



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/01/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1008/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Maurice Lemonnier 193 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Fikri El Aisaoui

Objet / Betreft: mettre un hôtel existant aux normes incendies : remplacer une échelle de secours par un escalier extérieur en façade arrière impliquant la transformation de 5 baies en portes-fenêtres, la rehausse du mur mitoyen et la pose d'un brise-vue sur le mitoyen droit ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/12/2021 - 16/12/2021

Réactions / Reacties: 0

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:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 03/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 23/11/2021 ;
- considérant que la demande vise mettre un hôtel existant aux normes incendies : remplacer une échelle de secours par un escalier extérieur en façade arrière impliquant la transformation de 5 baies en portes-fenêtres, la rehausse du mur mitoyen et la pose d'un brise-vue sur le mitoyen droit ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/12/2021 au 16/12/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;



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: 19/01/2022

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que les travaux envisagés concernent un bâtiment d'angle occupant un établissement hôtelier de 17 chambres ;
- considérant qu'il a été constaté, après vérification des archives, que le bien n'a jamais fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour le changement de destination d'un commerce au rez-de-chaussée et des logements aux étages en un hôtel ;
- considérant que diverses preuves ont été jointes à la présente demande démontrant que le changement de destination du bien est antérieur à l'entrée en vigueur du volet réglementaire du Plan régional de développement du 3/03/1995, qui a établi une distinction entre logement et établissement hôtelier ;
- considérant que ces preuves concernent entre autres un acte notarié datant de 1983, un contrat de bail de janvier 1995, un extrait de la Banque-carrefour des entreprises (BCE) et différents témoignages ;
- considérant que ces éléments visent à corroborer que ce changement de destination a été réalisé à une époque où la demande de permis d'urbanisme n'était pas requise entre logement et hôtel ; vu que le plan de secteur ne faisait pas de distinction entre le logement et les hôtels ;
- considérant de plus, que dans le cadre des hébergements touristiques, le service contrôle de la Ville de Bruxelles a fourni en date du 12/05/2020 une attestation de conformité urbanistique stipulant que le bâtiment est considéré comme un hôtel « Cosmos Hôtel » de 17 chambres pour maximum 82 personnes ;
- considérant dès lors, que le bien est affecté en un établissement hôtelier d'une manière continue, avant le 3/03/1995 et jusqu'à nos jours ;
- considérant que la demande concerne principalement le remplacement de l'échelle de secours existante en façade arrière, donnant dans la petite cour, par un nouvel escalier colimaçon avec transformation de 5 fenêtres en portes-fenêtres pour accéder directement à cet escalier, et la démolition de la toiture plate couvrant le rez-de-chaussée réalisée sans permis ;
- considérant que cet escalier déroge au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce qu'il occupe la majorité de la zone de cour, dépassant les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ; et à l'art.6 (hauteur d'une construction mitoyenne) en ce que l'escalier est à moins de 3.00m de la limite mitoyenne ;
- considérant que l'implantation de la parcelle sur l'angle de l'îlot et sa forme particulière en triangle, ne laisse qu'une infime superficie dédiée à la cour ;
- considérant que cette cour est enclavée entre différents murs mitoyens de hauteur importante allant jusqu'aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- considérant que l'installation d'un escalier extérieur est indispensable pour assurer l'évacuation de secours des occupants de cet établissement ;
- considérant que cet escalier ne devrait pas créer de vues droites vers les voisins contigus vu son utilisation exceptionnelle en cas d'incendie, d'autant plus qu'il ne donne vue que sur une toiture plate du voisin gauche, affecté également en établissement hôtelier ;
- considérant qu'afin de réduire l'impact visuel de l'escalier vers le bâtiment voisin droit, le projet prévoit de placer un claustra de 4m sur le mur mitoyen droit, entre le 3^{ème} et le 4^{ème} étage, et de rehausser ce même mur de 0.45m vers le 5^{ème} étage ;
- considérant que cette rehausse implique une dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 (hauteur d'une construction mitoyenne), en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le mur mitoyen droit ;
- considérant que ce claustra présente une profondeur de 0.80m, que son implantation est ponctuelle et n'aura pas d'impact sur l'ensoleillement du voisin de droite ;
- considérant cependant qu'étant donné, comme mentionné en commission de concertation, que la terrasse n'a pas vocation à être utilisée, hormis en cas d'évacuation, ce claustra n'est pas nécessaire ;



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: 19/01/2022

- considérant dès lors, que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 4 et 6 pour l'escalier sont acceptables et que la dérogation à l'article 6 pour le claustra n'est pas acceptable pour les motifs invoqués ci-dessus ;
- considérant que l'on constate que les châssis des 2 façades à rue ont été remplacés par des châssis en PVC blanc, ne reprenant pas la forme cintrée des baies et que la teinte de ces mêmes façades a été changée en gris anthracite au rez-de-chaussée et en gris moyen aux étages ;
- considérant que ces interventions en façades ne font pas parties de la présente demande ;
- considérant qu'il s'agit de travaux soumis à un permis d'urbanisme ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme afin de mettre en conformité les différents travaux réalisés en façades ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de supprimer le claustra.

Par ailleurs, il y a lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour le remplacement des châssis et le changement de teintes en façades à rue.

Les dérogations au R.R.U., titre I, art. 4 et art. 6 pour l'escalier sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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: 19/01/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R503/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard du Régent 28 - 29 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Jeanne Barragan

Objet / Betreft: mettre en conformité la répartition des surfaces des appartements C et D situés au quatrième étage d'un immeuble à appartements : appartement C de trois chambres devient un appartement une chambre avec un bureau et l'appartement D de trois chambres devient un quatre chambres avec un bureau

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 – 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 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé zones de forte mixité, 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 12/05/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 09/12/2021 ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité la répartition des surfaces des appartements C et D situés au quatrième étage d'un immeuble à appartements : appartement C de trois chambres devient un appartement une chambre avec un bureau et l'appartement D de trois chambres devient un quatre chambres avec un bureau ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;



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: 19/01/2022

- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré vers 1863 (réf. TP 20000) ayant pour objet "reconstruire la grille"(n°29) ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré vers 1882 (réf. TP 19998) ayant pour objet "modifier cet immeuble"(n°28) ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré vers 1908 (réf. TP 19997) ayant pour objet "exhausser le bâtiment annexe"(n°28) ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 11/03/1947 (réf. TP 59362) ayant pour objet "construire un immeuble à 7 étages, avec garages privés, Boulevard du Régent, 28-29" ;
- considérant la demande de permis d'environnement classe 2 (réf. P.E. R64/2007-CL2/452385), introduite le 19/10/2007, autorisant les installations suivantes : 2 chaudières à mazout (942 kW), dépôt de mazout (10.000 litres) et parking à l'air libre (21 emplacement). Ce permis d'environnement est valable jusqu'au 24/01/2023 ;
- considérant que la demande vise la mise en conformité de la répartition des surfaces d'habitation liées aux appartements C et D du 4^{ième} étage de l'immeuble à appartements dit « Le Dauphin » ;
- considérant que, seuls les appartements C et D ont subi des transferts de surfaces habitables ;
- considérant que le nombre de logements reste inchangé ;
- considérant, dès lors, que la composition du nombre de pièces change dans ces 2 logements ;
- considérant que l'appartement C était un appartement de 136,39 m² en situation de droit, comportant 3 chambres ;
- considérant qu'en situation existante de fait, cet appartement a une superficie de 97,21 m² et ne comporte qu'une unique chambre ;
- considérant que l'appartement D avait une superficie de 157,7m² en situation de droit avec 3 chambres ;
- considérant qu'en situation existante de fait, cet appartement a une surface de 190,88 m² et est composé de 4 chambres ;
- considérant que 2 baies du salon de l'appartement C sont maçonnées et qu'une baie a été ouverte ;
- considérant que ce salon de 15,53 m² a été transformé en chambre et a été transféré à l'appartement D ;
- considérant que la chambre de 17,10 m² appartenant à l'appartement C, a été transférée à l'appartement D ;
- considérant qu'une baie a été construite et une autre a été fermée dans cette chambre ;
- considérant que cette chambre est accessible via une autre chambre et non via un hall commun ;
- considérant que le fait de passer par la première chambre impacte négativement les 2 chambres communicantes pour les occupants de celle-ci, vu les flux engendrés par cette configuration ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de considérer que le premier espace est un espace accessoire à la chambre du fond (et non une chambre) de sorte qu'il s'agisse d'un appartement 3 chambres ;
- considérant que la situation de droit ne répondait pas au R.R.U., titre II normes d'habitabilité des logements, article 3 relatifs aux normes minimales de superficies ;
- considérant, dès lors que 2 chambres, l'un de l'appartement C et l'autre de l'appartement D avaient une superficie inférieure à 9 m² soit 8,03 m² et 5,5 m², en situation de droit ;
- considérant que ces 2 chambres, en situation existante de fait, sont transformées en bureau ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire (art.207) ;
- considérant que la demande vise dès lors, la mise en conformité d'un logement 4 chambres et d'un logement 1 chambre ;
- considérant que cette demande apporte de la mixité d'unités de logement de tailles diverses ;



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: 19/01/2022

- considérant que la division prend en compte les qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;
- considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
- considérant de 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 transformer la première chambre communicante soit en espace accessoire à la chambre du fond de sorte qu'il s'agisse d'un appartement 3 chambres soit de la rendre indépendante en aménageant un couloir d'accès à la 4^{ème} chambre ;

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 R.R.U. en ce qui concerne le titre II, article 10 relatif à l'éclairage naturel est accordée pour le motif évoqué ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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: 19/01/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S657/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Saint-Quentin 71 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Markus/Erika Schulte-Casajoana

Objet / Betreft: démolir et reconstruire sur 2 niveaux les annexes en façade arrière; isoler la façade arrière; changer les châssis en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/12/2021 - 30/12/2021

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

3

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n°06-03 "Saint Quentin" approuvé le 16/07/2015 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que le bien est situé dans l'ilot 5 du PPAS et en zone d'habitation prioritaire renforcée, en zone de bâtiment annexes et zone de cours et jardins au PPAS; que la façade est en catégorie II : avec valeur d'accompagnement ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 21/06/2021 ;



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: 19/01/2022

- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 09/12/2021 ;
- considérant que la demande vise à démolir et reconstruire sur 2 niveaux (rez-de-chaussée et premier étage) les annexes en façade arrière; isoler la façade arrière; changer les châssis en façade avant;
- considérant que le bâtiment a été construit fin du 19^e siècle ; qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 07/06/1894 (TP 21426), ayant pour objet « édifier cet immeuble » ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 19/11/1907 (TP 1561), ayant pour objet « exhausser la maison d'un étage » ;
- considérant que la Ville de Bruxelles a établie en date du 13/09/2019 que le bien comporte du logement sans pouvoir en déterminer le nombre exact ;
- considérant que la liste des habitants par adresse indique que le bien se composait de deux logements à un moment avant 1993, mais que néanmoins ces derniers n'ont pas été occupés de manière continue ;
- considérant que la situation de fait est une maison unifamiliale et qu'au vu des éléments précédents, ceci constitue la situation de droit ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/12/2021 au 30/12/2021 pour les motifs suivants: dérogation à l'article 21. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (menuiseries) ; dérogation à l'article 13. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (hauteur sous plafond) ; dérogations aux prescriptions du PPAS n° 06-03 (Saint-Quentin, 31-07-2015) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé « Squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et avenue Palmerston » sis Square Ambiorix depuis le 14/07/1994 et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 06/12/2021 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 20/12/2021 ;
- considérant que le projet prévoit de démolir l'annexe au rez-de-chaussée et premier étage ;
- considérant que l'annexe au rez-de-chaussée se compose d'une partie vitrée le long du mitoyen droit (rez-de-chaussée) et d'une partie en dur le long de mitoyen gauche (rez-de-chaussée et premier étage) ;
- considérant que la démolition est acceptable en ce que l'annexe présente des traces de vétusté ;
- considérant qu'au deuxième étage la situation de droit indique la présence d'un WC dans l'annexe en façade arrière ;
- considérant que cette partie est également démolie et que le WC est intégré à la salle de bain située au deuxième étage ;
- considérant que la démolition de ce WC est acceptable en ce que cela permet d'uniformiser la façade arrière ;
- considérant que le projet prévoit de reconstruire l'annexe au rez-de-chaussée et premier étage ;
- considérant que la nouvelle annexe présente une profondeur de 4m61 et une largeur de 5m44 ; qu'elle permet au rez-de-chaussée de créer une cuisine de 20,79m² avec un espace dinatoire et au premier étage elle permet de réer une chambre de 20m² ;
- considérant que la nouvelle profondeur du bien est de 12m57 ; que la construction de l'annexe ne dépasse pas les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;
- considérant qu'un espace terrasse et jardin est conservé au rez-de-chaussée ;
- considérant que les actes et travaux en intérieurs d'îlot sont censés améliorer les qualités paysagères ;
- considérant que pour ce faire le projet prévoit la création d'une toiture verte sur le toit plat 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: 19/01/2022

- considérant que le projet déroge au PPAS, en ce que le plan d'implantation du PPAS indique que dans la zone d'annexe la hauteur sous corniche est de maximum 1 niveau le long du mitoyen de droite ;
- considérant que la dérogation est acceptable, en ce que cela permet de créer une chambre confortable, que la rehausse de l'annexe n'entraîne pas de perte d'ensoleillement sur les bien contigus ;
- considérant que le projet prévoit d'isoler la façade arrière ; que cette intervention n'est pas visible depuis l'espace public et permet de garantir la bonne performance énergétique du bâtiment ;
- considérant que la façade arrière est enduite sur isolant en clair ;
- considérant que le projet prévoit également de remplacer les menuiseries de la façade avant ;
- considérant que les menuiseries de la façade avant ont été remplacées et présentes actuellement un matériau (PVC) et une division différente de la situation de droit ;
- considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée la fenêtre présentait à l'origine deux meneaux verticaux divisant la baie vitrée en trois battant avec une imposte vitrée fixe en surplomb ;
- considérant que les baies des étages présentaient chacune un meneau vertical divisant les baies vitrées en deux battants avec une imposte fixe en surplomb ;
- considérant que la toiture à la Mansart, en façade avant a conservée ses deux lucarnes ; qu'à l'origine la baie vitrée présentait un meneau vertical divisant la baie en deux battants ;
- considérant que la baie du rez-de-chaussée présente en situation de fait une baie vitrée surmontée d'une imposte vitrée ; que la situation projetée prévoit de revenir à une situation proche de la situation d'origine avec trois battants ;
- considérant que les baies des étages conservent leur division d'origine ;
- considérant que les lucarnes dans la toiture en façade avant présentent une baie vitrée sans division en deux battants ;
- considérant que les matériaux mis en œuvre sont de l'aluminium de ton gris foncé ;
- considérant que la couleur des menuiseries entraîne une dérogation au RGBQ, article 21 ;
- considérant que le RGBQ prévoit « La menuiserie en aluminium de ton naturel est interdite. Les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois. » ;
- considérant qu'il y a lieu de remplacer tous les châssis par des châssis présentant un dessin identique à celui d'origine ; qu'il y a lieu de prévoir du bois comme matériau ;
- considérant dès lors que la 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 remplacer tous les châssis par des châssis présentant un dessin identique à celui d'origine et de prévoir du bois comme matériau soit peint soit vernis ;

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.

La dérogation au PPAS en ce qui concerne le nombre de niveau sous corniche dans la zone d'annexe est accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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: 19/01/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C915/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Châtelain 19 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MEGANCK GESTION - S.P.R.L.

