



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L763/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 228 1050 Bruxelles
Rue Lens 29 - 31 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Phicap - S.P.R.L.

Objet / Betreft: modifier le permis L414/2016 : rue Lens 29 : réorganiser l'immeuble et aménager des logements et du bureau

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- 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;
- vu la demande initiale, introduite le 12/07/2019 et visant à modifier le permis L414/2016 : rue Lens 29: réaménager l'immeuble, réaliser une rehausse de 2 niveaux et aménager 5 logements rue Lens 31: réaliser un étage en recul et ajouter 2 logements ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants: application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction); dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique de la demande initiale qui porte principalement sur la limite de propriété indiquée en plan entre le 29 rue Lens et le 226 avenue Louise, sur le placement et le type de grilles de la servitudes de passage, sur le maintien de la servitude de passage durant le chantier, sur l'affectation d'un local au rez-de-chaussée et la verrière ;
- considérant qu'un permis (L414/2016) visant à « avenue Louise 228: transformer un immeuble de bureau en un immeuble mixte commerce / logement (16 unités) et rue Lens 29 à 31: construire un immeuble de logement (9 unités) » a été délivré en date du 15/02/2018 ;



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
urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

- considérant que les parcelles concernées par la présente demande sont comprises dans la zone de protection de l'hôtel Solvay (situées au n°27, classées en totalité comme monument) et mitoyennes à celles du n°29 et de son jardin situés 224 avenue Louise ; attendu que l'hôtel Solvay et son jardin sont dus à l'architecte Victor Horta ; attendu qu'elles sont situées dans la zone tampon Unesco délimitée autour de ce bien dans le cadre de son inscription sur la liste du Patrimoine mondial;
- considérant que les écuries, avoisinant l'objet de cette demande et accessoires à l'hôtel Solvay et son jardin, furent construites en style éclectique sur les plans de l'architecte Heyninx de 1903 ; que les écuries (n°29) dépendaient originellement d'un hôtel de maître situé avenue Louise 226, aujourd'hui démolé ; considérant qu'en 1938 elles furent transformées en un garage par l'architecte Paul-Amaury Michel ; considérant que plus tard, le bâtiment servit d'atelier au sculpteur Xhrouet avant d'être repris en 1967 par les Etablissements Gesso, spécialisés en fabrication de moulages en plâtres ;
- considérant qu'en 2015 le bien a fait l'objet d'une étude historique menée par la Cellule du Patrimoine historique de la Ville de Bruxelles qui confirma son intérêt patrimonial et son état de conservation globalement satisfaisant :
« *Le n°29 est donc un élément qui est en harmonie avec son voisin, le n°27 – les écuries classées de l'Hôtel Solvay -, même si ce dernier est déjà dans un style Art Nouveau. Sa valeur d'accompagnement, son bon état général de conservation et une mise en valeur par une rénovation et une nouvelle affectation.* »
- vu l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) du 06/12/2019 ;
- considérant que le projet initial visait à aménager les anciennes écuries du bâtiment de la rue Lens n°29 en y intégrant 5 logements ;
- considérant que le projet proposait de rajouter deux étages supplémentaires aux écuries dont l'un (R+2) occuperait la surface en plan de « L » de la partie de la toiture à front de rue et la partie mitoyenne au n°31 ; que le volume du dernier étage (R+3) occuperait la surface de la toiture en mitoyenneté au n°31 de manière à se dégager du volume des écuries de l'hôtel Solvay ;
- considérant que le projet initial visait également à réaliser un niveau supplémentaire (4ème étage) sur le bâtiment situé rue Lens 31 ;
- vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 17/12/2019 , libellé comme suit :
« **AVIS DEFAVORABLE.**
Pour les aspects suivants :
- *La rehausse du bâtiment Sis Rue Lens 31 n'est pas acceptable ;*
- *En ce qui concerne le bâtiment sis Rue Lens 29, il a lieu d'y intégrer une fonction qui pourrait s'accorder avec son caractère architectural sans l'altérer ;*
- *L'aménagement de logements au premier étage pourrait être envisagée si elle respecte le caractère du bâtiment ;*
- *L'aménagement d'une autre fonction que le logement pourrait être envisagée au RDC sous les mêmes conditions ;*
- *Les dérogations sollicitées au titre I du RRU ne sont pas accordées ;*
- *Pour le 31 rue Lens, pour une meilleure intégration du nouvel immeuble à son environnement immédiat (les deux écuries), il est demandé d'étudier une alternative aux choix des matériaux des façades en optant pour de la brique et d'améliorer le traitement des toitures et d'intégrer le grand nombre de techniques dans le volume du bâti.* » ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 12/07/2020 et le 21/08/2020 à l'initiative du demandeur, en application de l'article 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

- vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/12/2020 au 17/12/2020 en application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé, actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci), application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics), et application de l'art. 126/1 du COBAT (plans modifiés) ;
- vu l'unique réaction à cette enquête publique, portant notamment sur le fait que les deux portes cochères sont grillagées et qu'elles permettraient dès lors des vues vers l'arrière qui pourraient engendrer des problèmes de visibilité, de sécurité et d'intimité, et entraîner éventuellement la possibilité de dépôt d'ordures ;
- considérant que cette réaction porte également sur le placement éventuel d'une porte piétonne dans la structure, avec fermeture sécurisée utilisable par les propriétaires de Lens 29 et de Louise 226, pour permettre un accès à pied aisé et l'évacuation des poubelles domestiques ;
- considérant que cette réaction porte également sur le fait de préserver la servitude vers l'accès au garage, et d'autres éléments relatifs à d'éventuels accords entre tiers ne relevant pas de l'urbanisme ;
- vu l'avis favorable (ref : AA/KD/BXL22267_665_PU_Lens_29) de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) du 10/12/2020 sur le projet modifié ;
- vu l'avis favorable du S.I.A.M.U. du 03/09/2020 (ref : T.1991.0615/10/APM/dd) sur le projet modifié ;
- considérant que le projet modifié ne prévoit plus de modification au bâtiment situé rue Lens 31 ;
- considérant que le projet initial autorisé par le permis L414/2016 sera mis en œuvre ;
- considérant que le projet modifié ne prévoit plus de rehausse pour le bâtiment situé 29 rue Lens et que les volumes et les surfaces sont conservés ;
- considérant que le nouveau programme est réparti comme suit :
 - sous-sol : 4 caves et un local poubelles,
 - rez-de-chaussée : local vélos/poussettes, 2 bureaux,
 - 1^{er} étage : 2 appartements 1 chambre ;
 - considérant que la fonction bureau s'intègre au caractère architectural du rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant que les logements aux étages répondent aux attentes actuelles en matière de confort ;
- considérant que le nouveau programme prend en compte les qualités architecturales du bien ;
- considérant que dans la cour, des percements sont réalisés, afin de retrouver la façade d'origine, que ceux-ci permettent les accès aux espaces de bureaux, à la cage d'escalier menant aux appartements de l'étage et à un local pour les vélos ;
- considérant que la cour intérieure est remise en valeur sous la verrière existante où le faux-plafond qui la masque démonté et elle sera rénovée ;
- considérant que ces façades seront reconstituées de briques au même format que celles existantes et seront peintes en blanc pour apporter encore plus de lumière dans la cour ;
- considérant que le projet modifié supprime l'escalier existant, qui est fortement dégradé et sans valeur architecturale, et place un nouvel escalier de manière à assurer un accès au 1^{er} étage répondant aux normes de sécurité et de confort actuelles ;
- considérant que la charpente de la toiture est conservée mais qu'elle sera isolée et que la couverture sera refaite telle que documentées dans les archives, à savoir de type « zinc à tasseau » ;
- considérant que le projet prévoit la création de fenêtre de toit afin de se répondre aux normes d'habitabilité des logements ;
- considérant que le projet modifié maintient les baies de fenêtre en façade à rue et en façade arrière ;
- considérant que la façade avant sera nettoyée pour retrouver la couleur des briques rouges d'origine en partie inférieure et supérieure et que la façade arrière sera également nettoyée ;
- considérant que le projet modifié prévoit la placement d'une grille métallique à l'entrée carrossable ainsi qu'un garde-corps en aluminium thermolaqué au niveau de la porte-fenêtre au 1^{er} étage ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Département Urbanisme • Departement Stedenbouw
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30
urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

- considérant qu'une deuxième porte est placée en façade arrière le long de la servitude menant aux garages arrières ;
- considérant que la typologie des portes-grilles s'intègre à l'architecture de l'immeuble ;
- considérant que l'intégration d'une porte piétonne dans les grilles au sein de la double-porte existante, proposée par le réclamant, pourrait potentiellement poser des problèmes techniques supplémentaires, notamment au niveau connectique et de gestion, par exemple en cas de mauvaise fermeture de la porte piétonne et d'une ouverture à ce moment de la double porte ;
- considérant que les doubles portes semblent fonctionnelles au vu des plans proposés en ce qu'elles permettent aux différents usagers de rentrer et sortir du bâtiment tout en conservant un contact visuel vers l'intérieur et l'extérieur ;
- considérant que le caractère ajouré des grilles permet de renforcer la sécurité et la visibilité, tant pour les piétons, que pour les cyclistes et véhicules rentrant et sortant de l'immeuble et se croisant potentiellement ;
- considérant que le placement de deux portes renforce également la sécurité des lieux et limite l'accès, via la servitude, aux garages arrières ;
- considérant que la gestion de ces portes relève du droit privé et d'accords entre tiers devant potentiellement être établis ;
- considérant qu'au niveau des éléments de décors et voussettes sont maintenues à tous les niveaux et que le décor de l'abreuvoir qui se trouve dans le passage carrossable est conservé et restauré (les abreuvoirs documentés dans les plans d'archives n'existent plus) ;
- considérant que les plans modificatifs visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant le respect des conditions émises ci-après, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition d'accorder toute l'attention nécessaire aux détails de l'escalier afin de garantir sa bonne intégration au bâtiment.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M410/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Marché aux Poulets 1 - 3 1000 Bruxelles
Rue Paul Devaux 13 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Cie Bresilienne - S.A.

