifie la qualité patrimoniale des éléments conservés dans la façade n°33 ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer ces garde-corps ;
- considérant que le projet prévoit l'aménagement de 8 logements aux étages de ces 3 biens ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

- considérant que dans la situation projetée, la répartition des logements est prévue comme suit : 3 studios au 1er étage, 1 App. 1 ch. et 1 app. 2 ch. au 2ème étage, 2 studios au 3ème étage et 1 duplex de 3 ch. réparti sur le 3ème et le 4ème étage ;
- considérant que le studio 1.1 déroge au R.R.U. titre II art. 11 relatif aux vues, en ce que la fenêtre de ce studio permet une vue directe et horizontale vers l'extérieur libre d'obstacle qu'à une distance de 2.70m du mur mitoyen, au lieu de 3m minimum ;
- considérant que le projet prévoit un studio aménagé le long des 3 façades avant et 2 studios du côté de la façade arrière du 1er étage ;
- considérant que ces studios ne sont pas traversants ; que la seule source de lumière du studio 1.1 vient de la fenêtre située à moins de 3m de recul du mur mitoyen au fond de parcelle ;
- considérant que le projet dénombre 5 studios et 3 appartements ; que le nombre de studios est nettement supérieur par rapport à l'ensemble des immeubles ;
- considérant qu'il convient d'aménager 2 logements à la place de 3 studios au 1er étage ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. titre II art. 11 n'est pas acceptable ;
- considérant que la suppression de la rehausse au n°33 engendra une nouvelle répartition des logements situés aux 3ème et 4ème étages ;
- considérant que le logement en duplex, réparti sur les 3 parcelles pourrait être regroupé au sein de la rehaussée du n°35-37 ce qui nécessite la suppression d'un studio ;
- considérant que les transformations projetées au rez-de-chaussée et au sous-sol, constituées d'un café (bar à vin) et d'une circulation verticale pour les logements, de différents locaux communs (poubelles, poussette), des caves, une cave à vin et des sanitaires pour le commerce, participe au renouvellement du confort des habitants et la revitalisation de l'activité commerciale dans le quartier ;
- 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 :**

#### **- mettre en valeur le bâtiment n°33 par :**

- un traitement distinct de sa façade au rez-de-chaussée par rapport au n°35-37 ;
- la suppression de la rehausse projetée et le maintien du principe d'une toiture en pente avec sa lucarne ;
- le maintien (au moins partiel) du mitoyen au rez-de-chaussée ;
- maintenir la profondeur de la maison existante au n°33 à partir du 2ème étage ;
- diminuer la densité et revoir le programme et les aménagements des logements aux 2ème, 3ème et 4ème étages en conséquence ;
- diminuer la taille des terrasses/balcons du côté du voisin gauche et supprimer les paravents prévus tout en respectant le code civil en matière des vues ;
- supprimer les garde-corps en verre devant les façades avant ;
- garantir l'accès au rez-de-chaussée pour les personnes à mobilité réduite, conformément au R.R.U. titre IV ;
- ne pas prévoir de mur végétal au n°35-37 et traiter la façade d'une manière sobre avec des teintes claires, en adéquation avec l'architecture néoclassique dominante du quartier ;
- supprimer les interventions en espace public (terrasse, grille de ventilation,...)

Les dérogations au R.R.U. titre I art. 4, art. >>>6<<<, art. 10 et art. 13 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 soumises à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Considérant la situation des parcelles concernées le long de l'axe médiéval de la rue Haute et la nature du bâti (ancien régime) ([www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la démolition/rénovation (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact [02.204.24.35](mailto:02.204.24.35), [archeologie@sprb.brussels](mailto:archeologie@sprb.brussels)).



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

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

Réf. / Ref.: F343/2017

Adresse / Adres: Rue de Flandre 103

Demandeur / Aanvrager: Royal 105 S.P.R.L. (Bozok)

Objet / Betreft: installer une terrasse fixe sur le trottoir, surmontée d'une pergola rétractable (travaux déjà réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/02/2018 23/02/2018

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 06/03/2018

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

**ABSTENTION :**  
Ville de Bruxelles

**AVIS MAJORITAIRE :**  
Direction régionale de l'Urbanisme:

26

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande vise à installer une terrasse fixe sur le trottoir, surmontée d'une pergola rétractable ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/02/2018 au 23/02/2018 pour le motif suivant : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un voisin et portant sur l'encombrement de la terrasse fermée, sous forme de veranda, sur l'espace public ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé "Maisons traditionnelles sises rue de Flandre n° 99 et n°122 et Le Cheval Marin sis rue du Marché aux Porcs n°11-13" ;
- considérant que la Commission Royale des monuments et des sites (CRMS), par retour de courrier, nous a fait savoir qu'elle n'était pas en mesure d'émettre un avis sur la présente demande ;
- considérant que la terrasse est constituée d'un plancher en bois fixe sur le trottoir et devant la devanture commerciale du bien ;
- considérant que cette terrasse est surmontée d'une pergola rétractable et est entourée de châssis en aluminium de ton noir avec un vitrage transparent ;
- considérant que ce volume est installé en retrait du mur pignon gauche en vue de s'écarter de la fresque dessinée sur ce même mur de style bande dessinée (Cubitus) ;
- considérant néanmoins que le plancher de la terrasse est prolongé jusqu'à ce mur ;
- considérant que l'ensemble de ces installations déroge au R.R.U. titre I art. 3 relatif à l'implantation d'une construction, en ce que la terrasse couverte est installée devant la façade avant d'une profondeur de 3.30m et d'une hauteur de 3.45m et de 3.90m ;
- considérant que cette installation déroge également au R.B. art. 68, en ce que le revêtement de vitrine