Objet / Betreft: isoler le pignon gauche par l'extérieur et la façade avant du 7ème étage (situé en recul) d'un immeuble de logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/12/2021 - 30/12/2021

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

4

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que le bâtiment a été construit avant 1932, qu'il est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, en attendant sa publication (art. 333) ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 06/09/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 11/12/2021 ;
- considérant que la demande vise à isoler le pignon gauche par l'extérieur et la façade avant du 7ème étage (situé en recul) d'un immeuble de logements;
- considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (réf. TP412.82) en 1930 visant à construire un immeuble de rapport délivré le 31/03/1931 ;



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: 19/01/2022

- considérant que l'analyse des archives indique que la situation de droit est un immeuble d'angle situé entre la rue du Châtelain et la rue de Livourne, avec un rez-de-chaussée composé de garages et d'un hall d'entrée, sept niveaux de logement ainsi qu'un 8ème niveau en retrait avec greniers de stockage pour les habitants ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/12/2021 au 30/12/2021 pour les motifs suivants: application de la prescription particulière 18.a3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- vu l'absence de réaction;
- considérant que la partie principale du bien se trouve sur le territoire de la Ville de Bruxelles, et qu'une petite partie se trouve sur le territoire de la Commune d'Ixelles (côté rue de Livourne (sur une longueur de +/-11,50 m à partir de l'angle) et rue du Châtelain (sur une longueur de +/-2,25 m à partir de l'angle)) ;
- considérant l'isolation de la façade avant au 7ème étage ;
- considérant que l'isolant, d'une épaisseur de 12 cm sera recouvert d'un crépi de teinte blanche (similaire à la teinte existante) en façade avant ; que ces travaux induisent une augmentation de volume ; que le revêtement principal de la façade avant est de l'enduit de ton blanc et de la brique apparente mais que le 7ème étage, légèrement en retrait était déjà recouvert d'un enduit de ton beige clair ;
- considérant que la situation existante de l'immeuble présente une façade enduite de ton blanc ;
- considérant l'isolation du pignon gauche ;
- considérant que l'isolant, d'une épaisseur de 12 cm sera recouvert d'un crépi de teinte beige;
- considérant qu'actuellement le pignon est couvert d'un bardage éternit en losange de teinte beige clair ;
- considérant que le pignon n'est pas visible depuis l'espace public ;
- considérant que la modification n'est pas de nature à modifier les caractéristiques architecturales de l'immeuble et est acceptable ;
- considérant que l'ensemble de ces travaux améliorent les performances énergétiques du bâtiment ;
- considérant que l'immeuble est situé au Plan Régional d'Affectation du Sol en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement; qu'en vertu de l'article 21 des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser, notamment, les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis œuvre et de l'architecture des constructions;
- considérant que ces travaux ne sont pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;
- considérant que les photos de la situation de fait actuelle montrent la présence de châssis en PVC, de ton blanc ; que le permis d'origine de 1930 représente des châssis en bois brun ;
- considérant que la mise en conformité du remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC pour l'ensemble des façades avant doit faire l'objet d'une demande de permis séparée, également sur les deux communes ;
- 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.

Par ailleurs il y a lieu de soit introduire une demande de permis d'urbanisme pour mettre en conformité l'ensemble des châssis de l'immeuble soit de préférence revenir à la situation d'origine à savoir des châssis en bois brun.



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: 19/01/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1276/2021 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue de la Colline 24 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: IMAGINE EUROPE // IMAGINE BELGIUM - S.R.L. (Marie LOGE)

Objet / Betreft: Réaliser les travaux d'installation de "IMAGINE BELGIUM" : changer l'utilisation du bien, intégrer un ascenseur, poser une plateforme technique extérieure et restaurer la toiture.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- attendu que le bien se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un axe structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le bien se situe en hypercentre ville, en centre de quartier, en zone du pentagone de Bruxelles, en zone prioritaire de verdoisement, en noyau d'identité local existant, en liseré de noyau commercial du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12 juillet 2018 ;
- attendu que le bien se situe dans le périmètre du Règlement Zoné « RCUZ Grand-Place – patrimoine UNESCO – Expression commerciale » arrêté par arrêté du Gouvernement du 26/03/2009 ;
- vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/03/1994 qui classe comme monument la totalité de l'immeuble sis rue de la Colline, 24 à Bruxelles ;
- attendu que le projet est situé dans les zones de protection des monuments et ensembles situés sur la Grand-Place :
 - Le Roi d'Espagne ou la maison des Boulangers,
 - La Colline,
 - La Bourse – les Ducs de Brabant,
 - Le Cerf,
 - Maison Joseph et Anne,
 - L'Ange,
 - Maison des Tailleurs,
 - Le Pigeon,
 - Aux Armes du Brabant ;



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: 19/01/2022

- attendu que le projet est situé dans la zone de protection du monument « Maison traditionnelle » sis rue des Chapeliers, 1 à 1000 Bruxelles ;
- attendu que le bâtiment est situé dans la zone de protection UNESCO « Grand-Place » ;
- attendu que le bâtiment construit est inscrit à l'inventaire du patrimoine Irismonument de la Région ;
- Attendu que le projet vise à réaliser les travaux d'installation de « IMAGINE BELGIUM » : changer l'utilisation du bien, intégrer un ascenseur, poser une plateforme technique extérieure et restaurer la toiture ;
- Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :
 - La Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) ;
 - Le Service d'Incendies et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - Access&Go ;
 - La Commission de sécurité ASTRID ;
- vu que l'avis du SIAMU n'a pas encore été remis, qu'il y aura lieu de conformer à celui-ci ;
- vu la décision favorable de la Commission de Sécurité ASTRID du 07/12/2021, réf: 2021110085, précisant qu'il n'y a pas de nécessité d'une couverture radioélectrique interne ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en application de l'article 177, § 2 du CoBAT : travaux sur parties protégées ;
- vu l'avis favorable sous conditions pour la majorité des interventions et défavorable pour la pose de l'ascenseur de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) formulé en sa séance du 15/12/2021, réf AA/MB/BXL20921_683_PUN_Colline_24_LaBalance, libellé comme suit :
« ... » ;

Avis :

De manière générale, la CRMS émet un avis conforme favorable sous conditions au changement d'utilisation et à la plupart des interventions demandées. Elle rappelle cependant que son accord sur un tel programme ne signifie pas qu'il puisse s'assortir d'installations lourdes, irréversibles et impactantes pour le patrimoine. Elle émet d'ailleurs un avis conforme défavorable sur l'ascenseur tel que proposé.

Changement d'utilisation :

Dans la continuité de son avis de principe, la CRMS ne s'oppose pas à l'installation du projet touristique. La CRMS reste cependant perplexes face à ces concepts, qui semblent se multiplier, plutôt orientés vers un tourisme de masse (musée de la frite, choco-story, musée de l'illusion...). Ici, même si le rapport de stabilité est rassurant sur la capacité des planchers à supporter les charges d'exploitation projetée (400kg/m²), le public estimé de 100 personnes concomitantes - dont 50 personnes par compartiment - est quand même très importante pour cette maison. La CRMS ne peut que saluer l'initiative récente de la Ville d'initier l'élaboration d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol – PPA Unesco, qui visera à réguler le développement et la multiplication de ces projets et rétablir un équilibre entre tourisme et quartier habité.

Installations scénographiques

La scénographie mentionne le recours à de grandes surfaces de projection ou bien à une finition sombre de toute une « pièce » ou des habillages complets. Dans tous les cas, la CRMS demande de ne pas réaliser d'interventions irréversibles sur les parties d'intérêt patrimonial. Comme le dossier est trop lacunaire sur la configuration et le mode de pose exacts des aménagements 'scénographiques', cet aspect devra être validé par la DPC pour assurer leur réversibilité complète.



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: 19/01/2022

Techniques spéciales et installation d'une plateforme technique en extérieur au 2e étage

Pour l'intégration des techniques (HVAC, électricité, plomberie) au niveau des parties de valeur patrimoniale, la CRMS demande de proposer des alternatives aux mises en œuvre habituelles (saignées, encastresments, carottage), en travaillant via des percements préexistants ou en installant les équipements de manière discrète et esthétique, dans des contre-cloisons, des faux-planchers ou du mobilier démontable et réversible. Une documentation supplémentaire et des précisions devront être apportées sur ces points et être validés par la DPC. S'agissant de la plate-forme extérieure, la CRMS demande de revoir résolument à la baisse, avec approbation de la DPC, l'emprise d'un module externe en intérieur d'îlot, considérant le caractère trop invasif et volumineux de cette installation dans un îlot déjà extrêmement dense.

Installation de l'ascenseur :

La CRMS ne s'est pas opposée au principe de l'ascenseur dans son avis préalable, étant donné la réutilisation de la trémie d'un monte-charge existant. Cependant, le dossier actuel met en évidence que son placement implique l'élargissement du percement des planchers mais aussi l'élargissement du percement existant dans la voûte des caves (élargi à 211 x 192 cm), pour y placer la fosse technique de l'ascenseur.

Si l'intervention peut être acceptée au niveau des planchers qui ne sont pas d'origine, elle ne l'est pas au niveau des caves qui présentent un caractère particulièrement remarquable et impressionnant, et un état de conservation tout à fait exceptionnel (tel que souligné aussi dans l'étude archéologique, architecturale et historique de ces caves, réalisée en février 2021 par la Brussels Archaeological Survey qui date ces caves entre 1391 et 14252).

La CRMS émet donc un avis conforme défavorable sur l'implantation de l'ascenseur considérant son caractère destructeur et disproportionné sur les caves anciennes qui constituent l'un des trois éléments-phare de cette maison classée en totalité (façade à rue, caves et charpente). La CRMS rappelle ici qu'elle avait écrit dans son avis préalable qu'il fallait être « irréprochable sur la réversibilité des installations techniques et des habillages par rapport aux structures historiques : maçonnerie, voûte des caves, structure principale, façade. », et que l'ascenseur « devra reposer sur sa propre structure et ne toucher à aucune des poutres maîtresses ni au mur mitoyen. Seul le démontage d'éléments de planchers récents (contrecollés en chêne) sera autorisé ».

La CRMS demande qu'une solution alternative soit proposée, qui n'impliquerait aucune intervention irréversible sur les structures historiques et les éléments à valeur patrimoniale. »

- vu l'avis défavorable de Access&Go reçu par le fonctionnaire délégué en date du 17/01/2022, qui estime que le projet est non conforme aux exigences du RRU, qu'une nouvelle proposition de plans est nécessaire ;

- considérant que les remarques d'Access&go sont formulées comme suit :

- les 3 marches d'entrée ne sont pas compensées par une rampe suffisamment longue pour garantir un % de pente conforme ou tout au moins praticable. Il faut opter pour une rampe offrant un % maximale de 8%. Entre la rampe et la porte d'entrée, un palier de 150 cm de diamètre doit être prévu ;
- la porte d'entrée doit permettre un libre passage de 95 cm pour un battant. A défaut, un dispositif d'ouverture à distance doit être installé ;
- l'ascenseur est conforme en taille. Par contre, au dernier étage, le palier desservant l'ascenseur ne fait que 120 cm de large au lieu de 150 cm ;
- la toilette présente une configuration intérieure conforme mais le couloir la desservant est également trop étroit ;
- l'atelier de cinéma ne comprend pas au moins un emplacement réservé ;



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: 19/01/2022

- attendu que la demande est soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - application de l'art. 207 §1. al4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) ;
- considérant que le projet porte sur l'installation dans l'entièreté de la maison d'un parcours spectacle à orientation touristique, dénommé « Imagine Belgium Immersive Experience », basé sur une « expérience multimédia plongeant les visiteurs dans des moments étonnants de l'histoire et la culture belges ». Le concept est présenté en tant qu'exploitation commerciale, impliquant un changement d'utilisation ;
- considérant l'historique des permis octroyés :
 - 20/06/2000 (dépôt 1996) : transformer l'immeuble à des fins commerciales (taverne avec micro-brasserie) et résidentiel (un logement), démontage de la façade arrière en lieu et place de son maintien comme prévu initialement et reconstruction de celle-ci suivant les plans approuvés joints au permis d'urbanisme délivré ;
 - 08/12/2015 : Réaménager l'intérieur du bâtiment sans changer l'affectation ;
 - 05/08/2020 : Démonteur/démolir les finitions intérieures empêchant l'analyse et la vérification sanitaire des structures de la maison la Balance ;
- considérant que le sous-sol actuel est composé de différentes caves dont certaines sont voutées, que des sanitaires occupent la cave en fond de parcelle, qu'un escalier permet d'y accéder via la cour couverte, qu'un monte-charge est implanté au milieu du bâtiment ;
- considérant que le rez-de-chaussée est composé d'un 1^{er} espace spacieux de 78,83 m² dans le bâtiment à front de rue, d'une cour de 17,43 m² située à l'arrière du bâtiment principal et couverte par une verrière et d'un second espace de 17,84 m² situé dans la maison arrière ;
- considérant que ces espaces servent actuellement de Pop-Up store provisoire d'Imagine Belgium ;
- considérant qu'un escalier métallique moderne, situé sous la verrière de la cour, dessert le sous-sol, le rez-de-chaussée, la mezzanine du bâtiment principal et le 1^{er} étage des deux bâtiments ;
- considérant qu'un monte-charge, situé en partie centrale du bâtiment principal, dessert tous les niveaux sauf les combles ;
- considérant que la mezzanine de 32,43 m² du bâtiment principal ne semble pas d'origine, qu'elle a dû être construite lors de l'utilisation du commerce comme café ou brasserie, qu'elle donne sur l'espace en double-hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment principal et sur la double hauteur de la cour couverte ;
- considérant que cet espace sert actuellement de bureau provisoire au Pop-Up store d'Imagine Belgium ;
- considérant que le premier étage de 21,54 m² de la maison arrière donne également sur la cour couverte ;
- considérant que les combles de la maison arrière sont non aménagés et accessibles via une trappe escamotable, que des techniques y sont placées ;
- considérant que le 1^{er} étage du bâtiment principal est un grand espace de 88,46 m², que cet espace est actuellement utilisé comme stockage provisoire du Pop-up store d'Imagine Belgium ;
- considérant qu'un escalier en colimaçon métallique moderne permet d'accéder au 2^{ème} étage ;
- considérant que le 2^{ème} étage du bâtiment principal est constitué de plusieurs locaux de stockages dont un grand de 39,77 m² utilisé par Imagine Belgium et d'une ancienne cuisine de 23,07 m² ;
- considérant qu'un escalier métallique en colimaçon, autre que celui du 1^{er} étage, mène aux combles ;
- considérant que les combles sont composés d'un espace comble de 34,04 m², d'un local technique de ventilation de 4,54 m², de sanitaire avec douche et toilette et d'un local machinerie de 21,58m² ;
- considérant que cet étage devait être le logement du commerce précédent ;
- considérant que le projet prévoit de changer l'utilisation d'un commerce type horeca en un commerce de type muséal ;