Objet / Betreft: modifier les devantures d'un rez-de-chaussée commercial, aménager un espace de dégustation accessoire au commerce

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

- 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 de forte mixité, 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 modifier les devantures d'un rez-de-chaussée commercial et aménager un espace de dégustation accessoire au commerce ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant que le bien possède deux façades : l'une donne sur la rue du Marché aux Poulets (n°3), l'autre sur la rue Paul Devaux (n°13) ;
- considérant que le commerce traversant possède donc deux devantures avec deux entrées ;
- considérant que le commerce occupant le rez-de-chaussée est un vendeur de café belge ;
- considérant que les étages supérieurs, accessibles par une entrée séparée rue Paul Devaux, sont occupés par une agence de voyage et des logements ;
- considérant que le commerce possède actuellement un coin cuisine et des wc à destination du personnel ;
- considérant que le niveau du commerce est plus élevé que celui du trottoir et que 2 marches sont présentes devant les entrées ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Département Urbanisme • Departement Stedenbouw
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30
urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

- considérant que le projet vise à modifier la devanture de la rue du Marché aux Poulets afin de placer la porte au milieu de la vitrine, ce qui permet de créer une marche plus large devant la porte d'entrée (comme c'est le cas rue Paul Devaux) afin de faciliter l'entrée aux personnes à mobilité réduite ;
- considérant toutefois que la création d'un sas devant des portes en retrait attire souvent des incivilités au fil du temps (urine, dépôt d'ordures...) et un sentiment d'insécurité ;
- considérant qu'il est possible de réaliser cette large marche (ou même un plan incliné) à l'intérieur du commerce ;
- considérant qu'il serait donc préférable de ramener les portes dans le plan de la vitrine ;
- considérant que, dès l'origine, les deux façades à rue en ce compris leurs devantures commerciales ont été traitées de manière similaire ;
- considérant que les façades du rez-de-chaussée étaient en pierre naturelle à bossage ;
- considérant que ces bossages sont encore présents sous la pierre bleue actuelle ;
- considérant qu'il y a lieu de conserver la division actuelle des façades du rez et de restaurer la pierre naturelle afin de revaloriser ce bâtiment d'intérêt historique ;
- considérant qu'il existe également des corniches décoratives en pierre au-dessus des devantures qui méritent d'être restaurées afin de rétablir une transition harmonieuse entre le rez et le 1^{er} étage ;
- considérant que la nouvelle devanture de la rue du Marché aux Poulets est prévue en châssis métalliques peints en noir ;
- considérant que la devanture en bois de la rue Paul Devaux sera peinte en noir afin d'avoir un aspect fini semblable à celui de la nouvelle vitrine ;
- considérant cependant qu'il serait préférable de prévoir également du bois peint en noir pour cette nouvelle devanture, rue du Marché aux Poulets ;
- considérant que des volets déroulants métalliques sont prévus devant les vitrines ;
- considérant que le bac à volet de la porte de la rue Paul Devaux est apparent ;
- considérant qu'il y a lieu de placer des volets avec caissons intérieurs ;
- considérant que la demande vise aussi à aménager un espace de dégustation accessoire au commerce ;
- considérant que cet espace permettra principalement de déguster le café vendu par le commerce, mais également d'autres boissons (thé, eau, limonade), accompagnées de biscuits ;
- considérant que les produits seront servis au comptoir et pourront être consommés sur place (5 places assises au comptoir, 6 places assises à table) ou à emporter ;
- considérant que la clientèle visée est majoritairement composée des habitants et travailleurs du centre-ville ;
- considérant que le commerce sera ouvert de 7h à 18h en semaine, et de 8h à 19h le samedi ;
- considérant que les préparations se feront derrière le comptoir, qu'un petit torréfacteur permettra de démontrer le procédé de torréfaction du café ;
- considérant que l'évacuation des fumées se fera par une gaine placée le long de la façade de la cour intérieure ;
- considérant que cette gaine devra déboucher 2m au-dessus de la corniche du bâtiment, afin de respecter le Règlement sur les Bâtisses et de ne pas causer de nuisances pour les logements des étages supérieurs ;
- considérant que l'aménagement intérieur du magasin sera modifié de manière à disposer de toilettes accessibles aux clients et adaptées aux PMR ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant, moyennant le respect des conditions émises, que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

- 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 :

- **conserver les divisions actuelles des façades du rez-de-chaussée, restaurer les bossages d'origine ainsi que les corniches décoratives au-dessus des devantures et maintenir les marches d'origine ;**
- **en cas de placement de volets, prévoir des volets ajourés avec caissons intérieurs ;**
- **faire déboucher la gaine d'évacuation des fumées 2m au-dessus du niveau de la corniche ;**
- **vérifier la situation de droit concernant la porte des logements et adapter les plans si nécessaire ;**
- **peindre la porte des logements en noir comme la devanture ;**

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

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W541/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Chaussée de Waterloo 890 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Royal Brussels Lawn Tennis Club - A.S.B.L.

Objet / Betreft: poser trois bulles amovibles au-dessus de terrains de tennis et construire des cabanons en bois pour les locaux techniques

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n° 99-04, Quartier " VERT CHASSEUR " », approuvé le 16-07-2008 ;
- 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 zones de sports ou de loisirs de plein air au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de sports ou de loisirs de plein air et en zone de cours et de jardins au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 09/07/2020 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 18/11/2020 ;
- considérant que la demande vise à poser trois bulles amovibles au-dessus de terrains de tennis et construire des cabanons en bois pour les locaux techniques ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2020 au 17/12/2020 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 13.a13 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²) ; application des prescriptions du PPAS n° 99-04 (Vert Chasseur, 17-07-08) ;
- vu les 3 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains portant sur les nuisances sonores et visuelles liées à l'installation des bulles, l'absence de solutions techniques permettant de limiter ces nuisances, l'inquiétude que le placement de ces bulles ne soit pas limité à la période hivernale ;
- considérant que la bulle actuellement placée au-dessus des terrains n° 2, 3 et 4 a été autorisée par le permis W22/1990 ;
- considérant cependant que, suite à l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée, la durée des permis concernant les installations temporaires à caractère saisonnier a été limitée à 6 ans ;
- considérant que le permis de 1990 est donc périmé depuis 2010 (6 ans après l'entrée en vigueur de l'arrêté relatif aux permis à durée limitée) et que la bulle couvrant les terrains de tennis n° 2, 3 et 4 est donc concernée par la présente demande de permis ;
- considérant que cette bulle existe depuis longtemps ;
- considérant toutefois qu'elle est source de nuisances sonores pour le voisinage ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un cabanon enfermant les installations techniques de cette bulle, actuellement en plein air, afin de réduire le bruit généré par ces dispositifs ;
- considérant le permis W13/2001, qui a autorisé la construction d'une bulle de tennis amovible (6 mois sur 12) sur le terrain n°1 (non réalisée) et refusé la construction d'une bulle sur les terrains n° 9 et 10 pour cause de nuisances sonores ;
- considérant que 2 nouvelles bulles amovibles sont également prévues : l'une sur les terrains n°6, 7 et 8, l'autre sur les terrains n°13 et 14 faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme W321/2020 (« aménager 2 terrains de tennis supplémentaires (13 et 14), démolir une cabane ») ;
- considérant que les dimensions au sol de la bulle des terrains 6-7-8 sont de 45m x 36m, avec une hauteur de 10m ;
- considérant que les dimensions au sol de la bulle des terrains 13-14 sont de 32m x 36m, avec une hauteur de 10m ;
- considérant que l'emprise au sol des constructions dépasse largement 100m² ;
- considérant que ces bulles sont accessibles aux PMR et possèdent une porte de 1,30m de large ;
- considérant que le placement de ces bulles nécessite la création de fondations périphériques, avec des drains permettant la récolte des eaux de ruissellement des bulles, reliés à l'égouttage situé dans le chemin central ;
- considérant que ces rejets vers l'égout public sont à éviter et qu'il y a lieu de prévoir des dispositifs permettant de gérer les eaux de pluie in situ ;
- considérant que les bulles sont réalisées avec une toile double paroi de polyester enduite sur les 2 faces d'une couche en PVC translucide ;
- considérant que la paroi extérieure est enduite d'un laquage PVDF qui a l'avantage de rendre l'extérieur plus longtemps propre ;
- considérant que le bas des bulles est de couleur verte et le haut de couleur blanche, leur permettant de ne pas trop trancher avec leur environnement ;
- considérant que des bandes translucide sont prévues entre les terrains pour permettre un apport de lumière et ainsi économiser de l'éclairage artificiel ;
- considérant que celui-ci est prévu avec des lampes leds pour économiser l'énergie ;
- considérant que la bulle 6-7-8 est en partie dissimulée par rapport au voisin du n°916 par une haie de plus de 4 m de hauteur, et par rapport aux 2 voisins des terrains de fond par la végétation existante (arbres à hautes tiges et arbustes) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