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018*

- dépasse 0.05m de saillie ;
- considérant l'emprise trop importante de la terrasse sur l'espace public ; que la partie couverte de la terrasse présente une superficie de 25m<sup>2</sup> ;
- considérant que ses dimensions réduisent sensiblement la largeur du trottoir ;
- considérant de plus le caractère permanent et l'aspect fermé de cet aménagement ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. titre I art. 3 et au R.B. art. 68 ne sont pas acceptables ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis DÉFAVORABLE**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

*commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be*

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S960/2017

Adresse / Adres: Boulevard Simon Bolivar  
Quai de Willebroeck

Demandeur / Aanvrager: Well Done Company S.P.R.L. (Danthine)

Objet / Betreft: construire une écurie

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/02/2018 23/02/2018

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 06/03/2018

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

**ABSTENTION :**  
Ville de Bruxelles

**AVIS MAJORITAIRE :**  
Direction régionale de l'Urbanisme - Bruxelles Environnement

27

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Héliport (n°70-20B, approuvé le 10/11/05);
- 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 n°1, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone d'espace verts publics au P.P.A.S.;
- considérant que la demande se situe dans le Parc Maximilien à l'angle du Quai de Willebroeck et du boulevard Simon Bolivar ;
- considérant que la demande vise à construire une écurie;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/02/2018 au 23/02/2018 pour les motifs suivants : application de la prescription 2.2.1 du PPAS n° 70-20b (Héliport, 10-11-05) et dérogation de la prescription 2.2.1 et 2.2.1.2 du P.P.A.S. n° 70-20b (Héliport, 10-11-05);
- vu l'absence de réaction ;
- considérant que cette écurie comprend 6 boxes pour les chevaux, 4 emplacements pour les calèches, un stockage de nourriture, une sellerie et un local polyvalent pouvant accueillir des groupes scolaires;
- considérant que la demande prévoit également 3 emplacements de parking à ciel ouvert au nord-est du bâtiment;
- considérant que le projet présente à la fois un but commercial pour faire découvrir la ville de Bruxelles en calèche et à la fois un projet pédagogique pouvant accueillir des groupes (écoles, associations) pour faire découvrir l'univers des chevaux et les métiers qui lui sont liés maximum 2 fois par mois;
- considérant que la nouvelle construction est constituée de béton texturé (ton naturel) , d'acier galvanisé, et que les menuiseries sont en aluminium de couleur grise et que la hauteur du bâtiment se limite à 6,30m;
- considérant dès lors que la hauteur du bâtiment reste inférieure à la hauteur des arbres;
- considérant que l'écurie est construite sur un espace déjà recouvert de klinkers ;
- considérant que le projet n'entraînera pas l'abattage d'arbres;
- considérant que le bâtiment doit être considéré comme une activité commerciale, avec un équipement accessoire au commerce;
- considérant que cette activité commerciale s'étend sur une superficie au sol de 681 m<sup>2</sup>, dont une superficie de



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





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

*Réunion du / Vergadering van: 20/03/2018*

342 m<sup>2</sup> construite et une superficie de 339 m<sup>2</sup> à ciel ouvert, la totalité entouré d'un clôture ornementée de plantes grimpantes ;

- considérant que dans la zone d'espaces verts publics peuvent être autorisés des petits équipements d'intérêt collectif et/ou de service public ainsi que des petits commerces;
- que le P.P.A.S. autorise dans cette zone des petits commerces pour autant qu'ils soient le complément de l'objet social et/ou pédagogique de l'espace vert public;
- que l'activité commerciale vise essentiellement de faire visiter la Ville de Bruxelles en calèches ; que cette activité n'est pas liée à l'objet de cet espace vert ; que dès lors la demande déroge au PPAS ;
- considérant que les emplacements de parking ne sont pas souhaitables dans le parc ;
- considérant que l'article 2.2.1.2 du P.P.A.S. stipule qu'une attention particulière doit être réservée au réaménagement du boulevard Simon Bolivar comme espace de liaison entre les différentes zones du quartier ; que la localisation et l'emprise de la demande bloquerait la liaison ;
- considérant que la demande ne permet pas de mettre en valeur le caractère vert du parc ; qu'au contraire la demande porte préjudice à la qualité de l'espace vert qui devient résiduel ;
- que de plus le CRU1 identifie le parc Maximilien comme une zone de développement et de redynamisation du quartier dans la continuité du maillage vert et bleu avec un projet de remise à ciel ouvert de la Senne; que des études sont en cours à ce sujet ;
- que le projet tel que présenté hypothèque cette zone conformément aux projets qui doivent y être développés;
- qu'une réflexion sur la demande doit être menée conjointement au projet de parc ;
- que le parti choisi de la construction d'un hangar ne s'intègre pas à l'environnement immédiat de par sa typologie, le choix des matériaux, son implantation comme le demande le PPAS;
- considérant dès lors que les conditions locales ne le permettent pas; que dès lors que la demande n'est pas conforme aux prescriptions du P.P.A.S.;
- considérant qu'une demande de permis d'environnement de classe 2 pour la détention de chevaux et un dépôt de fumier a été introduite le 1/09/2017 et est toujours en cours d'instruction;
- considérant que le site ne comprend pas de système d'égouttage connecté à une station d'épuration et que les eaux usées liées aux déjections des chevaux et dépôt de fumier ne peuvent être rejetés en milieu naturel ni dans la Senne ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est pas contraire au bon aménagement des lieux;

**Avis DEFAVORABLE.**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

*commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be*

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*