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: 19/01/2022

- considérant que les surfaces de 96,40 m² en sous-sol et 434 m² hors-sol existant restent inchangées ;
- considérant que le commerce projeté occupe l'entièreté du bâtiment, que cette situation est acquise de droit et est donc conforme aux prescriptions du PRAS ;
- considérant la présente demande consiste en la finalisation du projet d'intégration de l'expérience touristique « IMAGINE BELGIUM » dans la maison « La Balance » ;
- considérant que le concept consiste en l'accueil de visiteurs dans une visite de la Belgique au travers d'atelier immersifs animés ;
- considérant que les ateliers suivent un parcours dans l'ensemble du bâtiment, tirant profit des volumétries intérieures existantes ;
- considérant qu'il s'agit d'une expérience multimédia, utilisant les technologies de pointe en matière d'effets spéciaux, plongeant les visiteurs dans des moments étonnants de l'histoire et de la culture belges ;
- considérant que des audio-guides permettent d'accompagner les visiteurs durant leur parcours et ainsi réduire l'impact sonore global du projet sur la Grand-Place ;
- considérant que le parcours débute au 2^e étage et se développe en redescendant vers le rez-de-chaussée :
 - au deuxième étage : l'atelier n°1 (cinéma) et une salle d'attente ;
 - au premier étage : l'atelier n°2 (projection) ;
 - au niveau « mezzanine » et premier niveau arrière-maison : l'atelier n°3 (flybox) ;
 - au rez-de-chaussée : l'accueil, la boutique et l'espace photos ;
- considérant qu'en parallèle de cette installation à vocation touristique, certains travaux de restauration ou touchant aux parties classées sont intégrés à la demande ;
- considérant qu'une étude a été réalisée et qu'il découle qu'en dehors de certains bois de charpente touchés, le bâtiment est en bon état et les interventions d'aménagements précédents n'ont pas eu de conséquences graves pour l'intégrité du bien, en particulier ses parties d'intérêt patrimonial ;
- considérant qu'il a été confirmé qu'il ne reste aucun décor ou revêtement d'origine, que l'ensemble des planchers (chevrons et lames de planchers) semble avoir été renouvelé et posé sur les poutres maîtresses restaurées et renforcées au moyen de résine ou bien carrément remplacées à l'identique ;
- considérant que les travaux pouvant être considérés comme de la restauration des parties protégées concernent uniquement les travaux de toitures du bâtiment à rue ;
- considérant que l'isolation de toiture se limite à l'épaisseur disponible entre chevrons ;
- considérant que l'intervention neuve principale est l'intégration d'un ascenseur reliant le rez-de-chaussée au 2^e étage ;
- considérant que la cage en blocs de béton est pratiquement autoportante, que cette mise en œuvre peut être considérée comme raisonnable et respectant l'intégrité des maçonneries anciennes du mur mitoyen ;
- considérant qu'au niveau des planchers en bois, la modification de la trémie du monte-charge vers l'ascenseur n'aurait comme implication que de modifier des lames récentes sans valeur historique, que celle-ci ne touche donc à aucune poutre maîtresse ;
- considérant néanmoins que la pose de l'ascenseur nécessite également d'agrandir le percement existant dans la voûte des caves pour y intégrer la fosse, qu'initialement cette fosse est prévue pour un monte-charge, de petite taille (70 x 75 cm), que cette trémie est élargie à 170x160 cm ;
- considérant que l'ouverture du plafond des caves voutées, dont l'existence est antérieure au bombardement pose question au niveau de l'intégrité du bâti, que la taille de la trémie du monte-charge, assez réduite, ne touchait pas aux nervures, au contraire de celle de la cage d'ascenseur ;
- considérant que la pose d'un ascenseur n'est pas justifiée dans le sens où l'accessibilité aux personnes ne peut se faire dès les premières marches de l'entrée à rue, que l'usage de l'ascenseur n'a d'autre utilité que d'amener plus rapidement les visiteurs aux étages ;



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: 19/01/2022

- considérant dès lors que la pose d'un ascenseur n'est pas justifiée et est contraire à la préservation du patrimoine, qu'un escalier en lieu et place du monte-charge serait plus judicieux ;
- considérant que les aménagements intérieurs participent à la scénographie de «Imagine Belgium», ceux-ci sont composés de mobiliers et de décors servant de support à des projections ;
- considérant que l'ensemble des interventions intérieures semblent être amovibles, qu'il y a lieu de prévoir l'installation des éléments électriques et lumineux dans ceux-ci plutôt que dans les éléments existants du bâtiment, ceci afin de préserver au maximum le patrimoine ;
- considérant qu'une plateforme extérieure est prévue en façade arrière permettant l'installation d'un nouveau système de production de chaleur et de froid, que cette unité est un bloc fermé de 2,62 m x 1,4 m x 1,74 m (L x l x h), qu'elle permettra une plus grande réversibilité des techniques en limitant considérablement les percements en toiture et en façade arrière ;
- considérant que la structure portante de la plateforme est ancrée dans les mitoyens et dans la façade arrière du bâtiment avant, que l'ensemble mesure 4,27 m x 1,88 m ;
- considérant que cette structure a un certain impact visuel sur l'intérieur d'îlot, toutefois à relativiser en regard des constructions voisines composées de diverses annexes, que par rapport au bâtiment même il sera fort visible autant depuis le bâtiment avant que depuis la cour et le bâtiment arrière ;
- considérant que cette implantation des techniques spéciales induit une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU, en ce que les techniques ne sont pas placées dans le volume de la toiture et sont placées de manière préjudiciable à l'esthétique de la construction ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu d'intégrer les techniques au volume de la toiture ;
- considérant également que des précisions doivent être apportées sur la configuration des techniques spéciales, afin de pouvoir mieux évaluer l'impact qu'elles auront au niveau des espaces, il est à recommander qu'elles soient parfaitement réversibles par rapport aux éléments patrimoniallement intéressants : maçonneries anciennes, parties originales des planchers ;
- considérant de ce qui précède, et moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- d'étudier la possibilité de maintenir l'emprise actuelle du monte-charge dans la voute au sous-sol ;
- d'étudier la possibilité de remplacer l'ascenseur par un escalier ;
- d'intégrer les techniques spéciales dans le volume de la toiture ;
- d'apporter des précisions sur l'intégration des techniques spéciales dans le bâtiment ;
- de se conformer à l'avis du SIAMU ;
- de garantir l'accessibilité aux fenêtres et de ne pas les occulter conformément au RCUZ ;

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 centre ancien de la ville et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles – <https://gis.urban.brussels> > 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 une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet, ainsi qu'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).



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: 19/01/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: C205/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Koopliedenstraat 11 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Vallngc Projects - B.V. (Baele)

Objet / Betreft: wijzigen van een woongebouw (het verdelen in twee verschillende gebouwen, het wijzigen van de oriëntaties van de woningheden, het veranderen van de vorm van het dak)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

6

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- 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.);
- overwegende dat het goed gelegen is in gemengd gebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 24/02/2021;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 15/12/2021;
- overwegende dat de aanvraag het wijzigen van een woongebouw (het verdelen in twee verschillende gebouwen, het wijzigen van de inrichting van de wooneenheden, het veranderen van de vorm van het dak) betreft;
- overwegende dat voor ditzelfde goed en het aangrenzende pand (nr. 13) een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 07/09/2018 (ref. S.V. C892/2016) met als onderwerp "transformer deux maisons en un immeuble de 7 appartements";
- overwegende dat de twee huizen vervolgens aan 2 verschillende kopers werden verkocht;
- overwegende dat, voor het nummer 13, deze vergunning niet tot uitvoering werd gebracht;
- overwegende dat, voor het nummer 11, de transformatiewerken van het gebouw op 17/08/2020 zijn gestart, volgens de plannen van de vergunning C892/2016, en nu bijna voltooid zijn;
- overwegende dat deze aanvraag alleen nummer 11 betreft;



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: 19/01/2022

- overwegende dat de twee gebouwen nu volledig onafhankelijk blijven, met aparte trappenhuizen;
- overwegende dat de verdeling van het initiële project in 2 verschillende entiteiten wijzigingen van de plannen inhoudt;
- overwegende inderdaad dat de oorspronkelijk geplande openingen in de mandelige muur zijn verwijderd en dat de inrichting van de wooneenheden bijgevolg gewijzigd is;
- overwegende dat de woningen als volgt zijn verdeeld:
- een appartement met 1 kamer en een terras op het gelijkvloers;
- een appartement met 1 kamer en een terras op de 1^{ste} verdieping;
- een appartement met 1 kamer op de 2^{de} verdieping;
- een duplex met 2 kamers, een kantoor en een terras op de 3^{de} en de 4^{de} verdieping;
- overwegende dat kamer 2 van de duplex een toegang naar een niet-bewoonbaar mezzanine heeft;
- overwegende dat deze woningen aangename vloerooppervlakken bieden;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van verschillende bewoonbare lokalen kleiner is dan de voorgeschreven norm;
- overwegende dat deze afwijkingen in het vorige project al bestonden;
- overwegende dat de bestaande gevelopeningen in de voorgevels bewaard worden;
- overwegende dat, op de huidige plannen, de ramen van de open keukens vergroot zijn;
- overwegende dat de woningen beantwoorden aan de actuele eisen van comfort;
- overwegende dat deze afwijkingen dus aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat een lokaal voor fietsen en een lokaal voor de berging van schoonmateriaal in de kelder zijn ingericht;
- overwegende dat deze lokalen oorspronkelijk in het gebouw nr. 13 waren gepland;
- overwegende dat het volume van het gebouw bijna hetzelfde als in de vorige vergunning blijft;
- overwegende dat de afwijking van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte van de bijgebouw) door de vergunning C892/2016 is toegestaan;
- overwegende dat de enige verandering aan het volume de vorm van het dak is, dat eindigt in een punt in plaats van een platform;
- overwegende dat deze verandering geen afwijking van de Gew.S.V. inhoudt;
- overwegende dat de gevels gelijk aan die van de vorige vergunning blijven, met uitzondering van enkele vergrote ramen aan de achtergevel;
- overwegende dat de vorm van de dakkapel ook veranderd;
- overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies.

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



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: 19/01/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G759/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Grand Hospice 34A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: March Conseil - S.R.L.

Objet / Betreft: changer la destination d'un immeuble de bureaux de 4 étages en un immeuble de 4 appartements 2 chambres, rehausser d'un niveau, aménager une terrasse au dernier étage circonscrite de garde-corps, percer des baies au 1er étage, remplacer les châssis existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis en aluminium gris anthracite et mise en peinture des portes en bois en gris anthracite

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/12/2021 - 16/12/2021

Réactions / Reacties: 12

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

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:

REPORTÉ



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/01/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R734/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Reper-Vreven 17 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Tomasz Bobrowicz

Objet / Betreft: apporter des transformations à une maison unifamiliale en la divisant en 4 unités de logements (3 appart. 1 ch. et un studio.), modifier la façade arrière en la rehaussant d'un étage couvert par une toiture plate, construire deux lucarnes sur le versant à rue

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/12/2021 - 16/12/2021

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):

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zone mixte au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 14/07/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 18/11/2021 ;
- considérant que la demande vise à apporter des transformations lourdes à une maison unifamiliale divisée en 4 logements (3 appart. 1 ch. et 1 studio.), démonter le volume de la toiture et rehausser la façade de 2 niveaux couronnée par une nouvelle toiture, transformer la façade avant et apporter différentes transformations structurelles intérieures (modifier le niveau des plancher, réorganiser la cage d'escalier) ;



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: 19/01/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 2/12/202 au 16/12/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ; dérogations au RRU, Titre I, art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture -lucarne) ;
- vu l'absence de réaction ;
- considérant que la description des caractéristiques du bien concerné par la demande est la suivante :
 - le bien se trouve implanté en ordre fermé dans une artère caractérisée par des immeubles implantés à front de rue accompagnés de bâtiments arrière à usage d'atelier ou d'entrepôt ;
 - la parcelle se compose d'un bâtiment à front de rue dont le gabarit est un R+1+T comprenant un sous-sol ; et d'un bâtiment arrière limité à un rez-de-chaussée séparé entre eux par une petite cour ;
 - la maison est comprise entre deux maisons mitoyennes, l'une plus haute coté droit et l'autre légèrement plus basse coté droit ;
 - la façade s'élève sur deux travées, dont le rez-de-chaussée se caractérise par une entrée cochère qui comprend un accès piéton sise à gauche et une baie de fenêtre, la toiture à versants compote une longue lucarne avant ;
 - la cour est utilisée comme zone de passage entre l'entrée cochère et le bâtiment arrière ;
 - la partie arrière de la parcelle est enclavée par des constructions basses en intérieur d'îlot ;
 - la situation existante de droit validée par un permis d'urbanisme référencé TP 58018 délivré le 31/05/1948 autorise la construction d'un hangar à dépôt de charbon à l'arrière du bâtiment et un permis d'urbanisme délivré le 03/03/1959 et référencé TP66820 autorisant le remplacement d'une ancienne porte en façade avant par une fenêtre ;
 - la situation existante de droit précise également que la maison à rue est considérée comme maison unifamiliale et que le bâtiment arrière est considérée comme espace de dépôt ;
 - les renseignements urbanistiques délivrés le 22/06/2018 établissent l'existence de deux unités de logements dans la construction à rue et une salle de stockage dans la construction arrière ;
 - pour ce bien, une demande de permis d'urbanisme référencé R1249/2019 ayant pour objet « apporter des transformations lourdes à une maison unifamiliale en 4 logements (1 appart. 1 ch., 2 appart. 2 ch. et 1 duplex 2 ch.), démonter le volume de la toiture et rehausser la façade de 2 niveaux couronnée par une nouvelle toiture, transformer la façade avant et apporter différentes transformations structurelles intérieures (modifier le niveau des plancher, réorganiser la cage d'escalier...) » a fait l'objet d'un avis défavorable en commission de concertation, en date du 23.09.20 ; ce permis a été classé sans suite , vu que les plans modifiés n'ont pas été introduits dans les 6 mois à compter de la notification de modifier ce demande de permis ;
- considérant que les actes et travaux visés par la demande vise la démolition quasi complète du bâtiment à rue, excepté la façade à rue et le sous-sol et plus précisément :
 - démolition de la toiture existante ;
 - transformation et rehaussement de la façade arrière ;
 - installation d'une nouvelle toiture avec le faîte à même hauteur que l'existant ;
 - installation de deux lucarnes sur le versant ;
 - remplacement des châssis en façade avant et arrière ;
 - démolition des planchers en bois aux 2^{ème} et 3^{ème} étages et construction de nouveaux planchers ;
 - démolition des corps et manteaux de cheminées ;
 - réaménagements intérieurs ;
 - maintien de la façade à rue et de la cage d'escalier en situation existante de droit ;
 - démolition partielle de la couverture de la cour existante ;



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: 19/01/2022

- extension latérale de l'annexe arrière sise au rez-de-chaussée ;
- démolition de petites annexes en façade arrière au 1^{er} et 2^{ème} étage ;
- considérant que le projet vise à créer deux niveaux supplémentaires afin de créer 4 logements au sein d'une maison initialement conçue comme unifamiliale (3 appart. 1 ch., et studio) , excluant l'annexe en intérieur d'îlot ;
- considérant que la demande porte sur un immeuble existant dont la superficie de plancher hors sol est de 269m² ;
- considérant que la répartition des logements prévue par la demande se fait comme suit :
 - 1 appartement à une chambre au rez-de-chaussée d'une surface de 100m² ;
 - 2 appartements à une chambre à chaque étage entre le +1 et le +2 d'une surface de +/- 70m² ;
 - 1 studio au 3^{ème} étage sous le toit, d'une superficie de 30m² ;
 - les communs et caves sont prévus au sous-sol ;
- considérant que le projet ne répond pas aux recommandations du Collège relatives à la division d'une maison unifamiliale en ce que le projet ne répond pas aux conditions suivantes :
« au-delà de 160 m², la division d'un logement unifamilial préserve une unité de logement comportant au minimum 3 chambres et disposant de la jouissance privative d'un espace extérieur (cour et/ou jardin). La superficie de plancher restante comporte une mixité d'unités de logement de tailles diverses » ;