- considérant que la bulle 13-14 est dissimulée par rapport aux voisins par la présence d'un mur de clôture de 4 m de hauteur ainsi de l'écran de verdure constitué d'arbres à hautes tiges et basses tiges de plus de 10 mètres de hauteur ;
- considérant que la période de placement des bulles correspond à la période durant laquelle les arbres sont dépourvus de feuilles ;
- considérant que l'éclairage artificiel des bulles, nécessaire dès le coucher du soleil, cause une pollution lumineuse ;
- considérant que la bulle des terrains 13-14 est située à plus de 8m des limites mitoyennes ;
- considérant que l'un des coins de celle des terrains 6-7-8 est situé à une distance d'à peine plus de 3m de l'axe mitoyen ;
- considérant que les bulles sont invisibles depuis l'espace public ;
- considérant que, vu la forme des bulles dont la largeur se réduit avec la hauteur, ces installations ne causeront pas de problèmes d'ensoleillement ;
- considérant que le projet comprend également la création de 2 cabanons en bois avec toiture plate permettant d'accueillir les installations techniques (moteurs de puissance 5,5kW) ;
- considérant que ces cabanons sont isolés pour empêcher les nuisances sonores ;
- considérant que la conception actuelle des bulles de tennis permet de réduire fortement le bruit par rapport à ce qui était fait précédemment ;
- considérant toutefois que ce bruit est présent de manière constante, jour et nuit, durant toute la période de pose des bulles ;
- considérant que le cabanon des terrains 6-7-8 (dimensions : 4,54m x 8,04m), est intégré dans le talus présent sur le côté des terrains ;
- considérant que le cabanon des terrains 13-14 (dimensions 4m x 6m) est placé au milieu de la végétation existante entre les terrains et le mur de clôture mitoyen d'une hauteur de 4m ;
- considérant que ces constructions sont donc peu visibles ;
- considérant que la bulle existante a déjà généré à plusieurs reprises des plaintes des voisins concernant le bruit et la lumière provenant de cette bulle ;
- considérant que le placement de bulles de tennis supplémentaires augmentera les nuisances pour les riverains ;
- considérant que cela entraînera de plus l'imperméabilisation de 2772m² de terrain pendant 6 mois de l'année ;
- considérant que la demande prévoit de rejeter les eaux de pluie de ces bulles vers les égouts publics ;
- considérant que cela mènerait à une surcharge du réseau ;
- considérant que le placement des nouvelles bulles n'est pas acceptable ;
- considérant le caractère saisonnier de ces installations, qui ne seront présentes que durant la saison hivernale (de mi-septembre à mi-avril) ;
- considérant qu'il y a lieu de limiter la durée de cette saison hivernale à 6 mois maximum ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet de maintien de la bulle existante 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 prévoir les nouvelles bulles ;**
- **prévoir un cabanon enfermant les installations techniques de la bulle existante, afin d'en réduire les nuisances sonores ;**
- **limiter la durée de placement de cette bulle à 6 mois maximum ;**
- **mettre en place des dispositifs permettant de gérer les eaux pluviales in situ ;**

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

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L820/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Longue Haie 6 1000 Bruxelles
Rue du Président 71 - 75 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LAMY BELGIUM - S.A.

Objet / Betreft: modifier la façade avant d'un immeuble de logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- 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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande vise à modifier la façade avant d'un immeuble à appartements ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ; application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la façade de l'immeuble, côté rue de la Longue Haie, est actuellement revêtue d'un bardage en bois foncé, qui a mal vieilli et présente des infiltrations d'eau ;
- considérant que le matériau choisi pour le nouveau revêtement de façade est un bardage en panneaux stratifiés de ton gris foncé, plus résistant aux intempéries et aux graffitis, et nécessitant moins d'entretien que le bois ;
- considérant cependant que ce type de matériaux artificiels ne présente pas les qualités esthétiques requises en ZICHEE ;
- considérant qu'à l'occasion de ces travaux, l'isolation de la façade avant sera également remplacée aux étages par un isolant plus performant ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

- considérant que le projet prévoit également de remplacer la façade rideau en bois allant du 1^{er} au 9^{ème} étage par des châssis en aluminium de ton brun clair et des panneaux stratifiés de même teinte que les châssis pour les allèges ;
- considérant que la façade rideau actuelle présente des infiltrations d'eau ;
- considérant que la situation projetée permet de conserver l'aspect général et la cohérence de la façade existante ;
- considérant que le remplacement de la façade rideau permet d'améliorer l'isolation thermique du bâtiment ;
- considérant que l'aluminium nécessite peu d'entretien ;
- considérant que la teinte choisie pour la nouvelle façade rideau n'est pas en harmonie avec les constructions présentes dans la rue de la Longue Haie ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir les matériaux et teintes de la nouvelle façade afin de mieux s'intégrer au contexte bâti ;
- 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

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H473/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Harmonie 14 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Romain Silvy

Objet / Betreft: transformer et rénover l'immeuble et l'ancienne forge en intérieure d'îlot, créer 4 unités de logement, réaliser une extension du logement en toiture, aménager une partie de la toiture plate en toiture verte

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Baudouin - Harmonie (n°46-41, approuvé le 07/06/1989) ;
- 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 les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 24/06/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 03/12/2020 ;
- considérant que la demande vise à transformer et rénover l'immeuble sur rue et démolir l'ancienne forge en vue de construire une maison unifamiliale en intérieur d'îlot, créer 4 unités de logement, réaliser une extension du logement en toiture, aménager une partie de la toiture plate en toiture verte ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 46-41 (Baudouin-Harmonie, 08-06-89), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant l'unique réaction portant principalement sur : les terrasses qui offrent des vues directes vers la propriété du n°16 ;
- considérant que le bien est antérieur à 1932 ; qu'il est inscrit, par défaut à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- considérant que le bien est composé de deux bâtiments, un immeuble à appartement et une ancienne forge en fond de cour ;
- considérant que la demande vise à transformer et rénover l'immeuble sur rue en 3 unités de logement et construire une maison unifamiliale en place de l'ancienne forge ;
- considérant que ces transformations s'accompagnent d'extensions ;

En ce qui concerne l'ancienne forge :

- considérant que la forge en fond de cour est un bâtiment en brique qui présente un gabarit R+1 avec toiture plate ;
- considérant que la demande vise la démolition de l'ancienne forge ; et la construction d'une maison unifamiliale de 3 chambres de gabarit R+1 avec toiture plate ;
- considérant que la façade avant de la forge est conservé ; qu'elle sert de pare-soleil pour les pièces de vies exposées au sud ;
- considérant que la maison unifamiliale est aménagée comme suit :
 - au rez-de-chaussée : un séjour de 26,2 m² ouvert sur la salle à manger/cuisine de 19,7 m² ; un atelier de 13,4 m² ; une chambre de 16,9 m² avec salle de bain et toilette ; et une buanderie de 8,5 m² ;
 - au 1^{er} étage : 2 chambres de 13,3 m² et 13,7 m² ; et une salle de bain de 3,00 m² ;
- considérant que la maison unifamiliale répond aux exigences de confort actuelles ;
- considérant néanmoins que le volume projeté induit une dérogation au R.R.U., Titre I, art. 4 (profondeur de la construction) en ce qu'il dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
- considérant qu'il déroge également au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture – hauteur) en ce qu'il dépasse le profil du bien contigu gauche ;
- considérant que le projet induit une dérogation au R.R.U., Titre I, art.13 (maintien d'une zone perméable) et au P.P.A.S., art.5 (zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée) en ce qu'il dépasse les 50% de la surface de la zone de cours ;
- considérant en outre que la nouvelle construction au rez-de-chaussée se juxtapose à la construction voisine du n°12 ;
- considérant que les pièces de vies sont disposées en L autour du jardin de 66,5 m² ;
- considérant que le projet prévoit le percement d'une baie en briques de verre dans le mur en fond de cour à 3,90 m² du sol ;
- considérant que la toiture plate de 54 m² est aménagée en toiture/jardin et délimitée par un garde-corps métallique de couleur blanche ;
- considérant que le projet induit une dérogation au R.R.U., Titre I, art. 6§3 (toiture - éléments techniques) en ce que le garde-corps dépasse le gabarit de la toiture ;
- considérant que le projet n'est pas conforme au Code Civil en ce que la toiture/jardin offre des vues droites et obliques vers les parcelles voisines de gauche ;
- considérant que le volume projeté en intérieur d'îlot est trop important et génère de nombreuses dérogations ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

- considérant qu'il ne s'intègre pas suffisamment à l'environnement ;
- considérant, de ce qui précède, que les dérogations ne sont pas acceptables ;

En ce qui concerne l'immeuble sur rue :

- considérant que la demande vise à transformer et rénover l'immeuble sur rue ;
- considérant que le projet prévoit entre autres :
 - la construction d'une extension et l'aménagement de deux terrasses ;
 - l'aménagement de 2 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
 - l'aménagement d'un bureau de 13,1 m² au rez-de-chaussée ;
 - le remplacement des châssis existants en PVC blanc par des châssis en bois peint en blanc ;
 - le remplacement de l'escalier existant en bois par un nouvel escalier ;
 - la création d'un patio à l'arrière du vestibule ;
- considérant que dans la situation de fait, l'immeuble est divisé en 5 unités et présente un gabarit R+3 avec toiture plate et toiture en brisis au dernier niveau ;
- considérant que le nombre de logements existant actuellement dans le bâtiment est trop important ;
- considérant que la diminution du nombre de logements permet d'améliorer les qualités d'habitabilité et le confort des logements ;
- considérant que le projet prévoit d'étendre le bâtiment principal en façade arrière ;
- considérant que le demandeur justifie ces transformations par les éléments suivants :
 - améliorer les qualités fonctionnelles et spatiales ;
 - proposer des typologies variées de 2 et 3 chambres ;
- considérant que l'extension induit des dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 et art.6 en ce qu'elle dépasse les profils mitoyens des constructions voisines ;
- considérant que le projet induit une dérogation au P.P.A.S., art.3.1.2. (zone de bâtiments principaux) en ce que l'extension en façade arrière dépasse la limite extrême des constructions ;
- considérant que le projet prévoit de construire une extension en toiture afin d'aménager un logement 3 chambres sur les deux derniers niveaux ;
- considérant que, suivant les recommandations du Collège, une unité de logement comportant au minimum 3 chambres et disposant de la jouissance privative d'un espace extérieur doit être prévue ;
- considérant que le projet déroge au P.P.A.S., art.3.1.1 en ce que le projet prévoit 5 niveaux au lieu des 4 niveaux autorisés ;
- considérant que le projet déroge au P.P.A.S., art.3.3.1 en ce que l'angle d'inclinaison de la toiture de l'extension est de 30° et qu'elle doit être comprise entre 35° et 50° ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture) en ce que le volume projeté en toiture dépasse de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas ;
- considérant que la demande modifie fortement l'aspect architectural de la toiture ;
- considérant que ces modifications ne s'accordent pas aux caractéristiques patrimoniales du bien ;
- considérant par ailleurs que le projet prévoit de créer pour le logement 3 chambres, deux terrasses délimitées par un garde-corps : une terrasse de 5,3 m² au R+3 et une terrasse de 11,4 m² dans le prolongement de l'extension en toiture ;
- considérant que ces dernières ne sont pas conformes au Code Civil ;
- considérant que la terrasse au R+3 génère des vues droites vers la parcelle voisine de droite ;
- considérant que la terrasse en toiture génère également des vues droites vers les parcelles voisines ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une zone inaccessible de 1.90m de large à partir des axes mitoyens respectifs ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture-éléments techniques) en ce que le garde-corps ne fait pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;
- considérant que l'extension en toiture ne s'intègre pas au bâtiment existant ; qu'il y a lieu de maintenir le profil existant de la toiture ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