Considérant sur les nouveaux logements proposés :

- considérant que les nouveaux logements projetés présentent des dérogations au RRU, Titre II, art.3§1 (superficie minimale), et art.10 (éclairage naturel) » ;
- considérant que la création des 2 appartements proposent 1 chambre d'une superficie de plancher respective de 9.80m² et de 10.40m², alors que le RRU Titre II art.3 prévoit une superficie de plancher minimale de 14m² ;
- considérant que les superficies éclairantes de l'ensemble des châssis sont inférieures au 1/5^{ème} de la superficie de planchers des pièces habitables ;
- considérant que la note explicative de la demande précise que la façade à rue a été préservée dans son état avec le maintien des dimensions des baies afin de valoriser le caractère patrimonial du bâtiment, alors qu'une réhausse disproportionnée est prévue ;
- considérant que la demande propose de créer 4 nouveaux logements qui ont une incidence directe sur les parties communes de l'immeuble ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de local permettant l'entreposage des poubelles dans l'immeuble et dès lors en dérogation à l'article 16 du Titre II du RRU ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de local réservé aux matériels de nettoyage tel que prescrit dans l'article 18 du Titre II du RRU ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de local permettant le rangement de vélos et poussettes conformément à l'article 17 du Titre II du RRU alors que le projet ne prévoit aucune place de stationnement pour voiture ;
- considérant que l'accessibilité de la rue est reprise en zone B selon le RRU, soit moyennement desservie par les transports en commun ;
- considérant que l'absence d'aménagement des communs permettant d'accueillir les commodités attendues pour le nombre de logement au sein d'un immeuble ne permet pas d'assurer la gestion des déchets et entretiens des communs ;
- considérant que la création de nouveaux logements au sein d'un immeuble existant doit prévoir un local permettant le stockage sélectif des déchets ménager, un local réservé au matériel de nettoyage ainsi qu'un local vélos afin d'améliorer la conformité aux articles 16, 17 et 18 du Titre II du RRU ;
- considérant que les dérogations aux articles 16, 17 et 18 du RRU ne sont pas acceptables ;



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: 19/01/2022

- considérant que les dérogations aux articles 3 et 10 du Titre II du RRU, vues dans l'ensemble du projet ne sont pas acceptables ;
- considérant que le logement aménagé au rez-de-chaussée propose un séjour avec une seule baie avec vue sur la petite cour reliant l'entrée cochère au bâtiment arrière ;
- considérant que l'unique baie proposée à ce séjour ne garantit pas la privacité requise pour un logement ;
- considérant que le projet vise 1 type de logements, soit 3 unités à une chambre et 1 studio, ne favorisant pas une mixité de logement ;
- considérant que le projet tel que proposé dans la demande ne prévoit aucun espace extérieur privatif ;
- considérant que la division du bien telle que proposée tend à privilégier le maintien de la structure du bâtiment en maintenant la cage d'escalier existante et de proposer un agencement spatial qui s'adapte à la situation existante ;
- considérant cependant que l'approche architecturale visant à préserver certaines des valeurs patrimoniales inhérentes à l'immeuble sans tenir compte de l'ensemble du bâti et au détriment de la qualité de vie requise pour la création de nouveaux logements proposés n'est pas cohérente ;
- considérant que le projet vise la densification du nombre de logements au sein de la parcelle pour atteindre une densité de logements par hectare passant de 32,4 à 129,9 ;
- considérant que le principe de division de la maison unifamiliale en 4 unités n'est pas acceptable, vu d'une part qu'il induit un nombre de dérogations au Titre II du RRU cumulatives pour chacun des nouveaux logements proposés, d'autre part qu'il participe à la densité de logement au sein du bâti existant, qu'il limite l'offre de logement à une chambre ;

En ce qui concerne la rehausse de la façade et le volume de la toiture :

- considérant que le projet prévoit de démonter le volume de la toiture existante et de rehausser la façade arrière de 2 niveaux et de proposer en façade avant une nouvelle toiture de forme et pente identiques à la situation existante ;
- considérant que la façade arrière réhaussée est couronnée d'un acrotère et toit plat ;
- considérant que la réhausse de la façade arrière telle que proposée est à même hauteur que la hauteur du faîte existant ;
- considérant que la profondeur de la façade arrière dépasse le profil de la maison mitoyenne le plus profond et dépasse de plus de 3 mètres le profil mitoyen le moins profond et présente une dérogation à l'article 4 du titre I du RRU ;
- considérant que la réhausse de la façade arrière est en dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ;
- considérant que la façade arrière ainsi réhaussée est de nature à créer une perte d'ensoleillement en fin d'après-midi sur la parcelle la moins profonde située à droite (n°15) ;
- considérant que la réhausse de la façade telle que proposée crée des pignons latéraux aveugles et crée une rupture de liaison avec les constructions voisines ;
- considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ne sont pas acceptable aux motifs exposés ;
- considérant que la nouvelle toiture en façade avant est proposée avec un profil identique à la situation existante en y insérant deux nouvelles lucarnes au 3^{ème} étage ;
- considérant que la largeur des lucarnes proposées en façade avant dépassent les 2/3 de la façade et présentent une dérogation au RRU, Titre I, 6 et 6§3 ;
- considérant que le projet prévoit de superposer ces deux nouvelles lucarnes à celle du 2^{ème} étage reconstruite à l'identique de la situation existante ;
- considérant que la rehausse proposée est disproportionnée écrasant complètement la façade d'origine ;



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: 19/01/2022

- considérant que la superposition des deux lucarnes telle que proposée dans le versant avant crée un effet de masse en toiture disproportionnée par rapport au gabarit R+1 de la maison, qu'elle dénature la composition de la façade et ne s'intègre pas aux maisons de même style que l'on retrouve dans le quartier ;
- considérant dès lors, que la dérogation à l'article 6§3 du Titre I du RRU n'est pas acceptable ;

En ce qui concerne l'intérieur d'îlot et la zone de cour et jardin :

- considérant que la demande telle qu'introduite présente une dérogation à l'article 12 du Titre II du RRU en ce que la nouvelle zone de cour de la parcelle ne prévoit aucun aménagement favorisant le développement de la flore ;
- considérant que le projet présente également une dérogation à l'article 13 du Titre II du RRU en ce que la nouvelle zone de cour et jardin ne prévoit pas de surface perméable alors que 50% de cette zone devrait y tendre ;
- considérant que l'entrepôt existant à l'arrière de la maison est maintenu et est considéré hors demande par le demandeur ;
- considérant que le maintien de cet entrepôt au sein de la parcelle alors que le projet propose un programme qui a un impact sur la gestion d'ensemble de cette parcelle n'est pas adéquat ;
- considérant que l'absence d'information sur l'affectation prévue pour l'atelier en intérieur d'îlot, pourrait amener à un usage clandestin avec des conséquences négatives pour la convivialité et la qualité de vie du quartier.
- considérant que le manque de proposition visant à améliorer la situation existante de la parcelle en matière de gestion des eaux pluviales, des créations de zones en pleine terre, des propositions de plantations et étude paysagère de la zone de cour et jardin ne permettent d'évaluer correctement ce projet ;
- considérant que les dérogations aux articles 12 et 13 du Titre II du RRU ne sont pas acceptables ;
- considérant qu'il conviendrait de proposer un projet plus respectueux visant la conservation de la cage d'escalier existante et des conduits de cheminée, une réduction d'unités de logements de meilleure qualité tout en intégrant l'atelier/dépôt arrière dans le projet ;
- considérant qu'il y a lieu de limiter le projet à deux unités de logements et de tendre vers le respect des normes d'habitabilité requises par le titre II du RRU et d'étudier la possibilité de créer un espace extérieur privatif ;
- considérant que la demande doit préciser l'affectation de l'annexe arrière et motiver sa compatibilité avec les logements projetés dans l'immeuble à rue ;
- considérant qu'il y a lieu d'orienter une restauration de la façade à rue en respectant notamment sa composition, en intégrant des châssis en bois s'inspirant de ceux d'origine conservés dans le quartier (cfr.n°15), en réparant la corniche d'après les modèles d'origine présents dans la rue et en remplaçant la porte du garage par un élément esthétiquement plus soigné (pas de porte sectionnelle) ;
- considérant de ce qui précède, que la demande telle qu'introduite n'est pas acceptable ;
- 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: 19/01/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H768/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Hornes 4 - 4A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: HORNES 4 - S.R.L.

Objet / Betreft: rénover et étendre un immeuble de bureaux, transformer ses façades, restructurer ses espaces intérieurs, construire un 6ème étage, aménager des terrasses arrières aux 1er et 6ème étage, démolir une annexe en intérieur d'îlot en vue de créer un jardin en pleine terre et un patio

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/12/2021 - 30/12/2021

Réactions / Reacties: 4

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité A ;
- considérant que la parcelle est reprise en catégorie 0 (parcelle potentiellement polluée) à l'inventaire de l'état du sol ;
- considérant que le bâtiment est situé en zone prioritaire de verdoisement et situé à proximité d'espaces structurants et réseaux cyclables au PRDD ;
- considérant que le bâtiment est intégré dans le périmètre de protection d'un bien classé, sis n°9 rue Egmont et dénommé « Fondation Universitaire », par AG en date du 16/07/2015 ;



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: 19/01/2022

- considérant que la demande a été introduite en date du 23/07/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 2 décembre 2021 ;
- considérant que la demande vise à rénover et étendre un immeuble de bureaux, transformer ses façades et restructurer ses espaces intérieurs, construire un 6ème étage, aménager des terrasses arrières aux 1er et 6ème étage, démolir une annexe en intérieur d'îlot en vue de créer un jardin en pleine terre et un patio ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/12/2021 au 30/12/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant), dérogation à l'article 6§3 du titre I du RRU (éléments techniques sur toiture plate) ;
- vu les 4 réactions à l'enquête publique, émanant des habitants de l'immeuble mitoyen gauche, portant sur l'impact du projet sur la dévaluation de leurs logements :
 - la réhausse proposée diminuant la luminosité et les vues latérales ainsi qu'un encaquement des aéras existants sur le pignon latéral;
 - l'aménagement de terrasses arrières et de la crainte de nuisances sonores et olfactives ;
 - l'augmentation de la surface de bureaux non proportionnée au parking proposé ;
 - les dérogations au Titre I du RRU, à l'article 6 en ce que la réhausse proposée diminue la luminosité, les vues latérales et l'espace des aéras existants dans leur immeuble et à l'article 3 en ce que l'isolation extérieure proposée en façade avant est de nature à créer un obstacle d'une épaisseur de 0.28cm depuis leur balcons arrondis diminuant de fait la valeur patrimoniale de leur immeuble ;
 - la gestion du chantier (horaire, stationnement déchets, bruits, ...) ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé « Fondation Universitaire », rue d'Egmont 9, depuis le 16/07/2015 et que les perspectives depuis ou vers le bien classé sont modifiées ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites CRMS en date du 6 décembre 2021 ;
- vu l'avis de la C.R.M.S. daté du 20/12/2021, repris en annexe et libellé comme suit : « La CRMS estime que le projet est de nature à améliorer la situation existante et n'aura pas d'impact sur les biens classés environnants » ;
- considérant que l'avis du SIAMU a été sollicité en date du 6/12/2021 et qu'il ne nous est pas parvenu à ce jour ;
- considérant qu'en matière d'alignement, le projet prévoit d'isoler la façade existante avec une épaisseur dépassant l'alignement de 0.28m aux étages et qu'il est déclaré conforme à une implantation sur l'alignement ;
- considérant que les caractéristiques des lieux et de la situation existante du bien sont les suivantes :
 - la demande se situe dans le quartier Léopold à vocation principalement tertiaire ;
 - la rue étroite à sens unique en venant de la petite ceinture est étroite et bordée d'immeubles implantés en ordre fermé ;
 - la parcelle est entièrement bâtie et présente un front bâti d'une largeur de +/- 20 mètres et orientée sud-ouest ;
 - l'immeuble concerne un immeuble de bureau, de gabarit R + 5 + locaux techniques sur toiture plate ;
 - la façade à rue est constituée d'éléments en pierres blanches et baies de fenêtres à la structure répétitive qui s'étend sur une composition de 7 baies sur une hauteur de 6 ;
 - le socle de la construction présente une porte d'entrée flanquée à gauche et une porte de garage flanquée à droite et 5 baies entre-elles ;
 - les gabarits voisins sont variés et présentent une différence importante avec l'immeuble de gauche ;



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: 19/01/2022

- le profil mitoyen droit est un immeuble de bureau de R+6 de même facture que le bien concerné par la demande ;
 - le profil mitoyen gauche est un immeuble résidentiel d'un gabarit de R+9 de construction plus ancienne ;
 - l'historique des permis d'urbanisme précise que l'immeuble fût construit vers 1956 sous la référence TP64670, et que les dernières modifications ainsi que la construction d'une liaison arrière avec le bâtiment voisin ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 02/03/2000 sous la référence H30/1999 ;
 - aujourd'hui, l'immeuble est obsolète d'une part sur le plan énergétique, spatial et technique et ne répond plus aux normes d'occupation actuelles et d'autre part sur son intégration dans le contexte urbanistique qui vise des enjeux paysagers et plus conviviaux ;
- considérant que le programme envisagé par la demande vise à maintenir l'affectation bureau au sein de l'immeuble en préservant sa structure en béton, avec démolition partielle et reconstruction, en l'adaptant au nouveau mode de travail, en améliorant l'apport de lumière, la fluidité spatiale et de viser une meilleure insertion sur le plan urbanistique par ses qualités paysagères en l'intérieur d'îlot et de satisfaire les normes environnementales (bilan carbone, durabilité, recyclage, ...) ;

Charges d'urbanisme :

- considérant que la mise en œuvre du projet vise à augmenter la surface tertiaire de 2019m² à 2135m² et sujet à des charges d'urbanisme ;
- considérant que les actes et travaux envisagés par la demande visent :
 - le maintien de la structure en béton ;
 - la réhausse du rez-de-chaussée en partie avant à hauteur du trottoir ;
 - suppression du garage véhicules et aménagement d'un local vélos/douches ;
 - démolition partielle des étages, soit 67m² ;
 - démolition de l'annexe arrière construite en 1990 et création d'une zone en pleine terre ; ;
 - démolition du local technique existant en toiture ;
 - le démontage de la façade avant ;
 - l'agrandissement des baies en façade à rue et arrière ;
 - pose d'un isolant sur les deux façades ;
 - pose d'un enduit en façade arrière ;
 - pose de pierre naturelle en façade avant ;
 - construction d'un niveau supplémentaire (6^{ème}) ;
 - installation d'un local technique et pose de panneaux photovoltaïques ;
 - toiture verte sur la surface de la toiture plate ;
 - aménager une terrasse arrière au 6^{ème} étage ;
 - reconfiguration des noyaux de circulation verticales et des sanitaires
 - réaménagement des espaces intérieurs ;
 - démolition de la porte de garage existante ;
 - construction d'un monte-charge vélos entre le rez et le sous-sol ;
 - installation de stores extérieurs en façade avant ;

En matière de volume :

- considérant que la demande telle qu'introduite vise une modification de volume qui entraîne des dérogations au Titre I du RRU et au R.B détaillées ci-dessous ;
- considérant que la demande propose de rajouter un nouveau volume au gabarit de l'immeuble existant le réhaussant d'un niveau recouvert d'une toiture plate visant un total de 6 étages ;



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: 19/01/2022

- considérant que ce nouveau volume vient s'insérer entre les ceux immeubles mitoyens implantée au front de bâtisse de la façade avant et en retrait du plan de la façade arrière ;
- considérant que la façade avant ainsi réhaussée, s'élève sur une hauteur qui dépasse de 2.80m l'immeuble voisin le moins haut (n°6) et reste plus bas que l'immeuble voisin le plus haut (n°2) de +/- 7.50m ;
- considérant que le projet prévoit d'intégrer au mur de la façade à rue une isolation par l'extérieure recouverte d'enduit sur une saillie de 0.28m à l'alignement, soit en dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU (implantation) ;
- considérant que l'isolation par l'extérieur est prévue du 1^{er} au 5^{ème} étage, sur une largeur supérieure au 2/3 de la façade et dès lors présente une dérogation à l'art.74 du RB ;
- considérant que l'isolation est prévue à une hauteur de 3.25m du niveau du trottoir et à une distance latérale de 0.29m de l'axe mitoyen gauche et à 0.49m de l'axe mitoyen droit ;
- considérant que la saillie résulte de la pose d'un isolant destiné à améliorer les performances énergétiques de l'immeuble, qu'elle n'empiète pas sur l'espace public et qu'elle s'interrompt à une distance latérale des axes mitoyens permettant un raccord harmonieux aux façades mitoyennes ;
- considérant par ailleurs, que l'immeuble résidentiel mitoyen présente une façade à rue avec des balcons en saillie ;
- considérant que le traitement de la saillie telle que proposée par la demande joue avec le relief de la façade proposant des creux et ressauts, sans porter atteinte aux qualités architecturales de l'immeuble concerné par la demande ni aux constructions voisines ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU en ce qui concerne la saillie en façade avant est acceptable ;
- considérant dès lors également que dérogation à l'article 74 du RB en ce qui concerne l'épaisseur de l'isolation sur une largeur excédent les 2/3 de la façade est acceptable ;
- considérant qu'en façade arrière, le volume du 6^{ème} étage projeté est implanté avec un recul de +/- 7.10m du plan principal de la façade pour s'aligner au plan de la façade en creux et mitoyen au n°6 ;
- considérant que le profil du 6^{ème} étage projeté s'inscrit en deçà du profil mitoyen le plus haut et ne dépasse pas de plus de 3 mètres le profil mitoyen le plus bas ;
- considérant que l'espace en recul est aménagé en terrasse sur une profondeur de +/-6m, accolé contre le mur pignon mitoyen droit, à une distance latérale de 3.25m de la limite mitoyenne gauche ;
- considérant que le projet prévoit de disposer deux énormes bacs à plantes en bordure de l'acrotère avant ainsi surmonté d'un garde-corps ;
- considérant que l'acrotère proposé présente une saillie de 0.40m au plan de la façade arrière sur une hauteur de 1.65m et présente une dérogation au Titre I du RRU art. 3 (saillie) ;
- considérant que l'acrotère est prévu dans l'alignement des saillies existantes aux étages inférieurs ;
- considérant que la faible épaisseur n'est pas de nature à porter une nuisance quelconque à l'immeuble mitoyen ;
- considérant que la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU peut être accordée pour l'acrotère en façade arrière ;
- considérant que la façade arrière est prévue avec une isolation par l'extérieur qui dépasse le profil mitoyen droit le plus profond de 0.40m ;
- considérant que la pose d'un isolation sur un mur non visible depuis l'espace public est dispensé de permis d'urbanisme en vertu de l'arrêté de minime importance du 13/11/2008, art. 21, 15° ;
- considérant que la demande propose d'installer sur la toiture du 6^{ème} étage un local technique, des panneaux photovoltaïques ainsi qu'une ligne de vie en bordure de la toiture avant ;
- considérant que l'implantation du local technique est prévue contre le mur mitoyen de l'immeuble de gauche, à une distance de 2.83m du plan de la façade à rue et à 2.35m de la façade arrière du 6^{ème} étage projeté ;
- considérant les dimensions du local technique sont d'une largeur de 4.70m, d'une profondeur de 6.70m et d'une hauteur de 3.90m ;



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: 19/01/2022

- considérant que le local technique est destiné à accueillir des groupes de refroidissements et est accessible depuis une porte située en façade arrière ;
- considérant que des panneaux photovoltaïques sont prévus sur la partie droite de la toiture du 6^{ème} étage ;
- considérant que toutes les dispositions sont prises pour éviter les nuisances sonores et olfactives émanant de ce local technique ;
- considérant que la nouvelle volumétrie proposée permet d'agencer un raccord plus harmonieux entre les deux immeubles voisins, en ce que le pignon existant de l'immeuble de logement comportant +/- 4 niveaux est fortement atténué par l'ajout du 6^{ème} étage et du local technique et que le mur mitoyen droit est réhaussée de 2.50m ;
- considérant que le rehaussement du mur mitoyen droit tel que proposé entraîne l'apparition d'une face latérale extérieure prévue avec un parement en pierre naturelle traitée avec des creux pour simuler des baies ;

Façade avant :

- considérant que le projet déroge à l'article 54 du Règlement sur les Bâtisses en ce que le projet ne prévoit pas de soubassement distinctif de minimum 0,5m ;
- considérant que le revêtement de la façade avant est prévu en pierre naturelle de couleur claire du rez-de-chaussée au 6^{ème} étage, les baies sont pourvues de châssis en aluminium de teinte gris foncé et une rive métallique vient coiffer l'acrotère ; ;
- considérant que le projet prévoit d'agrandir l'ensemble des baies existantes en les élargissant et en supprimant les allèges jusqu'au plancher ;
- considérant que les châssis prévus aux étages comportent une partie fixe et une partie basculante permettant une aération naturelle ;
- considérant que le 6^{ème} étage est prévu avec une hauteur de plafond plus importante que celles des étages et qui a une incidence sur la hauteur des fenêtres également ;
- considérant que l'agrandissement des baies permet l'apport d'un éclairage naturel plus important et d'intégrer un système ouvrant pour l'aération naturelle tout en conservant l'esprit de l'architecture de la façade existante tout en la dotant d'une image plus contemporaine ;
- considérant que le projet prévoit de marquer le rez-de-chaussée par un effet de transparence et de convivialité par l'agrandissement des baies entièrement vitrées, proposant une porosité entre l'espace du dedans et l'espace public ;
- considérant que seule la porte d'accès vélos est opaque et prévue en aluminium ;
- considérant que le rez-de-chaussée construit à l'alignement est surmonté par la saillie prévue aux étages ;
- considérant que le projet prévoit de la sorte de marquer le rez-de-chaussée comme le socle du bâtiment qui se distingue du reste de la façade ;
- considérant que le projet comporte des toiture plates délimitées par des acrotères périphériques qui intègrent des avaloirs récupérant les eaux pluviales ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 54 du RB est acceptable ;

Façade arrière :

- considérant que le projet prévoit également l'agrandissement des baies existantes en façade arrière munies de châssis en aluminium de ton gris foncé avec partie fixe et partie ouvrant basculant ;
- considérant que la demande vise la pose d'un isolant sur le mur de la façade avec une finition d'un enduit blanc ;
- considérant que le projet prévoit de déplacer le noyau sanitaire existant en élargissant la façade arrière vers la gauche à plus de 3m de la limite mitoyenne ;



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: 19/01/2022

- considérant que le volume projeté au 6^{ème} étage s'aligne à la façade arrière de l'immeuble résidentiel situé à gauche et que l'espace vacant situé devant ce volume soit aménagé en terrasse dont 68m² est végétalisé ;
- considérant que ce que le projet déroge à l'article 6§3 du titre I du RRU en ce que des terrasses sont prévues au niveau des toitures plates du 6^{ème} étage et du 1^{er} étage ;
- considérant néanmoins que ces terrasses n'ont pas de vocation commerciale et sont liées à l'utilisation du bureau ;
- considérant en conséquence que leur usage ne devrait pas être susceptible de porter atteinte à la quiétude de l'intérieur d'îlot ;
- considérant qu'elles sont conformes au code civil et n'induisent pas de vues directes vers les propriétés voisines ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 6§3 du titre I du RRU (éléments techniques sur toiture plate) est acceptable ;

Toiture :

- considérant que l'aménagement de la toiture plate du 6^{ème} étage projeté prévoit la construction d'un édicule technique accolée contre le mitoyen gauche et des panneaux photovoltaïques ainsi qu'une toiture verte sur toute la surface ;
- considérant que des lignes de vie sous forme de potence sont installées au périmètre de la toiture, sous l'acrotère, permettant l'entretien des façades ;

Restructuration intérieur :

- considérant que la demande prévoit de mettre le niveau du rez-de-chaussée dans sa partie avant à hauteur du trottoir ainsi que d'agrandir le hall d'entrée permettant une plus grande flexibilité spatiale ;
- considérant que la demande vise à rassembler le noyau de circulation verticale et le noyau sanitaire afin de dégager des plateaux flexibles et adaptables ;
- considérant que la demande prévoit la démolition / reconstruction de la travée structurelle à gauche de l'immeuble pour y disposer deux ascenseurs et un escalier de secours ;
- considérant que la demande vise à modifier les surfaces des différents niveaux : le rez-de-chaussée a 393m² (-72m²), les étages du 1^{er} au 5^{ème} sont à 303m² (+18m²), le nouveau 6^{ème} étage a 196m² et l'édicule prévu au 7^{ème} étage a 31m² ;
- considérant que les hauteurs sous-plafond prévues sont continues entre les espaces de circulation et les plateaux de travail ;
- considérant que la reconfiguration des éléments structurants permet d'offrir des plateaux ouverts permettant d'une part des aménagements intérieurs s'adaptant aux besoins de l'entreprise et d'autre part de permettre une reconversion des lieux sans engager de lourds travaux structurels ;

En Intérieur d'îlot :

- considérant que la demande prévoit la démolition de l'annexe arrière coté gauche qui relie l'immeuble existant à la construction voisine ;
- considérant que cette liaison n'est plus considérée comme nécessaire ;
- considérant que la demande prévoit de disposer à la place de cette construction, une surface en pleine terre (47m²) ainsi qu'un patio végétalisé (20m²) ;
- considérant que le projet prévoit un aménagement paysager détaillé du jardin en pleine terre ;
- considérant que le jardin est accessible aux occupants de l'immeubles ;



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: 19/01/2022

- considérant que l'option retenue par la demande permet d'améliorer les qualités paysagères en intérieur d'ilot favorisant d'une part un apport de lumière naturelle au sein de l'immeuble et d'autre part de proposer un taux de perméabilité au sein de la parcelle de +/-10% ;

Gestion des eaux pluviales :

- considérant que la demande prévoit d'installer une citerne d'eaux pluviales d'une capacité de 20.000 litres enterrée dans la zone de jardin en pleine terre ;
- considérant que la récupération des eaux pluviales vise à alimenter les sanitaires, les robinets d'entretien du bâtiment et l'arrosage des plantes ;
- considérant que la séparation des eaux de pluie des eaux usées contribue à l'intégration d'éléments de prévention des inondations tels que prévus par le projet en plus des toitures vertes, des vastes bacs à plantes prévues sur les terrasses et jardin en pleine terre et rencontre les objectifs visés par le RRU ;

Mobilité :

- considérant que la demande prévoit la suppression du parking véhicule existant pour 16 véhicules, motivée notamment par le fait que le bien est situé en zone d'accessibilité répertoriée en zone A ;
- considérant que le propriétaire des lieux dispose de 5 emplacements véhicules à proximité (80m) du projet au n°36-44 rue d'Edimbourg ;
- considérant que la demande prévoit d'aménager le parking existant en sous-sol par un local vélo dimensionné pour accueillir 17 vélos et 3 vélos cargo ainsi que 2 salles de douche ;
- considérant que l'accès au local vélo est proposé depuis une porte à rue donnant vers un monte-charge qui descend au sous-sol ;
- considérant qu'en cas de panne, les vélos pourront être descendus par les escaliers, ou exceptionnellement par les ascenseurs, ils pourront également être stationnés à proximité au parking de la rue d'Édimbourg (appartenant au même propriétaire ;

Développement durable :

- considérant que la demande de permis d'urbanisme est accompagnée d'une étude détaillant le traitement des déchets de démolition estimée à 737m² dans une démarche éco-responsable ;
- considérant que la demande prévoit une gestion des techniques spéciales dans une démarche rationnelle et environnementale visant l'optimisation énergétique visant la réduction de l'empreinte environnementale ;

PMR :

- considérant que la demande vise la modification de l'aménagement intérieur permettant l'amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite;

Réponses aux réactions à l'enquête publique émanant des habitants de l'immeuble résidentiel mitoyen gauche :

- considérant que certaines réactions visent la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (d'A à D) ;
- considérant que l'une des réactions vise la réhausse proposée aurait un impact sur la luminosité des logements de l'immeuble, alors que la réhausse telle que proposée n'engendre pas d'ombre portée, ni diminution de la luminosité sur l'immeuble mitoyen vu l'orientation sud-ouest de la façade à rue ;



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: 19/01/2022

- considérant qu'une des réaction vise l'impact visuel de la réhausse et perceptible depuis l'immeuble, alors que l'impact visuel sera limité ponctuellement aux deux logements situés aux 7^{ème} et 8^{ème} étage mitoyen à l'immeuble dont la vue oblique sur la toiture plate de l'immeuble bureau sera supprimée ;
- considérant qu'une remarque vise l'obstruction des vues latérales depuis les baies situées sur le pignon latéral de l'immeuble mitoyen, alors que ces baies sont des aérés munis de vitrages non transparents (exceptés le 7^{ème} et partiellement le 8^{ème} étage) qui n'ont pas pour vocation d'être considérées comme des vues ;
- considérant qu'une remarque vise l'encaquement des aérés existants sur le pignon latéral provoqué par la réhausse alors qu'aucun aéra n'est obstrué et que la colonne d'aération existante est maintenue dans ses dimensions existantes (+/-2m sur 2m) permettant d'assurer une aération correcte ;
- considérant qu'une remarque vise la dérogation au Titre I du RRU et plus précisément à l'article 3 en ce que l'isolation extérieure proposée en façade avant est de nature à créer un obstacle visuel d'une épaisseur de 0.28cm depuis les balcons arrondis de l'immeuble mitoyen gauche, diminuant de fait la valeur patrimoniale de leur immeuble ;
- considérant que l'option retenue en matière d'isolation résulte d'une étude approfondie qui a privilégié une isolation par l'extérieur plutôt que par l'intérieur pour atteindre des performances énergétiques répondant aux normes en vigueur ;
- considérant que l'épaisseur de l'isolant de 0.29m est positionné avec un recul latéral de 0.30m de la limite mitoyenne et de +/-0.90m des balcons situées au-dessus du 2^{ème} étage, que la façade de l'immeuble mitoyen gauche présente une saillie de +/-0.10m par rapport à la façade de l'immeuble concerné par la demande et que le galbe des balcons présente une saillie supérieure à 0.28m ;
- considérant les caractéristiques exposées ci-dessus que l'épaisseur de l'isolant tel que proposé induit un débordement relatif de l'ordre de 0.20m à partir du 1^{er} étage, conforme à l'alignement et à l'aspect patrimonial de l'immeuble mitoyen (cf. remarques de la CRMS joint en annexe) ;
- considérant qu'une remarque vise la création de terrasses arrières et de la crainte de nuisances sonores et olfactives ;
- considérant que l'affectation tertiaire de l'immeuble est assujettie à un horaire de jour ;
- considérant d'une part que les terrasses en façade arrière sont implantées avec un recul de 3m par rapport au mitoyen, et d'autre part l'aménagement paysager de ces terrasses avec de vastes bacs à plantes sont de nature à restreindre son occupation effective ;
- considérant cependant que pour limiter la capacité d'occupation de la terrasse située au dernier étage, la surface dédiée aux bacs à plantes devrait être augmentée afin d'améliorer simultanément la gestion des eaux pluviales et la surface de toiture verte ;
- considérant qu'une des remarque vise une augmentation de la surface de bureaux qui n'est pas proportionnée au parking proposé alors que le projet vise à s'inscrire dans la nouvelle politique en matière de mobilité et d'encourager ses utilisateurs à l'usage de vélos et transports en communs (zone A, très bien desservie en transport en communs) ;
- considérant que l'une des remarques vise l'implantation d'un local technique sur la toiture plate de l'immeuble se situant sur la limite mitoyenne gauche et de fait générateur de nuisances sonores (vibrations et bruit) pour les pièces de vie mitoyennes à ce local technique ;
- considérant que ce local technique prévoit d'accueillir la tour de refroidissement avec une ouverture à ciel ouvert générateur de bruit aérien, alors que les vibrations sont contrôlées par un socle en béton et amortisseurs acoustiques et que le bruit aérien peut être source de bruit gênant pour le voisinage immédiat ;
- considérant que le projet devrait modifier l'ouverture du local à une distance suffisante des limites mitoyennes et d'assurer par une étude acoustique que le niveau sonore ne soit pas source de nuisance pour les pièces de vies situées à proximité immédiate ;