- considérant que le programme proposé est trop lourd pour pouvoir conserver les qualités patrimoniales du bâtiment ;
- considérant qu'au vue des nombreuses dérogations, il est préférable de ne pas construire d'extension ni de terrasse en toiture ; de ne pas prévoir d'extension au niveau +2 du bâtiment principal et de limiter le nombre de logements à 2 ;
- considérant, de ce qui précède, que les dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet prévoit diverses transformations intérieures ;
- considérant que l'étude photo du bien témoigne de transformations intérieures récentes ;
- considérant que le demandeur indique que l'escalier existant en bois risque de s'écrouler ; qu'il sera remplacé par un nouvel escalier ;
- considérant cependant que l'escalier demeure un des seul élément encore conservé à l'intérieur du bien et qu'il y a lieu dès lors de le maintenir ;
- considérant que le projet prévoit également le remplacement des châssis en PVC blanc en façade avant et arrière par des châssis en bois peint en blanc ;
- considérant que le choix d'une menuiserie bois est adapté à la typologie du bâti ;
- considérant néanmoins qu'il y a lieu de revoir les proportions des châssis et respecter les divisions et profils des châssis d'origine en façade avant ;
- considérant que la porte cochère en PVC sera remplacée par une grille en fer blanc ;
- considérant que le projet prévoit d'aménager un espace de rangement pour les vélos dans le vestibule au rez-de-chaussée ;
- considérant que le demandeur justifie cet aménagement en ce qu'un passage libre de 80 cm est prévu afin de respecter les demandes du SIAMU ;
- considérant néanmoins que cet aménagement déroge au R.R.U., Titre II, art.17 en ce que les espaces pour vélos et voitures d'enfants ne peuvent être aménagés dans les couloirs de passage ;
- considérant que la dérogation au R.R.U., Titre II, art.17 n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir des locaux communs conformes au R.R.U. ;
- considérant que les transformations intérieures induisent des dérogations au R.R.U. ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairage naturel) en ce que la superficie nette éclairante du séjour/cuisine de l'appartement n°2 est de 4,8 m² (minimum 5,62 m²) ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairage naturel) en ce que la superficie nette éclairante des chambres 2 et 3 de l'appartement n°3 sont de 0,8 m² (minimum 2,38 m²) et 0,8 m² (minimum 1,98 m²) ;
- considérant cependant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres existante ;
- considérant que les dérogations au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairage naturel) sont 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.

Un avis favorable pourrait être émis à condition de :

- ne pas construire d'extension en toiture ;
- ne pas réaliser la terrasse en toiture ;
- ne pas créer d'extension au niveau +2 ;
- limiter le nombre de logements à 2 dans l'immeuble sur rue ;
- maintenir l'escalier en bois et respecter davantage le plan d'origine du bâtiment ;
- de prévoir le grand logement dans le bâtiment arrière existant sans empiéter sur la cour transformée en jardin ;
- de respecter les divisions et profils des châssis d'origine en façade avant ;
- créer un local vélo au rez-de-chaussée.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Département Urbanisme • Departement Stedenbouw
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30
urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R479/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Renaissance 58 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Renaissance 58 - A.C.P.

Objet / Betreft: remplacer les garde-corps de l'immeuble, réparer la façade et les bandeaux des balcons, remplacer partiellement la structure bois de la toiture plate, poser une isolation

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- 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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 25/06/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/11/2020;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 01/06/2007 (réf. P.U. 74R/06) ayant pour objet "refaire la façade aux 6e et 7e étages d'un immeuble de logements (le placement d'un bardage, et de couvre-murs pour résoudre le problème d'humidité et le remplacement des garde-corps vitrage plexi idem existant)";
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé Musées royaux d'Art et d'Histoire, Parc du Cinquantenaire ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 18/11/2020 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

- considérant que le dossier mentionné sous rubrique a été inscrit à l'ordre du jour de la séance plénière de la CRMS mais que la Commission n'a pas rendu d'avis à ce sujet ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble situé à l'angle de l'avenue de la Renaissance et de l'avenue de la Chevalerie ;
- considérant que le rez-de-chaussée est composé d'espaces de garage et d'un hall d'entrée ;
- considérant que les étages R+1 à R+7 sont occupés par des logements ;
- considérant qu'au niveau des garde-corps et de la teinte du vitrage, la situation existante diffère de la situation délivrée du 01/06/2007 ;
- considérant que le projet prévoit un nouveau modèle de garde-corps en aluminium avec panneaux de verre translucide fixé horizontalement sur la face supérieure du bandeau périphérique des balcons ;
- considérant également que la réfection des balcons inclura le remplacement des chapes de pente et la pose d'une étanchéité ;
- considérant que le projet prévoit également la pose d'une isolation de 14cm sur les toitures plates des R+1, R+6 et R+8 ;
- considérant que la réfection de la toiture plate arrière au R+6 inclura le remplacement éventuel de d'éléments structurels en bois ;
- considérant qu'un nouveau lanterneau sera posé sur la toiture plate arrière au rez-de-chaussée ainsi qu'une nouvelle coupole au R+8 ;
- considérant qu'une erreur s'est glissée dans les légendes ;
- considérant que les châssis sont maintenus en aluminium tel qu'existant et non en pvc comme mentionné dans les encarts dédiés aux légendes ;
- considérant qu'il y aura lieu de corriger les plans ;
- considérant qu'en terme d'esthétique, le remplacement des garde-corps et la modification de la teinte du vitrage ne modifiera pas particulièrement la perception du Parc du Cinquenaire ;
- considérant que les travaux ont pour but d'améliorer la santé du bâtiment et par conséquent d'en améliorer l'habitabilité ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de corriger la légende des plans.

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





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: C1139/2020 (IPE)

Adresse / Adres:

Boulevard Charlemagne 11 - 19 1000 Bruxelles
Rue Archimède 16 - 26 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: HOTEL EXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ DIEGEM - S.A.

Objet / Betreft: Exploitation d'un hôtel

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/01/2021 - 28/01/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant qu'il s'agit du renouvellement d'un permis d'environnement relatif à l'exploitation d'un hôtel ;
- vu l'avis SIAMU CI.2020.0489/1/HT/cp du 14/09/2020 ;
- considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;

AVIS FAVORABLE à condition :

De respecter les conditions de l'avis SIAMU CI.2020.0489/1/HT/cp et notamment les impositions en matière de compartimentage du parking couvert.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: H75/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Haachtsesteenweg 1301 1130 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Calli Recep

Objet / Betreft: verbouwen van een ééngezinswoning met uitbreiding volume tot 3 wooneenheden en het vellen van 3 hoogstammen

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op de Collegeaanbevelingen betreffende de opdeling van een eengezinswoning goedgekeurd op 09/10/2008;
- overwegende dat het goed gelegen is in ondernemingsgebieden in de stedelijke omgeving, langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 29/01/2020;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 12/11/2020;
- overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een ééngezinswoning met uitbreiding volume tot 3 wooneenheden en het vellen van 3 hoogstammen betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 03/12/2020 tot 17/12/2020 voor volgende motieven: afwijking van de Gew.S.V., Titel I, art.4 (diepte van de bouwwerken), art.5 (hoogte van de voorgevel), art.6 (dak - hoogte), art.11 (inrichting van de inspringstroken), afwijking van het bouwreglement (BR);