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: 19/01/2022

- considérant qu'une des remarques vise la crainte des nuisances provoquée par la gestion du chantier en matière d'horaire, de stationnement, de déchets, de bruits, ... alors que le RRU relatif au chantier permet d'assurer le respect de la législation et d'autre part le respect du permis d'environnement requis par l'entrepreneur ;
- 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 :

- déplacer le local technique le plus possible afin d'assurer la limitation des nuisances sonores provoquées par la tour de refroidissement ;
- sur la terrasse située au dernier étage, d'augmenter la surface dédiée aux bacs à plantes afin de réduire la capacité d'occupation, visant simultanément à améliorer la gestion des eaux pluviales et l'augmentation de la surface de toiture verte ;

Les dérogations au R.R.U. Titre I art. 3 (saillie au-delà de l'alignement) et 6§3 (terrasse sur toiture plate), et au RB article 54 (absence de soubassement) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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: 19/01/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C334/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Caserne 86 - 88 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SFO WATERLOO - S.R.L.

Objet / Betreft: modifier l'affectation d'un immeuble de bureaux en 22 unités d'hébergement touristique, remplacer les châssis en bois par des châssis en aluminium, supprimer le barreaude en façade avant, modifier les ouvertures en façade avant, isoler la toiture, ouvrir des baies en façade arrière, placer deux nouveaux escaliers, poser des panneaux solaires

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/11/2021 - 18/11/2021

Réactions / Reacties: 4

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 07/12/2021

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 15/03/2000 (réf. P.U.C42/1995) ayant pour objet "transformer et réaffecter l'immeuble existant en bureaux et restaurant - demande de régularisation après P.V." ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 31/03/2021 ;



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: 19/01/2022

- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 19/10/2021 ;
- considérant que la demande vise à modifier l'affectation d'un immeuble de bureaux en 22 unités d'hébergement touristique ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis en bois par des châssis en aluminium, supprimer le barreaudage, modifier les baies tant en façade avant qu'en façade arrière ;
- considérant que la demande vise également à supprimer la couverture de cour en façade arrière afin de créer un jardin ou cour ;
- considérant qu'une entrée supplémentaire sera créée à l'extrémité droite de l'immeuble en façade avant afin d'accéder au restaurant situé à l'entre-étage avec suppression des accès existants ;
- considérant qu'une passerelle intérieure et 2 nouveaux escaliers seront créés pour l'évacuation vers la rue ;
- considérant également que le projet propose l'isolation de la toiture et la pose de panneaux solaires ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2021 au 18/11/2021 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
 - application de la prescription particulière 2.4. du PRAS (hôtel d'une capacités comprise entre 21 et 50 chambres) ;
 - application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire) ;
- vu les 4 réactions à l'enquête publique, portant essentiellement sur l'affectation, le manque de gestion d'eaux pluviales, le remplacements des châssis bois par de l'aluminium, le manque de logement, le nombre croissant d'établissements hôteliers ;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire architectural du patrimoine ;

Interventions en façade :

- considérant que par rapport à la situation de droit, sont supprimées : la porte d'accès au restaurant et les deux portes d'accès aux bureaux au profit d'une porte à 3 vantaux desservant le restaurant ;
- considérant que le matériaux et la teinte de cette nouvelle porte n'est pas précisé ;
- considérant que la porte existante donnant accès à l'hôtel semble maintenue ;
- considérant que les deux portes du milieu sont transformées en une seule grande fenêtre ;
- considérant que la petite fenêtre directement à droite de l'accès à l'hôtel sera également transformée en une grande fenêtre ;
- considérant que le barreaudage présent devant toutes les fenêtres en façade avant au rez-de-chaussée et au 1er étage sera supprimé ;
- considérant que les châssis en bois seront remplacés par des châssis en aluminium RAL 7016 (gris foncé) ;
- considérant que la façade sera rénovée et repeinte en crème ;
- considérant qu'en façade arrière, pratiquement toutes les baies sont modifiées afin de simplifier l'aménagement des unités d'hébergement ;
- considérant que tous les châssis seront en aluminium gris foncé ;
- considérant que la façade arrière sera parée d'un enduit minéral de tonalité sable ;

Intervention volumétriques

- considérant que le projet prévoit la création de deux nouveaux escaliers de part et d'autre du bâtiment reliés par une passerelle ;
- considérant que les anciens couloirs distribuant les diverses pièces sont supprimés ;



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: 19/01/2022

- considérant que l'escalier en colimaçon est conservé ;
- considérant que la couverture de la cour en fond de parcelle est supprimée au profit d'une cour et de terrasses aménagées pour 3 des studios ;
- considérant que le cabanon (local technique) placé en toiture est supprimé ;
- considérant que des balcons sont proposés en façade arrière ;
- considérant que des panneaux solaires sont placés en toiture ;
- considérant que plusieurs groupes d'extraction sont également placés en toiture ;
- considérant que le projet prévoit également de renforcer l'isolation en toiture ;

En ce qui concerne le restaurant :

- considérant que le restaurant est inexploité depuis 2001 ;
- considérant que l'accès au restaurant d'une superficie de 250m² se fait par la nouvelle porte créée tout à droite en façade ;
- considérant qu'un nouvel escalier, descendant directement dans la salle, est placé ;
- considérant que l'accès au restaurant disposait anciennement d'une rampe d'accès vers la salle ;
- considérant que le projet supprimant cet accès, supprime également la rampe ;
- considérant que le restaurant est réaménagé offrant de nouveaux sanitaires, un nouvel espace poubelles à proximité de la porte d'entrée et un espace distinct pour le personnel ;
- considérant que la salle du restaurant occupait anciennement une partie du rez-de-chaussée (entre-sol) et que le reste de la superficie de cet étage était dédié aux sanitaires, caves, réserves et chaufferies du restaurant ;
- considérant que la superficie dédiée au restaurant est réduite au profit de 3 studios ;

En ce qui concerne les unités d'hébergement (résidence de tourisme) :

- considérant que le projet prévoit l'établissement de 22 chambres dont la répartition est la suivante :
 - entre-sol : 3 studios ;
 - rez-de-chaussée : 2 appartements et 5 studios ;
 - 1er étage : 4 appartements et 2 studios ;
 - 2ème étage : 4 appartements et 2 studios ;
- considérant que chaque unité d'hébergement dispose d'une cuisine et d'une salle d'eau ou de bain ;

En ce qui concerne l'hébergement touristique :

- considérant que l'entrée à l'hébergement se fait via la porte de gauche, quelques marches donnant accès à un atrium disposant d'une réception ;
- considérant que l'atrium dispose d'un escalier en colimaçon donnant accès aux niveaux supérieurs ;
- considérant qu'une nouvelle passerelle traversant l'atrium est créé sur deux niveaux afin de permettre un accès traversant entre les deux nouveaux escalier de secours ;
- considérant que le projet comportera 10 unités de 2 chambres et 12 studios répartis comme suit :
 - entresol (demi-sol) : 3 studios disposant chacun d'une terrasse extérieure,
 - rez-de-chaussée : 2 appartements 2 chambres disposant chacun d'une terrasse extérieure et 5 studios,
 - 1er étage : 4 appartements 2 chambres dont 1 dispose d'une terrasse et 2 studios,
 - 2ème étage : 4 appartements 2 chambres dont 1 dispose d'une terrasse et 2 studios ;



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: 19/01/2022

En ce qui concerne les aménagements collectifs de l'hébergement touristique :

- considérant que l'Ordonnance relative à l'hébergement touristique prescrit à l'Art. 6.§ 1er que Sans préjudice de l'article 5 et de la déclaration préalable visée à l'article 14, l'exploitation d'un hôtel est soumise au respect de certaines conditions dont entre autres :

7° L'hôtel dispose de sanitaires situés au rez-de-chaussée ou à un étage plus haut ou plus bas;

- considérant que l'hébergement ne dispose pas de sanitaires (hors chambres) qui soient accessibles aux touristes ou aux PMR ;

- considérant qu'il y a lieu de prévoir des sanitaires conformes et à l'ordonnance relative à l'hébergement touristique et au RRU titre IV.

- considérant également que le Code du bien-être au travail au Chapitre VI.– Equipements sociaux Section 1re.– Dispositions générales Art. III.1-39.- prescrit que l'employeur met à la disposition des travailleurs les équipements sociaux suivants:

« 1° des installations sanitaires, notamment des vestiaires, des lavabos, des douches et des toilettes;

2° un réfectoire;

3° un local de repos;

4° un local pour les travailleuses enceintes et les travailleuses allaitantes.

- considérant que le Code du bien-être au travail Livre III.- Lieux de travail Titre 1er.- Exigences de base relatives aux lieux de travail prescrit aussi que les employeurs mettront à la disposition de leurs travailleurs les équipements sanitaires suivants: un vestiaire, des douches, des lavabos et des toilettes ;

Les vestiaires, les lavabos et les douches, ainsi que les toilettes, seront installés dans des locaux complètement séparés du lieu de travail, et comprendront une séparation hommes / femmes. Les locaux devront pouvoir se fermer à clé.

Les travailleurs devront pouvoir se rendre librement aux toilettes, qui seront situées à proximité de leur poste de travail, des locaux de repos, des vestiaires et des douches.

Les toilettes comprendront un ou plusieurs W.-C. individuels et le cas échéant, des urinoirs, avec un ou plusieurs lavabos.

Les toilettes doivent être complètement séparées pour les hommes et les femmes. »

- considérant que le projet ne prévoit qu'un seul vestiaire, douche et wc situés à l'entresol (demi-sol) ;

- considérant qu'il y a lieu de prévoir des locaux sanitaires/vestiaires distinct pour les employés hommes et femmes ainsi que des locaux tel que réfectoire, local de repos, ... ;

En ce qui concerne la réglementation :

- considérant que le PRAS a été adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001 ;

- considérant que le PRAS 21. (Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement) prescrit que dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger ;

- considérant que le PRAS 2.1. prescrit que la zone est affectées aux logement ;

- considérant que le PRAS 2.4. prescrit que les zones d'habitation peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers d'une capacité de vingt chambres. Cette capacité peut être portée à cinquante chambres moyennant mesures particulières de publicité ;



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: 19/01/2022

- considérant cependant que le PRAS 2.5. prescrit dans ses conditions générales que pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1 à 2.4 :

1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;

3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;

4° la continuité du logement est assurée

- considérant que le principe directeur du RRU titre I porte sur le souci du maintien et de l'amélioration de la qualité de la vie, que ce soit pour les îlots formés de maisons entre mitoyens ou les constructions isolées. En intérieur d'îlot, la qualité de vie est notamment préservée par des règles de profondeur maximale des constructions tenant compte à la fois des dimensions du terrain et de la profondeur des constructions voisines ;

- considérant que le RRU titre 4 art 1 prescrit que les bâtiments ou équipements visés par le présent règlement sont entre autres les hôtels et appart-hôtels, restaurants et cafés en cas de construction neuve ; pour la rénovation, les mêmes immeubles dont les locaux accessibles au public ont une superficie nette totale d'au moins 200 m² ;

A cet égard, le titre IV, en ce qu'il prévoit des règles d'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite, doit pouvoir s'appliquer aux bâtiments neufs comme aux bâtiments existants même si, au regard des règles techniques édictées, les normes arrêtées prévoient, lorsque cela est nécessaire, des exigences spécifiques pour les constructions existantes et pour les constructions neuves ;

- considérant que ni le restaurant ni l'hôtel ne prévoient d'accès PMR ;

- considérant en effet que le nouvel accès au restaurant déroge au RRU titre IV art 6 (porte d'entrée), à l'art 9 (couloir) ;

- considérant notamment que l'art 6 précise entre autre que : « Le palier précédant l'aire d'ouverture de la porte a au minimum 1,50 m de longueur et au minimum 1,50 m de largeur hors débattement des portes » ;

- considérant en conséquence qu'il y a lieu de prévoir une rampe répondant au prescrit de l'art 5 du titre IV et donnant aussi bien accès au restaurant qu'à l'espace d'hébergement touristique ;

- considérant qu'à cette fin, il y a lieu de prévoir un couloir d'1.50m de largeur et non 1.40m afin de donner accès aux sanitaires et à l'espace d'hébergement touristique le cas échéant conformément à l'art 9 ;

- considérant qu'il y aura également lieu de prévoir un accès à la réception de l'hôtel ;

- considérant également que le restaurant déroge à l'art 13 (toilettes) ;

- considérant que cet article précise l'ensemble des conditions d'accès et dimensions minimales aux sanitaires ;

- considérant que la partie hébergement doit disposer d'une chambre accessible et conforme au RRU titre IV art 14 relatif aux conditions et dimensions minimales requises des chambres et des salles de bain ;

- considérant que l'ensemble des dérogations au RRU titre IV ne sont pas acceptables ;

- considérant que le projet déroge au RRU titre I art 6 en ce que les techniques (groupes d'extraction) ne sont pas intégrés à la toiture ;

- considérant en effet que les panneaux solaires et les groupes d'extraction n'apparaissent pas en coupe et que leurs dimensionnements sont inconnus ;

- considérant que le groupe d'extraction n°4 et certains panneaux solaires sont placés à proximité de la façade avant ;

- considérant qu'en l'absence de mur acrotère, ces éléments pourraient être perçus depuis l'espace public ;



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: 19/01/2022

- considérant qu'il y aurait lieu de fournir un détail des dimensionnements des éléments techniques et de les représenter aussi bien en coupe qu'en élévation ;
- considérant également qu'aucun accès direct en toiture ne semble prévu ;
- considérant que des lanterneaux amovibles sont prévus ;
- considérant que la dérogation au RRU titre I art 6 n'est pas acceptable en l'état actuel des plans ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I art 4 ;
- considérant en effet que les balcons et terrasses aménagés au rez-de-chaussée (niv 1.50) et à l'entresol dérogent au RRU titre I art 4 en ce que ceux-ci dépassent les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de parcelle (axe médian) ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant qu'il y a lieu de réduire la dimension des terrasses et balcons ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que celui-ci prescrit que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée ;
- considérant que la mention cour apparaît sur les plans et qu'il y a donc lieu de prévoir un jardin en pleine terre ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que les deux balcons (terrasses) des deux derniers niveaux placés le long du mitoyen gauche nécessitent une rehausse du mitoyen ;
- considérant que cette rehausse déroge au RRU titre I art 4 et 6 en ce que celle-ci dépasse le profil du bien contigus ;
- considérant que ce balcon peut être déplacé afin de ne pas déroger au RRU ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

En ce qui concerne le patrimoine :

- considérant qu'il s'agit d'un petit bâtiment industriel de deux niveaux plus un demi-étage et de cinq travées, sous toiture en terrasse, remanié et haussé en 1910 par l'architecte H. Van Leuven ;
- considérant que d'origine, la façade est cimentée avec imitation de joints et emploi de la pierre bleue pour le soubassement, les encadrements de portes, les appuis saillants formant un cordon continu au premier étage, les impostes et les panneaux d'allège profilés ;
- considérant que le bien présente des ouvertures rectangulaires, dont deux portes à deux battants et deux portes simples, grillagées aux deux niveaux inférieurs ;
- considérant que les fenêtres disposent de linteau de fer, à garde-corps en ferronnerie au demi-étage supérieur avec une corniche sur modillons ;
- considérant que le projet implique de nombreux travaux, entre autres :
 - L'atrium et l'escalier hélicoïdale sont maintenus mais pas les coursives latérales qui permettaient de desservir les pièces aux étages. Elles sont remplacées par des passerelles qui traversent le vide aux étages ;
 - le volume qui occupait la cour arrière est supprimé ce qui permet la création de terrasses pour les studios ;
 - le volume qui abritait la machinerie du monte-charges en toiture est également supprimé. Aucun accès aisé en toiture n'est prévu ;
 - les circulations intérieures sont fortement modifiées afin de répondre à la demande de la nouvelle affectation ;
 - l'ensemble des fenêtres est remplacé par des nouveaux châssis en aluminium anthracite ;
 - les lanterneaux sont remplacés par leur équivalent contemporain ;



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: 19/01/2022

- la façade à rue est fortement impactée par la modification des baies en 4ème et 5ème travée, la modification des châssis, et la suppression des grilles aux rez-de-chaussée et 1er étage. Il n'est pas clair si l'enduit de similitude est maintenu ou non ; les plans indiquent seulement "peinture sur enduit (ton crème)" et la note explicative s'arrête seulement au respect des bandeaux en pierre bleue et/ou linteaux métalliques. Les deux portes en 4ème travée sont transformées en une fenêtre unique similaire à celle de la travée centrale, et la baie de porte en 5ème travée (droite) est agrandie en largeur et complétée d'une imposte éclairant le demi-étage ;
- considérant que le bâtiment est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural et que son intérêt patrimonial est indéniable. ;
- considérant que la façade, en particulier, comporte des décors et volumétries à conserver et à mettre en valeur ;
- considérant que la demande de permis introduite implique de lourdes modifications en façade à rue dont la modification de trois travées au rez-de-chaussée ;
- considérant que bien que disparate, la façade actuelle témoigne de la vie du bâtiment ; qu'uniformiser les baies dénaturerait l'historicité et la valeur patrimoniale du bien en créant un pastiche ;
- considérant que l'ensemble des baies devrait être conservées pour préserver l'authenticité de la façade ;
- considérant de plus que, la porte en 5ème travée (droite) est d'origine (1919) et devrait être conservée ;
- considérant que le projet de la nouvelle porte avec imposte s'intègre très mal à la composition de façade car les proportions ne sont pas cohérentes ;
- considérant également la finition du parement n'est pas très claire selon les documents introduits dans le dossier ;
- considérant qu'en ce qui concerne les châssis, leur remplacement (en façade avant) par des équivalents en aluminium anthracite est fortement désapprouvée et qu'il y a lieu de les restaurer tout en augmentant, au besoin, leurs performances énergétiques et acoustiques ;
- considérant que la suppression des grilles est également désapprouvée, en effet celles-ci participent pleinement du caractère industriel du bâtiment et de l'esthétique de la façade ;
- considérant que la nouvelle affectation ne peut constituer un prétexte pour leur suppression ;
- considérant que le volume en toiture date de 1919 mais présente peu d'intérêt esthétique ;
- considérant que sa suppression est tolérable ;
- considérant cependant que la question de l'accessibilité de la toiture se pose afin de permettre l'entretien des lanterneaux et panneaux solaires ;
- considérant qu'en commission de concertation, l'architecte a mentionné que l'accessibilité était prévue via l'usage d'une échelle par les exutoires de fumée situés dans les escaliers de secours ;
- considérant que le dôme de l'exutoire se situe à plus de 3.30m de hauteur et que l'aire d'accès représente moins d'1m² ;
- considérant que le palier sous l'exutoire représente à peine plus de 2m² ;
- considérant que l'escalier de secours sera également utilisé pour les hébergements n'ayant pas accès à l'escalier en colimaçon ;
- considérant que dans ces conditions, le transport de matériel d'entretien des techniques et panneaux solaires semble très peu aisé ;
- considérant que cette pratique n'est pas admissible en terme de sécurité ;
- considérant que les grands plateaux d'origine ont été de plus en plus cloisonnés avec les années ;
- considérant que cela impacte la perception du bâtiment en tant qu'ancien entrepôt ;
- considérant que l'atrium a permis de redonner un minimum de lecture à cet endroit du bâtiment ;
- considérant cependant que le projet prévoit la création de passerelles traversant l'atrium aux étages, induit par la suppression des coursives latérales ;



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: 19/01/2022

- considérant que cette intervention et la suppression des coursives diminuent la qualité de perception créée par les permis antérieurs ;
- considérant que le restaurant est le seul endroit où l'on pourra encore percevoir un grand espace scandé de colonnette propre à la typologie du bâtiment. ;

En ce qui concerne le bon aménagement :

- considérant que la disposition de l'appartement 0F ne permet pas d'accéder au séjour ;
- considérant en effet qu'une colonnette est placée devant la porte, empêchant l'ouverture de celle-ci ;
- considérant qu'une colonnette est également prise dans le meuble de cuisine ;
- considérant également que nombres de colonnettes sont ainsi cachées, soit dans les cloisons, soit dans des gaines techniques ou dans des meubles ;
- considérant que les 3 studios contigus au restaurant et le studio situé au dessus de la porte d'entrée de ce restaurant, ne sont pas distinctement isolés ni du bruit ni des vas et vient liés aux sanitaires, bureau, remises, local poubelle... pouvant représenter une nuisance pour les clients de l'hébergement touristique ;
- considérant que la circulation proposée des 3 studios à cet étage est liée à l'espace privé du personnel ainsi qu'aux locaux de maintenance ;
- considérant également que ces trois studios ne disposent que de l'escalier de secours comme accès principal ;
- considérant qu'aucune explication n'est donnée quant au lien ou non entre le restaurant et l'hébergement touristique ;
- considérant que le restaurant ne dispose d'aucun espace extérieur ni d'aucune lumière naturelle ;
- considérant que dans le cadre de cette rénovation, il serait judicieux de revoir l'éclairage du restaurant ;
- considérant en outre que l'hébergement ne dispose d'aucun local commun de type vélo ou poussettes, ni pour le personnel, ni pour les résidents ;
- considérant que cette rue à sens unique est particulièrement étroite et qu'il n'y a que peu de possibilité de parking ou en voirie ;
- considérant que le local poubelle prévus à la gestion de l'ensemble des hébergements n'est pas ni aisément identifiable ni accessible ;
- considérant que celui-ci ne dispose pas non plus de ventilation ;
- considérant que l'avis SIAMU du 04/01/2022 (T.1980.3276), mentionne au point 5 que l'atrium est suivant la fiche descriptive, pourvu d'un système de sprincklage et d'un désenfumage naturel. Qu'il y a lieu de préciser ces systèmes afin de s'assurer que la charge incendie présente dans cet espace soit adaptée à ces systèmes.
- considérant également que cet avis mentionne au point 9 que la baie d'accès au local compteurs de gaz doit être fermée par une porte coupe feu de classe EI1 30 à fermeture automatique, que cependant il n'y a pas de porte visible sur les plans ;
- vu que la présente demande de permis d'urbanisme porte sur le changement d'utilisation de bureaux en hébergement touristique, il est légitime que le bénéficiaire du permis contribue au développement urbanistique équilibré de la Ville ;
- considérant que l'article 100, §1er, dernier alinéa du CoBAT stipule que lorsque le permis est délivré sur la base de l'article 123/2, le Collège des bourgmestre et échevins peut faire de propositions pour l'affectation de la somme de 112.830,00 (1254m² x 60 euro) ;



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: 19/01/2022

En conclusion :

- considérant que le restaurant n'est plus exploité depuis 20 ans et qu'il y aurait lieu de prévoir de présenter un nouveau concept en accord avec la zone ;
- considérant que ce quartier comporte déjà de très nombreux hôtels et résidences de tourisme ;
- considérant qu'ajouter encore un hébergement de type courte durée est dommageable à la dynamique et à la mixité du quartier, dont l'équilibre habitants-touristes peut être rompu ;
- considérant en effet que le turn-over régulier peut causer une manque de contrôle social, diverses nuisances et désagréments sur cette portion de rue ;
- considérant que l'organisation intérieure proposée dans ce projet ne répond pas au bon aménagement des lieux et que le projet comporte trop de dérogations inacceptables ;
- considérant que la transformation de bureau en hébergement touristique nécessite de trop nombreux travaux structurels préjudiciables aux qualités patrimoniales du bien ;
- considérant cependant que la maille bru08 est négative et que la réduction de superficie de bureau est néanmoins positive pour cette zone ;
- considérant que le PRAS propose d'autres possibilités d'affectation plus en accord avec ce type de bâtiment tels que, outre les logements, les équipements d'intérêt collectif ou de service public et les activités productives ;
- 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: 19/01/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: V730/2021 (IPE)

Adresse / Adres:

Chaussée de Vilvorde 216 1120 Bruxelles
Avenue Antoon van Oss 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: VIABUILD BETON EN ASFALT - S.P.R.L.

Objet / Betreft: Projet de construction d'une centrale à béton, d'une centrale de recyclage de déchets non dangereux (100 000 T/an), d'un centre de collecte de terres excavées.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/11/2021 - 23/12/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 11/01/2022

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

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

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

Pour le Permis d'Urbanisme :

- attendu que le bien se situe en zone d'activités portuaires et de transport et le long d'une voirie Régionale du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le projet vise à modifier le permis d'urbanisme V91/2013 délivré le 22/05/2014 et plus particulièrement :
 - site 1 : modification de la centrale d'asphaltage en centrale béton, adaptation des abords ;
 - site 2 : modification des limites avec implantation de boxes de stockage non-couverts ;
- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :
 - Siamu
 - Port de Bruxelles
 - Bruxelles-mobilité;
- attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;
- Vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU du 01/02/2021, réf: T.1981.2581/35, et notamment les conditions suivantes :
 - Les deux sites doivent être équipés de bornes d'incendie conforme à l'article §6.8.5.4 de l'arrêté royzl du 12/07/2012 normes de base ;
 - Pour tous les points qui ne sont pas abordés dans le présent rapport, il y a lieu de se référer aux normes et réglementations qui s'appliquent à ce type d'installation et reprises en début de rapport ;



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: 19/01/2022

- considérant que l'avis du port de Bruxelles a été sollicité en date du 25/06/2021 et que celui-ci n'a pas émis son avis dans le délai imparti ;
- considérant que l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles a été sollicité en date du 25/06/2021 et que celui-ci n'a pas émis son avis dans le délai imparti ;
- considérant que l'avis de Bruxelles Mobilité a été sollicité en date du 25/06/2021 et que celui-ci n'a pas émis son avis dans le délai imparti ;
- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - Application de l'art. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), dérogations au Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) articles ;
 - 8 (hauteur d'une construction isolée)
 - 13 (maintien d'une surface perméable)
 - Application de l'art. 176/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicité à la demande de BE dans le cadre d'un permis mixte ;
- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - Application de l'art. 151 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : Commission de Concertation faisant suite à une enquête publique.
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 24/11/2021 au 23/12/2021 et qu'une réaction a été introduite, portant sur les éléments suivants :
 - Une partie du projet (zone de retournement du trafic de camions) s'implante sur la zone de concession de SUEZ par Viabuild, et ce sans droit réel ni droit personnel (tel un droit d'usage) ;
 - Les plans ne mentionnent pas clairement où sont situées les zones d'attente des camions ;
 - Aucun espace vert n'est prévu sur le SITE 2 de Viabuild, exigence pourtant mentionnée dans la prescription. 02 du PRAS et qui pourrait atténuer l'impact de l'exploitation du site sur la parcelle de SUEZ ;
 - Le trafic routier généré par l'activité de Viabuild pourrait interférer avec l'accès au site de SUEZ ;
- considérant que la présente demande de permis modificatif fait suite au permis d'urbanisme V91/2013, délivré le 22 mai 2014, qui avait pour objet l'aménagement d'une centrale d'enrobage d'asphalte composée d'une tour de production de 47m de haut et de ses équipements annexes tels prédoseurs, silos de stockage, citernes,... , de bureaux, d'un laboratoire, d'un réfectoire, de vestiaires, de sanitaires, d'une cabine de commande, d'un hangar atelier et stockage (site 1) et de zones de stockage (site 2) pour matières premières entrantes dans la recette de production d'asphalte;
- considérant que le projet porte sur l'aménagement d'une centrale de production de béton répartie sur les deux sites (le demandeur étant différent du permis initial, l'usage en est accordé en sous-concession par le Port de Bruxelles), reliés entre eux par une voie d'accès également propriété du Port de Bruxelles ;
- considérant que sur le site 1 s'implante une tour de production de béton de 11.48m de hauteur, des silos de ciment de 20m de hauteur et 96m² au sol, des bureaux et sanitaires-stocks-ateliers d'une hauteur de 5.60m répartis sur deux volumes une emprise de 240m² au sol, des boxes d'entreposage de matières premières(délimité par des maçonneries de 3.50m de hauteur sur 5900m², dont un couvert par une toiture à double versants de 8.80m de hauteur à son faite), un water tank de 9.4m de diamètre et 10.5m de hauteur ;
- considérant que ces aménagements sont conformes à l'usage du site et qu'ils sont globalement moins impactant au niveau visuel que les équipements initialement prévus par la centrale d'enrobage d'asphalte ;