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

- gelet dat dit openbaar onderzoek 1 reactie uitlokte, uitgaand van de buur, betreffende de overtuiging dat een meergezinswoning (3) het evenwicht in de wijk met voornamelijk ééngezinswoningen zal verstoren door geluid- en geurhinder en de inbreuk op de intimiteit van de tuin met als gevolg dat de waarde van de omliggende woningen zal verlagen;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel I, art.4 (diepte) want het terras op de 2^{de} verdieping en de scheidingsmuur erlangs zijn dieper dan het diepst mandelig bouwwerk, aan de rechterzijde nr.1303;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel I, art.6 (dakprofiel) want de verhoogde scheidingsmuren langs het terras op de 2^{de} verdieping zijn meer dan 3 m dieper dan het diepst mandelig bouwwerk;
- overwegende dat hoewel een terras het comfort van de woning verhoogt, het comfort van de naastliggende woning verlaagt;
- overwegende namelijk dat het naastliggende gebouw door deze uitbreiding minder natuurlijke lichtinval vanuit het Zuid-westen, het avondzonlicht, mag verwachten;
- overwegende dat bovendien deze uitbreiding volledig buiten verhouding is met de naastliggende bouwwerken;
- overwegende dat daarenboven de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten niet respecteert, want er ontstaan rechte zichten vanop de terrassen omdat de hoogte van de scheidingsmuren 1,85m i.p.v. 1,90m;
- overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van de Gew.S.V., Titel I, art.4 (diepte) en art.6 (dakprofiel) niet aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel I, art.5 (voorgevelhoogte) want de voorgevel is hoger dan de hoogste gevelhoogte van de naastliggende bouwwerken;
- overwegende dat het hoogteverschil heel groot is (3m) met de naastliggende gevelhoogtes;
- overwegende dat hoewel de huizenrij reeds diverse hoogtes en dakvormen kent, de integratie van de gevel niet geslaagd is;
- overwegende bovendien dat er een kleurverschil zichtbaar zal zijn tussen de bestaande gevelbekleding en de nieuwe gevelsteen van de bijkomende verdieping;
- overwegende dat bijgevolg de afwijking van de Gew.S.V., Titel I, art.5 (voorgevelhoogte) niet aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel I, art.11 (achteruitbouwzone) en van het B.R., art.35 want er werd een parkeerplaats ingericht in de achteruitbouwzone;
- overwegende echter dat de achteruitbouwstrook haar bestemming als tuin, beplant in volle grond, dient te behouden en niet mag worden omgevormd tot parkeerruimte;
- overwegende dat het algemeen aanzicht vanop de openbare weg verstoord wordt door de geparkeerde auto in de achteruitbouwzone;
- overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van de Gew.S.V., Titel I, art.11 en van het B.R., art.35 niet aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat de aanvraag het verdelen van de ééngezinswoning tot 3 wooneenheden betreft, waarbij 2 appartementen 2 slaapkamers hebben en 1 appartement 1 slaapkamer;
- overwegende dat de aanvraag niet voldoet aan de aanbevelingen van het college betreffende het verdelen van een ééngezinswoning want de bewoonbare oppervlakte vóór de uitbreidingswerken is 116m² i.p.v. minimum 160m² en bovendien beschikt geen enkele wooneenheid over 3 slaapkamers;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel II, art.3 (minimumoppervlakte) want de 2de slaapkamer van de woning op het gelijkvloers en die op de 1ste verdieping is 7,13m² in plaats van minimum 9m²;
- overwegende dat 2m² te weinig oppervlakte voorzien voor de 2de slaapkamer niet kan genegeerd worden, gezien de norm opgelegd wordt teneinde het minimumcomfort te garanderen;
- overwegende bijgevolg dat deze niet-gevraagde en niet-gemotiveerde afwijking van de Gew.S.V., Titel II, art.3 niet aanvaardbaar is;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel II, art.10 (natuurlijke verlichting) want in de leefruimte van de woning op het gelijkvloers en de 1ste verdieping is de natuurlijke lichtinval respectievelijk 6,5m² en 5,95m² in plaats van minimum 8m²;
- overwegende dat de aanvrager de afwijking op art.10 motiveert met het feit dat de keuken, van ongeveer 9m², opgenomen is in de vloeroppervlakte van de leefruimtes;
- overwegende dat de afwijking op art.3 én op art.10 een gevolg zijn van de nieuwe uitbreiding op het gelijkvloers én de 1^{ste} verdieping;
- overwegende dat de aanvraag niet voldoet aan de minimumnormen omdat het programma duidelijk te zwaar is voor dit pand;
- overwegende bijgevolg dat de afwijking van de Gew.S.V., Titel II, art.10 niet aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel II, art.17 (lokaal 2-wielers), want het nieuw fietslokaal achteraan in de kelder is niet gemakkelijk bereikbaar vanaf de openbare weg;
- overwegende dat er namelijk een trap met 2 bochten dient gebruikt te worden om dan een 13m lange gang met de beperkte breedte van 90cm te gebruiken alvorens het fietslokaal kan bereikt worden;
- overwegende dat dit bijgevolg hoogstwaarschijnlijk niet zal gebruikt worden;
- overwegende dat bovendien de bestaande kruipkelder op die plaats, uitgegraven wordt zodat een plafondhoogte van slechts 1m90 ontstaat, wat nog steeds onvoldoende comfort biedt;
- overwegende dat bijgevolg de niet-gevraagde en niet-gemotiveerde afwijking van de Gew.S.V., Titel II, art.17(lokaal 2-wielers) niet aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag dus ook afwijkt van de Gew.S.V., Titel II, art.4, want de plafondhoogte in de aangepaste kelderruimtes is 1m90 en 2m i.p.v. minimum 2m20;
- overwegende dat de plafondhoogte van 2m20 een minimumdrempel is om het gebruikscomfort te garanderen, zelfs in niet-bewoonbare lokalen;
- overwegende dat bijgevolg de afwijking van de Gew.S.V., Titel II, art.4 (plafondhoogte) niet aanvaardbaar 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
urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: H724/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Harmoniestraat 16 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mevrouw Fabienne Coppens

Objet / Betreft: verbouwen van het straatgebouw en het achtergebouw tot 3 wooneenheden en een atelier, inrichten van een dakterras en afbreken/ heropbouwen van een tussenliggend bijgebouw

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op het Bijzonder bestemmingsplan (B.B.P.) Boudewijn-Harmonie (nr. 46-41, goedgekeurd op 08/06/1989);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op de Collegeaanbevelingen betreffende de opdeling van een eengezinswoning goedgekeurd op 09/10/2008;
- overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebieden van het G.B.P.;
- overwegende dat het goed gelegen is in de zone bedoeld voor één-of meergezinsverblijven en hun bijhorigheden van het B.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 07/09/2020;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 01/12/2020;
- overwegende dat de aanvraag het verbouwen van het straatgebouw en het achtergebouw tot 3 wooneenheden en een atelier, inrichten van een dakterras en afbreken/ heropbouwen van een tussenliggend bijgebouw betreft;
- overwegende dat de situatie van « voldongen feit » geen invloed mag hebben op de beslissing van het College wat betreft de aanvaardbaarheid van de aanvraag;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 05/10/2015 (ref. S.V. H726/2015) met als onderwerp "schilderen van de voorgevel en het schrijnwerk in een donkere kleur en het plaatsen van een klimplant met klimhulp tegen deze gevel";
- overwegende dat deze vergunning tot uitvoering werd gebracht, maar dat de ingediende foto's van de gevel van daarvoor dateren;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 16/07/2018 (ref. S.V. H142/2016) met als onderwerp "verbouwen en bestemmingswijziging van het gebouw aan de straatzijde tot 2 wooneenheden, waarvan 1 met dakterras en wijzigen van de bestemming van het achtergebouw tot atelier en 1 woning";
- overwegende dat deze vergunning afgeleverd werd met de eis de onwettige situatie, nl. de uitbreiding op het dak, te verwijderen en dit te voltooien binnen een termijn van 12 maanden na de betekening van de vergunning (in toepassing van art.192, al.4 van het B.W.R.O.);
- overwegende dat deze vergunning niet tot uitvoering werd gebracht, met uitzondering van het vervangen van het schrijnwerk in de voorgevel;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 03/12/2020 tot 17/12/2020 voor volgende motieven: afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte); toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het G.B.P. (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reacties uitlokte;
 - overwegende dat de rechtstoestand van het goed bestaat uit een hoofdgebouw aan de straat voor woning en een achtergebouw met atelier, verbonden met een bijgebouw op het gelijkvloers;
 - overwegende dat de 3 bestaande woningen niet officieel bevestigd zijn;
- overwegende dat er een gemeenschappelijk WC is voor de 2 bestaande wooneenheden nr.2 en nr.3 en dat een ander WC enkel toegankelijk is via de koer, waardoor we kunnen veronderstellen dat het gebouw initieel als ééngezinswoning werd vergund;
- overwegende dat het tussengebouw van ongeveer 7m² op het gelijkvloers en dat zich langs de gemene muur rechts met nr.18 bevindt, afgebroken wordt;
- overwegende echter dan een nieuw tussengebouw van ongeveer 6m² opgericht wordt langs de linker gemene muur met nr.14;
- overwegende dat dit tussengebouw afwijkt van de Gew.S.V., Titel I, art.6 (dakprofiel) want het is hoger dan het laagst mandelig bijgebouw, nr.18;
- overwegende dat het nieuw bijgebouw geen verhoging van de gemene muren genereert en zelfs lager is dan de laagste scheidingsmuur;
- overwegende dat het links naastliggend bouwwerk, nr.14 de bouwhoogte van het nieuw bijgebouw met +/- 10 m -overschrijdt;
- overwegende bijgevolg dat het nieuw tussengebouw geen hinder vormt voor de naastliggende bouwwerken;
- overwegende dat de gevraagde situatie een verbetering is van het binnengebied aangezien er een binnentuin in volle grond voorzien wordt op de plaats van de vrijgekomen ruimte;
- overwegende dat het tussengebouw bestaat uit een lichte structuur met veel glas aan de kant van de binnentuin, waardoor het zich goed integreert;
- overwegende dat het nieuw bijgebouw toelaat om een directe verbinding te creëren tussen het gebouw aan de straatzijde en de 1ste verdieping van het achtergebouw;
- overwegende dat het hierdoor mogelijk is om de woning in het achtergebouw te bereiken zonder een trap te nemen in open lucht, wat het comfort van de woning verhoogt;
- overwegende dat bijgevolg de ;
- overwegende dat het gebouw aan de straatzijde wordt uitgebreid ter hoogte van het plat dak;
- overwegende dat er een beperkt volume, dat het rechter dakprofiel (nr.18) volledig volgt, gecreëerd wordt langs de gemene muur met nr.18;
- overwegende dat dit volume slechts een maximale breedte heeft van 1m40 en een vaste toegangstrap naar het plat dak bevat;
- overwegende dat er in de nieuwe laterale puntgevel glaspartijen worden voorzien, waardoor er extra natuurlijke verlichting in de leefruimte van de bovenste woning beschikbaar is;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

- overwegende dat het plat dak gedeeltelijk ingericht wordt tot dakterras met een oppervlakte van ongeveer 13m²;
- overwegende dat de borstwering rondom het terras, het maximaal dakprofiel niet overschrijdt;
- overwegende dat de rest van het plat dak aangelegd wordt als groendak;
- overwegende dat de aanvraag het Burgerlijk Wetboek betreffende de zichten respecteert;
- overwegende dat de uitbreiding niet zichtbaar zal zijn vanop de openbare weg, omdat er een afstand is van ongeveer 1,5m tot de kroonlijst;
- overwegende dat deze uitbreiding zich goed in de omgeving integreert en geen nadeel berokkent aan de omliggende gebouwen;
- overwegende desalniettemin dat de bestaande, niet vergunde dakuitbreiding, dient afgebroken te worden;
- overwegende dat de aanvraag ook het inrichten van 3 wooneenheden inhoudt, namelijk 2 in het straatgebouw en 1 in het achtergebouw;
- overwegende dat het gelijkvloers van het straatgebouw en het gelijkvloers van het bijgebouw bestemd zijn als atelier en opslagruimte, behorend tot de woning in het achtergebouw;
- overwegende dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de aanbevelingen van het college betreffende de verdeling van een ééngezinswoning omdat er geen enkele wooneenheid beschikt over 3 slaapkamers;
- overwegende dat er naast een studio, een duplex met 1 slaapkamer ook een duplex met 2 slaapkamers voorzien wordt waarbij deze laatste over een privé-terras van 13m² beschikt;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel II, art.10 (natuurlijke verlichting) omdat slaapkamer 1 en 2 op de 2^{de} verdieping een natuurlijke verlichting heeft van respectievelijk 3,24m² i.p.v. 3.6m² en 1,5m² i.p.v. 1,8m²;
- overwegende dat het om een kleine afwijking gaat, in een bestaand gebouw waarbij de gevelopeningen niet gewijzigd worden;
- overwegende bijgevolg dat de afwijking van de Gew.S.V., Titel II, art.10 aanvaardbaar is;
- overwegende dat er dus een diversiteit aan woningen wordt gecreëerd, die allen streven om conform te zijn met de woonbaarheidsnormen van de Gew.S.V. en die beantwoorden aan de actuele normen van comfort;
- overwegende echter dat, mede door het door het ontbreken van parkeerplaatsen, het wenselijk is dat er een gemeenschappelijke fietsenstalling voorzien wordt;
- overwegende dat de aanvraag een versterking van het residentiële aanbod en van de woonfunctie in deze wijk beoogt;
- overwegende dat het gevelaanzicht niet wijzigt, hoewel dit verwarrend zou kunnen zijn omwille van de ingediende foto's die dateren van vóór de vergunning H726/2015;
- overwegende dat de donkere gevelkleur in 2015 werd goedgekeurd waarbij het gebouw een hedendaagse uitstraling kreeg, het zo minder gevoelig is aan luchtvervuiling en omdat het wijzigen van een gevelkleur steeds omkeerbaar is,
- overwegende dat het schrijnwerk van de ramen bestaat uit donkergekleurde PVC en dat de houten dubbele toegangspoort in dezelfde kleur werd geschilderd;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits naleving van de hierna vermelde voorwaarden, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies op voorwaarde:

- de bestaande dakuitbreiding af te breken;
- een gemeenschappelijke fietsenstalling te voorzien in de inkom van het straatgebouw;

De afwijkingen van de Gew.S.V., Titel I, art.6 (dakprofiel) en van de Gew.S.V., Titel II, art.10 (natuurlijke verlichting) worden toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M442/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Marché aux Herbes 77 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Arthenice SARL

Objet / Betreft: transformer une maison affectée totalement à du commerce (nouvelles circulations verticales : ascenseur et escalier), modifier l'utilisation de commerce de détail en snack avec consommation sur place et transformer la devanture commerciale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10

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

- 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 situé en zones 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 une maison affectée totalement à du commerce (nouvelles circulations verticales : ascenseur et escalier), modifier l'utilisation de commerce de détail en snack avec consommation sur place et transformer la devanture commerciale ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et dérogation au règlement communal d'urbanisme zoné Grand-Place, patrimoine UNESCO Expression commerciale (RCUZ Unesco) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est repris dans plusieurs zones de protection autour d'un bien classé ;
- vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) du 18/11/2020 ;
- considérant que la CRMS dans son avis, préconise :
« - de restituer le soubassement dans le but d'offrir une assise à la vitrine et de s'harmoniser avec les commerces contigus disposant toujours d'un soubassement ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Département Urbanisme • Departement Stedenbouw
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30
urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

- de ne pas peindre la façade du rez-de-chaussée en noir, étant donné la rupture de la continuité et de l'unicité de la façade ; et de laisser en conséquence la pierre apparente ;
- de maintenir un ton de châssis clair ;
- de profiter de la campagne de travaux pour améliorer les 3 châssis au-dessus de la devanture » ;
- considérant en ce qui concerne la situation de droit, que l'historique des domiciliations montre qu'il n'y a plus aucun habitant domicilié depuis 1974 ; de plus, les archives confirment l'utilisation des étages en commerce ;
- considérant en ce qui concerne la situation projetée, que le projet vise à transformer et réhabiliter tous les étages de cette maison en vue d'une utilisation optimale et complète de ce bien ;
- considérant que le bien est donc affecté dans sa totalité en commerce et que le projet vise à aménager un glacier avec salon de dégustation au rez-de-chaussée et au 1er étage ; un bureau également au 1er étage ; un second bureau au 2ème étage et un local technique/bureau/kitchenette au 3ème étage ;
- considérant que le projet vise donc à changer l'utilisation du commerce de détails en commerce de type HoReCa, dans ce cas présent, il s'agit d'un snack ;
- considérant que les étages à partir du 2ème étages sont dévolus à la gestion du commerce (chambres froides, salle dédiée au personnel, réfectoire, stockage, bureau, ...) ;
- considérant que la nouvelle occupation, permet d'utiliser l'ensemble du bâtiment ;
- considérant de plus, que le commerce projeté avec sa salle de consommation sont acceptables vu que ce type de - commerce participe à l'activité commerciale du quartier sans porter atteinte à la fonction principale de la zone, qui est du logement ; en effet, il ne s'agit pas de vente à rue, il s'agit bien d'un établissement où l'on peut consommer sur place et/ou prendre à emporter ;
- considérant néanmoins, afin de s'assurer de la compatibilité avec les logements situés dans les bâtiments contigus, qu'il y a lieu d'apporter une attention particulière lors de l'installation des chambres froides afin de limiter au maximum les bruits et vibrations qui émaneraient de ces dernières ;
- considérant de ce qui précède, que le changement d'utilisation de commerce en snack - glacier avec consommation sur place jusqu'au 1er étage est acceptable ;
- considérant en ce qui concerne les transformations apportées au bâtiment, que le projet vise à maintenir le volume existant sans y apporter de modifications extérieures ; en effet, ce bâtiment offre de belles superficies exploitables sans avoir la nécessité d'y adjoindre un volume supplémentaire ;
- considérant que le projet ne prévoit pas d'importantes transformations intérieures étant donné que la disposition spatiale actuelle des lieux permet la future exploitation ; par contre, le projet prévoit de supprimer une partie du plancher entre le rez-de-chaussée et le 1er étage pour offrir à l'espace dégustation une vue sur le commerce ; aussi, de nouvelles circulations verticales sont prévues telles qu'une volée d'escalier entre le rez-de-chaussée et le premier étage ainsi qu'un ascenseur ; considérant que ces interventions sont limitées et ne portent pas préjudice à la lecture du bâti ; ainsi ces interventions sont acceptables ;
- considérant que le projet prévoit également la restauration des façades avant et arrière y compris la toiture ; ainsi que la transformation de la devanture ;
- considérant en ce qui concerne la façade avant, que la restauration de cette façade est une plus-value pour la rue, mais comme le souligne la CRMS dans son avis, il est regrettable que les baies du 1er étages ne soient pas améliorées ;
- considérant qu'il serait opportun d'y apporter une réponse adéquate en vue de conforter ce projet global ;
- considérant en ce qui conserve la devanture, que la composition de la vitrine engendre une dérogation au RCUZ-UNESCO, art.7 – composition de la devanture ; en ce que la largeur projetée de la porte est de 1.40m au lieu de 1.20m ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Département Urbanisme • Departement Stedenbouw
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30
urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

- considérant que le paragraphe 3 précise que la porte du commerce a une largeur maximale de 1,20m ; toutefois, lorsque la largeur de la façade est supérieure à 8,00m, la largeur de la porte peut être portée à 1,80m » ;
- considérant que cette largeur ne se justifie ni d'un point de vue réglementaire ni d'un point de vue architectural ; en effet, la façade a une largeur inférieure à 8.00m et la baie de la porte ne s'aligne pas à la baie centrale des étages supérieurs ;
- considérant dès lors, que la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de limiter la largeur de la porte à 1.20m ;
- considérant de plus, que la division projetée de la vitrine n'est pas en lien avec la modénature des châssis de cette maison, ainsi il y a lieu de simplifier les divisions ;
- considérant comme le préconise la CRMS, il serait judicieux de restituer un soubassement dans le but d'offrir une assise à la vitrine et de s'harmoniser avec les commerces contigus disposant toujours de leur soubassement ; et de ne pas mettre de peinture au rez-de-chaussée ; cette mise en peinture a pour conséquence de créer une rupture de la continuité et de l'unicité de la façade ; dès lors, il y a lieu de laisser la pierre apparente ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- limiter la largeur de la porte à maximum 1.20m ;
- revoir la composition de la devanture en restituant un soubassement et en simplifiant les divisions de la vitrine ;
- ne pas prévoir une devanture en bois mais laisser la pierre naturelle apparente ;
- prévoir des châssis avec un double ouvrant dans les baies de l'entresol ;
- prévoir une structure antibruit et anti-vibration au droit des chambres froides ;

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.

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;

Considérant la situation des parcelles concernées dans le cœur historique de la ville et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles - 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 du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: M549/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Magdalenasteenweg 61 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Momade - B.V.B.A.

Objet / Betreft: wijzigen van het gebruik van een handelsgelijkvloers van een kunstgalerij naar een snack (tearoom), plaatsen van een terras aan de voorgevel

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

11

- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op het Reglement op de voetpaden (R.T.);
- gelet op de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (Gem.S.V.) betreffende de afscherming van uitstalramen van handelszaken;
- overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, in een lint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag het wijzigen van het gebruik van een handelsgelijkvloers van een kunstgalerij naar een snack (tearoom); plaatsen van een terras aan de voorgevel betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 03/12/2021 tot 17/12/2021 voor volgende motieven: toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reacties uitlokte;
- overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed "Bortiergalerij en voormalige Magdalenamarkt" gelegen aan de magdalenasteenweg 55 (AG 26/09/1996);
- overwegende dat de aanvraag het architecturaal aanzicht van het gebouw niet wijzigt en dat het uitzicht op het beschermd goed geen wijzigingen ondergaat en dat, bijgevolg het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) niet vereist is;
- overwegende dat de laatste vergunde aanvraag "transformer les réserves de la galerie d'Art existante" (vergund op 24/10/1996) betreft; dat deze laatste vergunning toont dat het gelijkvloers een kunstgalerij is;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

- overwegende dat de aanvraag enkel het gelijkvloers van het pand betreft;
- overwegende dat het project een snack is die patisserie, macarons, cupcake, warme en koude dranken verkoopt;
- overwegende dat het project ongeveer 14 zitplaatsen voorziet;
- overwegende dat de oppervlakte van de handel 121,1 m² is;
- overwegende dat de snack geopend zal zijn van 9u tot 19u;
- overwegende dat er ter plaatse niets gebakken wordt;
- overwegende dat de aanvraag het architecturaal aanzicht van de gevel niet wijzigt;
- overwegende dat het project een terras voorziet op het voetpad;
- overwegende dat het project een doorgang voorziet van 1m50;
- overwegende dat het terras een oppervlakte van 12m² heeft;
- overwegende dat een houten structuur voorzien is voor het terras; dat het terras niet seizoensgebonden is;
- overwegende de Gew.S.V., Titel VII, artikel 4 "§ 1. Een voetgangersweg omvat een doorgang, vrij van elke hindernis, met een doorlopende breedte van minstens 1,50 m" ;
- overwegende dat het project overeenkomt met de voorschriften van het reglement op de trottoirs;
- overwegende dat de structuur van het terras zeer massief is;
- overwegende dat het mogelijk is om een terras te plaatsen zonder structuur; dat er daarvoor geen vergunning nodig is;
- overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- **geen terras te plaatsen op het trottoir;**

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L606/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Locquenghien 35 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: F4Y IMMO - S.R.L.

Objet / Betreft: mise en conformité de travaux structurels réalisés à l'intérieur d'un bâtiment de style industriel (cage d'escalier, percement et obstruction de parois ...) et d'un changement d'affectation d'un immeuble de commerce en un immeuble mixte avec activités de production artisanale et de production de biens immatériels sans modification de volume;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- 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 le bien est inscrit dans une zone de protection de l'école n°4 construite dans le style Art nouveau ;
- considérant que le bien est inscrit sur la liste de l'inventaire du patrimoine bruxellois comme « bâtiment industriel » ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 24/07/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/11/2020 ;
- vu l'avis du SIAMU, daté du 23/12/2020, référencé T.2020.0778/1/BM/ac ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Département Urbanisme • Departement Stedenbouw
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30
urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

- considérant que la demande vise la mise en conformité de travaux structurels réalisés à l'intérieur d'un bâtiment de style industriel (cage d'escalier, percement et obstruction de parois ...) et d'un changement d'affectation d'un immeuble de commerce en un immeuble mixte avec activités de production artisanale et de production de biens immatériels sans modification de volume;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du au pour les motifs suivants: application de la prescription générale 0.10. du PRAS (réaffectation de bâtiments construits avant 1979 et inexploités), application de la prescription particulière 2.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m²) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur les percements de baies en mitoyenneté, des nuisances sonores émanant de la remise en marche du monte-charge et de l'absence d'avertissement au copropriétaires ;
- considérant que les travaux structurels ont déjà été réalisés ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant que l'immeuble repris dans une 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 bien est intégré dans une zone de revitalisation urbaine 2020 et dans un plan de qualité paysagère et urbanistique ;

- considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :
 - la rue Locquenghien est bordée par un enfilade d'immeubles présentant une cohérence sur le style architectural à tendance néo-classique à éclectique, marquée ponctuellement par la présence d'anciens bâtiments industriels et entrepôt ;
 - les gabarits sont peu élevés, avec une moyenne de 3 niveaux hors sol ;
 - l'immeuble n°35 sur lequel porte la demande présente un gabarit équivalent à un rez+ 3 et un étage sous combles, une typologie de bâtiment industriel accueillant un entrepôt constitué de lieux de stockage et salles d'exposition ;
 - la parcelle se développe à front de bâtisse sur une largeur de 7 mètres sur une profondeur de +-30m et bâtie par une succession de construction sur toute sa surface : l'immeuble à rue à double versants, annexe arrière à toit plat, un immeuble à double versant et petite annexe arrière à toit plat jusqu'en fond de parcelle ;
 - l'immeuble n°35 est repris à l'inventaire du patrimoine industriel, en bon état de conservation il participe au témoignage du passé industriel du quartier ;
 - construit à l'origine comme une extension des activités industrielles existantes au n°31 et 33 de la rue assurant des liaisons intérieures entre ces bâtiments à chaque étage, avec une façade de style Art déco ;
 - la façade à rue s'élève sur 4 niveaux soulignée par une corniche saillante et couvert d'une toiture à double versant, revêtue de pierre bleue au rez de chaussée et un parements en maçonnerie de briques sable et rouge, des travées accentuées par une loggia centrale avec des vitraux art déco,
 - l'édification de l'immeuble industriel est autorisée par un permis d'urbanisme délivré le 17/07/1925 et ses transformations intérieures et extérieures sont autorisées par le dernier délivré le 3 juillet 1969 sous la référence TP 870945 pour les Etablissements Dumonceau (commerce de gros) ;
 - les plans de 1969 renseignent la présence d'un garage, d'une aire de chargement, de salles d'exposition, d'un bureau accessoire et de plusieurs locaux de stockage sans précision sur sa réelle affectation et valident la fermeture de la baie au +2 et le maintien d'une baie au mur de séparation avec le n°33 au +3, et le maintien des servitudes de vues dans le mur de séparation avec le n°31 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Département Urbanisme • Departement Stedenbouw
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30
urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

- les photos intérieures démontrent que la valeur patrimoniale tient exclusivement à la qualité de vastes espaces dégagés propres aux bâtiments industriels (sur une profondeur de 22 mètres) ;
 - considérant que l'historique des différentes occupations des lieux connu est la suivante :
 - l'immeuble est initialement conçu pour des activités industrielles,
 - en 1944, un dépôt de liquides inflammables est autorisé pour une durée de 30 ans ;
 - en 1969, les entreprises Dumonceaux s'y installent (commerce de gros) ;
 - entre 1985 et 1992, l'immeuble est laissé à l'abandon ;
 - en 1992, l'artiste Decelle investit le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage comme atelier et salle d'exposition, les étages 2, 3 et 4 ne sont utilisés que comme dépôt très occasionnel ;
 - entre 2014 et 2018, le bâtiment est laissé à l'abandon ;
 - en 2018, le bâtiment est acquis par les demandeurs du permis d'urbanisme, et a fait l'objet de travaux d'entretien et de remise en conformité des installations aux normes applicables et qu'il a servi très occasionnellement pour des activités culturelles ponctuelles ;
 - considérant que les actes et travaux demandés sont les suivants :
 - mise en conformité d'une entrée piétonne privative flanquée à droite et réduction de la porte garage en façade avant;
 - création d'un hall d'entrée avec construction d'un ascenseur entre le rez et le 1^{er} ;
 - transformation d'un monte-charge en ascenseur ;
 - aménagement intérieurs divers (sanitaires, cloisons, ...)
 - maintien et fermeture de baies dans les murs de séparation avec les parcelles voisines ;
 - considérant que la mise en conformité de la porte d'entrée privative n'est pas reprise dans les plans de la situation existante de droit, semble avoir été réalisée vers 1969, de plus reprise dans le descriptif de l'inventaire du patrimoine « large porte de garage rectangulaire et porte d'entrée échancrée en mitre » ;
- Application de la prescription 0.10 du PRAS pour la demande :
- considérant que la prescription particulière du PRAS relative à la zone d'habitation limite les superficies affectées à des activités productives à 500m² et ce sous certaines conditions ;
 - considérant que le projet prévoit l'exploitation d'une superficie de plancher estimée à 832m² ;
 - considérant que la faisabilité du projet prévu par la demande s'appuie sur l'application de la prescription générale 0.10 du PRAS ;
 - considérant que l'immeuble existant réunit toutes les conditions pour bénéficier des prescriptions applicables à la zone de forte mixité qui autorisent les activités productives à concurrence d'une superficie de plancher de 1.500 m² par immeuble.
 - considérant que les arguments basés sur l'historique de l'occupation des lieux décrit ci-dessus, de la vacance des lieux continue depuis 1985 à nos jours, sur les possibilités restreinte de reconverter ce lieux en lui préservant ses qualités patrimoniales, sur la possibilité de développer des activités respectant le caractère résidentielle du quartier, sur le risque de vacance des lieux et de chancre urbain, permettent de garantir la reconversion des lieux en valorisant un patrimoine industriel ;
 - considérant que l'implantation d'une petite entreprise locale est de caractère à insuffler une nouvelle dynamique dans le quartier ;
- Réponses à la réclamation introduite lors de l'enquête publique de la demande:
- considérant que la réclamation porte sur les aspects suivants :
 - l'absence d'un avertissement aux copropriétaires de l'introduction d'un permis d'urbanisme ;
 - les ouvertures dans le mur mitoyen avec le n°33 avec un agrandissement de la baie au +3 avec transformations de jours en vues;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

- la mise en marche du monte-charge et ses nuisances sonores - considérant que l'attestation de notaire établie le 15 juillet 2020 atteste l'acquisition du bien par la SPRL Fly IMMO et Locq invest ;
- considérant qu'un avertissement au copropriétaire figure dans la demande et que la mise à l'enquête publique informe le voisinage de l'introduction d'un permis d'urbanisme et dès lors la composition de la demande de permis d'urbanisme n'est pas considéré comme lacunaire ;
- considérant que l'article 653 du Code civil distingue la définition d'un mur mitoyen d'un mur de séparation privatif ;
- considérant que les baies visées par la réclamation sont situées au +2, +3, au-dessus de l'héberge et de ce fait sont des percées dans un mur privatif ;
- considérant que le permis d'urbanisme délivré en 1969 valide la fermeture des baies dans le mur latéral droit, aux 1^{er} et 2^{ème} étage et le maintien de la baie existante au +3 ;
- considérant que les baies dans l'autre mur de séparation sont repris au titre de servitudes dans les actes et sont constituées de briques de verre ;
- considérant que la demande vise le maintien de baies dans le mur latéral droit au +2 et au +3 ;
- considérant que l'ouverture de ces baies est motivée par la grande profondeur des plateaux sur 22 mètres et qu'elles sont essentielles en matière d'éclairage et de ventilation naturelles,
- considérant que des précisions supplémentaires à propos des baies sises au +2 et +3 du mur privatif latéral droit conformes au Code Civil en matière de vues devront figurer dans les plans modifiés (hauteur des baies à partir du sol, le type de verre et d'ouverture prévue pour la ventilation) ;
- considérant que la réclamation soulève des nuisances sonores générées entre par le monte-charge mis en service récemment ;
- considérant que le bâtiment était inexploité depuis 1985 et que le monte-charge n'était plus en service, le nouvel acquéreur a décidé d'entreprendre des travaux d'entretien pour sa mise en marche ;
- considérant que suite à une plainte, Inter-Environnement a établi un rapport le 2 juillet 2020 justifiant les nuisances sonores ;
- considérant que le demandeur a entrepris des travaux d'amélioration de l'acoustique en collaboration avec un facilitateur de bruit ;
- considérant que ces travaux en cours devraient s'achever au plus tard fin mars, conformément au P.V dressé par le juge de paix et sous le contrôle d'inter-environnement de manière à ce que le fonctionnement de l'ascenseur soit conforme aux normes de bruits fixées par l'arrêté du 21.11.2002 ;

Programme et répartition spatiale proposés par la demande :

- considérant que la demande telle qu'introduite propose un programme de reconversion des lieux sans modification du volume existant visant l'exploitation des surfaces existantes à des activités productives intelligentes et activités artisanales ;
- considérant que le détail des activités proposées sont les suivantes : des locaux destinés aux productions audio-visuelles, de nouvelles technologies, de biens immatériels ainsi qu'à des activités artisanales sous forme d'ateliers de peintures, sculpture, céramiques, ...
- considérant que les plans accompagnant la demande prévoient les caves et chaufferie au sous-sol, des activités productives et artisanales au rez-de-chaussée et +1, des activités de productions de biens immatériels du +2 au 4 et un espace de stockage au +5 ;
- considérant que les activités artisanales visées par la demande ne sont pas susceptibles de créer des nuisances sonores, olfactives vu le caractère créatif de ses ateliers qui ne requiert pas l'usage d'outils bruyants ou encore de manutentions et transport d'engins lourds ;
- considérant que la demande telle qu'introduite visant l'exploitation d'espaces pour des activités productives permet d'engranger des équipes créatives et dynamiques au sein de l'immeuble avec des répercussions positives sur le quartier et sans risque de nuisances sonores pour le voisinage ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

- considérant que la demande ne prévoit pas de places de stationnement et que le demandeur encourage l'usage de mode de transport doux ;
- considérant que bien que l'immeuble est repris dans une zone A selon les critères du Titre VIII du R.R.U et dès lors facilement accessible en transport en communs ;
- considérant que l'absence d'emplacements de parking est admissible vu la situation du projet dans le centre-ville et l'accessibilité en transport en commun et des activités prévues par la demande ;
- considérant que les qualités patrimoniales du bien sont globalement préservées et mises en valeur à savoir notamment : en façade, le parement de brique, les châssis d'origine et leur imposte à vitraux, l'oriel, l'imposante corniche et sa lucarne et à l'intérieur, les espaces largement ouverts, les escaliers de service et la structure en béton ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les précisions demandées à propos de la suppression de vues, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- de supprimer toutes vues sur les parcelles mitoyennes au sens des prescriptions du Code Civil ;
- de prévoir un local vélo au rez-de-chaussée de dimensions suffisantes tenant compte du nombre d'occupants de l'immeuble ;
- de prévoir une aire de livraison à l'intérieur de l'immeuble ;
- de veiller à éviter toute nuisance olfactive, sonore ou vibratoire afin de préserver les qualités d'habitabilités des logements environnants ;

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





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F203/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Fourche 4 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Mustafe Jasiqi

Objet / Betreft: régulariser la devanture commerciale et l'entrée logements (bois ton brun) ainsi que le conduit de la hotte placée le long de la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;
- considérant que le bien est situé zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial au PRAS et que le bien est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;
- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 29/05/2017 (P.V. BR/065/17) fait état des infractions suivantes :
 - La devanture composée de 2 doubles portes ouvrant presque l'entièreté de celle-ci., et placée sans permis d'urbanisme, subsiste. (environ 7,60m x 3m)
 - Des autocollants ont été placés sur le bas du vitrage de la devanture (recouvrant approximativement 45% de la surface vitrée – environ 5m²) ;
 - Une nouvelle enseigne lumineuse en lettrage en relief bleu et rouge apposé sur un support blanc portant l'inscription « Chez KIMCHI » et « Korean BBQ restaurant » a été placée au-dessus de l'entrée (dimensions approx. 75cm sur 450cm) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

- 1 caisson - enseigne en forme de rond rouge (environ 40cm de diam.) portant la mention « Sushi » - a été placé à droite de l'enseigne principale ;
- 1 lanterne rectangulaire a été placée sur la devanture, côté gauche, avec une saillie d'au moins 15cm ou plus ; (environ 0,3m x 0,2m) ;
- Une hotte a été placée en façade arrière du bien ; (+ /- 8mct) ;
- considérant qu'il est à noter que les infractions relatives aux enseignes devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme à durée limitée ; procédure indépendante à celle-ci ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 04/08/2020 (réf. P.U. F12/2010) ayant pour objet "changer l'utilisation d'un commerce en restaurant chinois" ;
- considérant que ce permis a été mis en œuvre ;
- considérant que la présente demande a été introduite en date du 12/03/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 12/11/2020 ;
- considérant que la demande vise à régulariser la devanture commerciale et l'entrée logements (bois ton brun) ainsi que le conduit de la hotte placée le long de la façade arrière ;
- considérant que le bien est repris dans plusieurs zones de protection autour de biens classés et est compris dans la zone de protection Unesco Grand-Place ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 09/11/2020 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 18/11/2020 ;
- considérant que la CRMS estime dans son avis que le projet de devanture a raté l'opportunité de rétablir une devanture de qualité respectant mieux le rythme de la façade du bien ainsi que son intégration dans son milieu urbain ; elle estime que la composition est peu harmonieuse aux proportions peu équilibrées ; bandeau destiné à recevoir l'enseigne reste très imposant, l'imposte vitrée est trop fine,... ; elle estime également que les dessins ne permettent pas d'apprécier la qualité des profilés ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants : règlement communal d'urbanisme zoné Grand-Place, patrimoine UNESCO Expression commerciale (RCUZ Unesco) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet vise à régulariser la devanture commerciale et l'entrée logements (bois ton brun) ;
- considérant que la devanture projetée déroge au RCUZ-UNESCO, art.5 - qualité et mise en valeur des devantures et dispositifs commerciaux ; § 2. ; en ce que l'aménagement de la devanture et du dispositif commercial qui en font partie présentent un caractère sobre et s'intègrent harmonieusement à l'ensemble de la façade et des environs immédiats (qu'il s'agisse notamment de leur nombre, proportion, qualité de la réalisation, modèle et dimensions, couleurs, matériaux, etc.) ; et à l'art .7§1, en ce que la proportion de l'allège est trop importante et ne respecte pas le ¼ de la hauteur du rez-de-chaussée ;
- considérant que les impostes vitrées sont sablées, ce qui induit également une dérogation au RCUZ-Unesco, art. 12 - Vitrages et transparence, en ce que cette partie de la devanture n'est pas transparente ;
- considérant comme le relève la CRMS, que la devanture projetée ne s'intègre pas harmonieusement à l'architecture du bien ; il aurait été opportun de faire une étude historique des devantures afin de pouvoir retrouver une devanture cohérente qui tient compte de la structure du bâti et de son architecture ;
- considérant que la devanture projetée n'est pas une réponse qualitative en ce qu'elle maintient un aspect horizontal alors qu'il y a lieu de retrouver une verticalité assumée dans ce type d'architecture néoclassique ; ainsi il y a lieu de retrouver davantage de maçonnerie afin d'assoir cette façade ;
- considérant aussi, que l'allège entre le rez-de-chaussée et le 1er étage est trop importante, ce qui induit un effet d'écrasement de la devanture ;
- considérant qu'il y a lieu de trouver une solution technique afin de rehausser cette baie ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/02/2021

- considérant en ce qui concerne les menuiseries et le vitrage, qu'il y a lieu de revoir les proportions et divisions et d'assurer la transparence du vitrage ;
- considérant par conséquent, qu'il y a lieu de revoir la devanture commerciale en tenant compte des remarques susmentionnée et de fournir des détails des futures menuiseries ;
- considérant que le projet ne prévoit pas la fermeture de la devanture au moyen d'un volet ;
- considérant que l'absence de volet rétractile induit une dérogation au RCU, relatif à la fermeture des devantures commerciales ;
- considérant qu'il y a lieu, si techniquement possible, d'intégrer un volet à la composition de la devanture ; si ce ne serait pas envisageable, il y a lieu de le motiver techniquement et de fournir l'engagement y relatif ;
- considérant par conséquent, qu'une dérogation serait envisageable pour des motifs techniques ;
- considérant comme le précise le RCUZ-UNESCO, en son art.14 (fermeture à volet), § 1. Que la fermeture des devantures commerciales peut se faire au moyen d'un volet ajouré, laissant passer la vue pendant la fermeture du commerce ; les volets pleins et opaques sont interdits, de même que les volets en PVC ;
- considérant en ce qui concerne la régularisation du conduit de hotte le long de la façade arrière, que ce dernier longe bien la façade arrière du bien et tend à répondre aux prescriptions du RB, art.108 ; l'article prévoit que l'élévation des souches et tuyaux de cheminée au-dessus du toit (mesures prises du côté le plus bas) pour les bâtiments à front de rue et les bâtiments de derrière doit être au moins de 2 m 90, quand les souches et tuyaux sont placés vers la naissance des versants du toit; cette hauteur pourra être réduite s'ils sont placés à un autre point, sans toutefois être inférieure à 1 mètre ;
- considérant que la hauteur à partir du niveau de la corniche est inférieure à 2.00m ; ainsi, il y a lieu de la rehausser pour qu'elle atteigne minimum 2.90m ;
- considérant par conséquent que cette dérogation 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 :

- rehausser la devanture et marquer sa verticalité en prévoyant deux trumeaux en maçonnerie entre les portes et la vitrine ;
- revoir en conséquence les menuiseries et fournir des détails permettant d'apprécier leur composition ;
- intégrer un caisson de volet à l'intérieur du bâtiment ;
- rehausser le conduit de la hotte, afin d'atteindre 2.90m à partir du niveau de la corniche ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au RCU, relatif à la fermeture des devantures commerciales est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