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: 19/01/2022

- considérant qu'une certaine cohérence esthétique est assurée par l'emploi d'un bardage métallique ondulé de teinte bleu sur les quatre volumes distinctifs du site (les silos, la tour de production, le water tank et la toiture à double versant sur le box de stockage) ;
- considérant qu'il est prévu 9 emplacements de parking dont deux accessibles aux PMR ainsi que des arceaux à vélo pour les usagers du site, que l'accès pour les vélos est direct et bien adapté ;
- considérant que la circulation entre les deux sites est organisée comme suit :
 - entrée des camions par le site 2 par la chaussée de Vilvoorde, 300 et accès à la zone de déchargement et stockage des dépôts de construction ;
 - en séance, le demandeur précise que le retournement des camions s'effectue sur le site même et non plus via la voirie située sur le site voisin de SUEZ ;
 - après le retournement, les camions empruntent la voie d'accès propriété du Port de Bruxelles pour rejoindre le site 1, ils longent alors la zone de stockage des matières premières le long du canal, la zone de circulation du côté de la parcelle occupée par B-Post étant réservée aux bulldozers ;
- considérant qu'en séance, le demandeur précise qu'un système de sprinklage lié aux différentes zones de déchargement sera mis en œuvre afin d'atténuer les dégagements de poussières générés par l'activité ;
- considérant que l'organisation de la circulation sur le site est adaptée à l'activité projetée, qu'il est également projeté une circulation importante sur le site voisin de SUEZ et qu'il n'y a pas lieu d'installer de prééminence d'une activité sur l'autre, les deux devant partager des voies de communication communes en bonne entente de façon à ne pas impacter la circulation sur la voirie publique, à savoir la chaussée de Vilvorde ;
- considérant qu'il y aura lieu de procéder à un mesurage des limites parcellaires afin d'éviter les éventuels litiges liés à l'implantation des activités ;
- considérant qu'une grande partie des deux sites est imperméabilisée pour les besoins de l'activité, qu'il est prévu une zone perméable et plantée de 2025m² sur le site 1, lequel développe une surface de 16862m², ce qui est conforme à la prescription générale 0.2 du PRAS ;
- considérant que le site 2 développe une surface de 4118m² et n'est donc pas concerné par la prescription générale 0.2. du PRAS qui recommande de maintenir au moins 10% de surface de pleine terre d'un seul tenant sur les parcelles de plus de 5000m² ;
- considérant que la récupération et le stockage des eaux de pluies sur le site 1 est assurée par le water tank, lequel comporte un volume de 461m³ pour le bassin d'orage, les eaux de ruissellement des boxes étant également récupérées et acheminées vers le water tank ;
- considérant que la hauteur des silos de ciment culmine à 20.00m, en dérogation au titre I article 8 du RRU, la hauteur moyenne des bâtiments voisins étant fixée à 12.60m, mais qu'il s'agit d'un site à vocation industrielle et que cette hauteur de 20.00 m ne portera préjudice ni à la nature des activités avoisinantes ni aux caractéristiques esthétiques du voisinage ;
- considérant que côté chaussée de Vilvorde 216 la zone de recul est occupée par une série d'équipements liés à l'activité, tels des zones carrossables, bunkers de mélange, bassin de décantation, plate-forme de pesée, emplacements de parking... ;
- considérant qu'il s'agit d'une dérogation au titre I art 11 du RU qui recommande d'aménager les zones de recul en jardine plantée en pleine terre, mais que le site est implanté dans une zone d'activité industrielle dont les caractéristiques esthétiques n'imposent pas d'aménagement paysager spécifique et que par ailleurs la localisation de ces équipements à proximité de la sortie du site est nécessaire pour des facteurs de sécurité et d'exploitation de l'activité ;
- considérant que la surface de toiture plate recouvrant les silos et le water tank n'est pas végétalisée en dérogation au titre I article 13 du RRU, mais qu'il s'agit d'installations à vocation industrielle qui nécessitent d'être régulièrement manipulées pour des raisons d'utilisation et de maintenance et que ces caractéristiques sont peu compatibles avec une végétalisation efficiente ;



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: 19/01/2022

- considérant qu'en cas d'incident grave chez TOTAL, il y aura assez de temps pour évacuer les sites autour (stockage de mazout, diesel et kérosène, pas d'essence ou autre liquide légèrement inflammable) ;
- considérant que les activités de VIABUILD ne sont pas de nature à engendrer des dégâts chez TOTAL en cas d'incident ;
- considérant que les personnes sur le site de VIABUILD seront protégées par les constructions du côté de l'Avenue Antoon Van Oss/Chaussée de Vilvorde et le bâtiment de BPOST ;
- considérant qu'il est également possible d'évacuer le site de VIABUILD par l'arrière du site ;
- considérant de ce qui précède, et moyennant les conditions demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- **respecter les conditions du SIAMU telles qu'é émises dans le rapport du 01/02/2021, réf: CI.1981.2581/33/BI/dd ;**
- **fournir les lignes de conduites en cas d'incident grave sur le site TOTAL ;**
- **fournir un plan fixant le point de rassemblement en cas d'évacuation du site VIABUILD à l'arrière du site, hors de la zone de 200m autour du site de TOTAL ;**

Pour le Permis d'Environnement :

- considérant que le site se trouve en partie dans le périmètre SEVESO de l'entreprise TOTAL (stockage de mazout, diesel et kérosène, pas d'essence ou autres liquides légèrement inflammables)
- considérant qu'en cas d'incident grave chez TOTAL, il y aura assez de temps pour évacuer les sites aux alentours ;
- considérant qu'il y a moyen d'évacuer le site de VIA BUILD par l'arrière.
- considérant que les activités de VIABUILD ne sont pas d'une telle nature qu'elles peuvent engendrer des dégâts chez TOTAL en cas d'un incident chez VIABUILD.
- considérant que les personnes sur le site de VIABUILD seront protégées par les constructions du côté de l'Avenue Antoon Van Oss/Chaussée de Vilvorde et le bâtiment de BPOST.
- considérant que le projet est situé en zone de faible profondeur de nappe ; qu'un drain passif sous le bâtiment pour minimiser tout effet barrage pourrait être nécessaire si la nappe phréatique est atteinte lors des travaux ;
- considérant que les activités de concassage prévues sur le site sont des activités bruyantes, que le site ne sera ouvert qu'en semaine et que le concassage ne pourra s'effectuer qu'entre 7h00 et 19h
- considérant qu'il sera étudié la possibilité de récolter les eaux de ruissellement de Suez afin de les réinjectées dans le système de fabrication du béton ;
- considérant que le site abritera des terres excavées et granulats potentiellement pollués ;

Avis FAVORABLE à conditions :

- **d'établir des contacts avec TOTAL pour obtenir des lignes de conduites en cas d'incident grave chez TOTAL.**
- **de se situer le point de rassemblement en cas d'évacuation du site VIA BUILD à l'arrière du site VIA BUILD, hors de la zone de 200 m autour du site de TOTAL.**
- **de contacter Bruxelles Environnement si la nappe phréatique est atteinte lors des travaux afin d'évaluer le placement d'un ouvrage en passage de nappe (drain passif) sous la construction**
- **de respecter les normes de bruit en vigueur et les horaires d'ouverture et de fonctionnement imposés.**
- **de prévoir un sol imperméable au droit des dépôts potentiellement pollués.**



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: 19/01/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: V1077/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Chaussée de Vilvorde 216 - 300 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: VIABUILD - S.A. (Diederik DE PAUW)

Objet / Betreft: Modifier le permis d'urbanisme V91/2013 délivré le 22/05/2014 :

- site 1 : modification de la centrale d'asphaltage en centrale béton, adaptation des abords ;
- site 2 : modification des limites avec implantation de boîtes de stockage non-couverts ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/11/2021 - 23/12/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 11/01/2022

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

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

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

Pour le Permis d'Urbanisme :

- attendu que le bien se situe en zone d'activités portuaires et de transport et le long d'une voirie Régionale du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le projet vise à modifier le permis d'urbanisme V91/2013 délivré le 22/05/2014 et plus particulièrement :
 - site 1 : modification de la centrale d'asphaltage en centrale béton, adaptation des abords ;
 - site 2 : modification des limites avec implantation de boîtes de stockage non-couverts ;
- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :
 - Siamu ;
 - Port de Bruxelles ;
 - Bruxelles-mobilité ;
- attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;
- Vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU du 01/02/2021, réf: T.1981.2581/35, et notamment les conditions suivantes :
 - Les deux sites doivent être équipés de bornes d'incendie conforme à l'article §6.8.5.4 de l'arrêté royal du 12/07/2012 normes de base ;
 - Pour tous les points qui ne sont pas abordés dans le présent rapport, il y a lieu de se référer aux normes et réglementations qui s'appliquent à ce type d'installation et reprises en début de rapport ;



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: 19/01/2022

- considérant que l'avis du port de Bruxelles a été sollicité en date du 25/06/2021 et que celui-ci n'a pas émis son avis dans le délai imparti ;
- considérant que l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles a été sollicité en date du 25/06/2021 et que celui-ci n'a pas émis son avis dans le délai imparti ;
- considérant que l'avis de Bruxelles Mobilité a été sollicité en date du 25/06/2021 et que celui-ci n'a pas émis son avis dans le délai imparti ;
- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - Application de l'art. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), dérogations au Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) articles ;
 - 8 (hauteur d'une construction isolée) ;
 - 13 (maintien d'une surface perméable) ;
 - Application de l'art. 176/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicité à la demande de BE dans le cadre d'un permis mixte ;
- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - Application de l'art. 151 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : Commission de Concertation faisant suite à une enquête publique ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 24/11/2021 au 23/12/2021 et qu'une réaction a été introduite, portant sur les éléments suivants :
 - Une partie du projet (zone de retournement du trafic de camions) s'implante sur la zone de concession de SUEZ par Viabuuld, et ce sans droit réel ni droit personnel (tel un droit d'usage) ;
 - Les plans ne mentionnent pas clairement où sont situées les zones d'attente des camions ;
 - Aucun espace vert n'est prévu sur le SITE 2 de Viabuuld, exigence pourtant mentionnée dans la prescription. 02 du PRAS et qui pourrait atténuer l'impact de l'exploitation du site sur la parcelle de SUEZ ;
 - Le trafic routier généré par l'activité de Viabuuld pourrait interférer avec l'accès au site de SUEZ ;
- considérant que la présente demande de permis modificatif fait suite au permis d'urbanisme V91/2013, délivré le 22 mai 2014, qui avait pour objet l'aménagement d'une centrale d'enrobage d'asphalte composée d'une tour de production de 47m de haut et de ses équipements annexes tels prédoseurs, silos de stockage, citernes,... , de bureaux, d'un laboratoire, d'un réfectoire, de vestiaires, de sanitaires, d'une cabine de commande, d'un hangar atelier et stockage (site 1) et de zones de stockage (site 2) pour matières premières entrantes dans la recette de production d'asphalte;
- considérant que le projet porte sur l'aménagement d'une centrale de production de béton répartie sur les deux sites (le demandeur étant différent du permis initial, l'usage en est accordé en sous-concession par le Port de Bruxelles), reliés entre eux par une voie d'accès également propriété du Port de Bruxelles ;
- considérant que sur le site 1 s'implante une tour de production de béton de 11.48m de hauteur, des silos de ciment de 20m de hauteur et 96m² au sol, des bureaux et sanitaires-stocks-ateliers d'une hauteur de 5.60m répartis sur deux volumes une emprise de 240m² au sol, des boxes d'entreposage de matières premières(délimité par des maçonneries de 3.50m de hauteur sur 5900m², dont un couvert par une toiture à double versants de 8.80m de hauteur à son faite), un water tank de 9.4m de diamètre et 10.5m de hauteur ;
- considérant que ces aménagements sont conformes à l'usage du site et qu'ils sont globalement moins impactant au niveau visuel que les équipements initialement prévus par la centrale d'enrobage d'asphalte ;



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: 19/01/2022

- considérant qu'une certaine cohérence esthétique est assurée par l'emploi d'un bardage métallique ondulé de teinte bleu sur les quatre volumes distinctifs du site (les silos, la tour de production, le water tank et la toiture à double versant sur le box de stockage) ;
- considérant qu'il est prévu 9 emplacements de parking dont deux accessibles aux PMR ainsi que des arceaux à vélo pour les usagers du site, que l'accès pour les vélos est direct et bien adapté ;
- considérant que la circulation entre les deux sites est organisée comme suit :
 - entrée des camions par le site 2 par la chaussée de Vilvoorde, 300 et accès à la zone de déchargement et stockage des dépôts de construction ;
 - en séance, le demandeur précise que le retournement des camions s'effectue sur le site même et non plus via la voirie située sur le site voisin de SUEZ ;
 - après le retournement, les camions empruntent la voie d'accès propriété du Port de Bruxelles pour rejoindre le site 1, ils longent alors la zone de stockage des matières premières le long du canal, la zone de circulation du côté de la parcelle occupée par B-Post étant réservée aux bulldozers ;
- considérant qu'en séance, le demandeur précise qu'un système de sprinklage lié aux différentes zones de déchargement sera mis en œuvre afin d'atténuer les dégagements de poussières générés par l'activité ;
- considérant que l'organisation de la circulation sur le site est adaptée à l'activité projetée, qu'il est également projeté une circulation importante sur le site voisin de SUEZ et qu'il n'y a pas lieu d'installer de prééminence d'une activité sur l'autre, les deux devant partager des voies de communication communes en bonne entente de façon à ne pas impacter la circulation sur la voirie publique, à savoir la chaussée de Vilvorde ;
- considérant qu'il y aura lieu de procéder à un mesurage des limites parcellaires afin d'éviter les éventuels litiges liés à l'implantation des activités ;
- considérant qu'une grande partie des deux sites est imperméabilisée pour les besoins de l'activité, qu'il est prévu une zone perméable et plantée de 2025m² sur le site 1, lequel développe une surface de 16862m², ce qui est conforme à la prescription générale 0.2 du PRAS ;
Considérant que le site 2 développe une surface de 4118m² et n'est donc pas concerné par la prescription générale 0.2. du PRAS qui recommande de maintenir au moins 10% de surface de pleine terre d'un seul tenant sur les parcelles de plus de 5000m² ;
- considérant que la récupération et le stockage des eaux de pluies sur le site 1 est assurée par le water tank, lequel comporte un volume de 461m³ pour le bassin d'orage, les eaux de ruissellement des boxes étant également récupérées et acheminées vers le water tank ;
- considérant que la hauteur des silos de ciment culmine à 20.00m, en dérogation au titre I article 8 du RRU, la hauteur moyenne des bâtiments voisins étant fixée à 12.60m, mais qu'il s'agit d'un site à vocation industrielle et que cette hauteur de 20.00 m ne portera préjudice ni à la nature des activités avoisinantes ni aux caractéristiques esthétiques du voisinage ;
- considérant que côté chaussée de Vilvorde 216 la zone de recul est occupée par une série d'équipements liés à l'activité, tels des zones carrossables, bunkers de mélange, bassin de décantation, plate-forme de pesée, emplacements de parking... ;
- considérant qu'il s'agit d'une dérogation au titre I art 11 du RU qui recommande d'aménager les zones de recul en jardine planté en pleine terre, mais que le site est implanté dans une zone d'activité industrielle dont les caractéristiques esthétiques n'imposent pas d'aménagement paysager spécifique et que par ailleurs la localisation de ces équipements à proximité de la sortie du site est nécessaire pour des facteurs de sécurité et d'exploitation de l'activité ;
- considérant que la surface de toiture plate recouvrant les silos et le water tank n'est pas végétalisée en dérogation au titre I article 13 du RRU, mais qu'il s'agit d'installations à vocation industrielle qui nécessitent d'être régulièrement manipulées pour des raisons d'utilisation et de maintenance et que ces caractéristiques sont peu compatibles avec une végétalisation efficiente ;



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: 19/01/2022

- considérant qu'en cas d'incident grave chez TOTAL, il y aura assez de temps pour évacuer les sites autour (stockage de mazout, diesel et kérosène, pas d'essence ou autre liquide légèrement inflammable) ;
- considérant que les activités de VIABUILD ne sont pas de nature à engendrer des dégâts chez TOTAL en cas d'incident ;
- considérant que les personnes sur le site de VIABUILD seront protégées par les constructions du côté de l'Avenue Antoon Van Oss/Chaussée de Vilvorde et le bâtiment de BPOST ;
- considérant qu'il est également possible d'évacuer le site de VIABUILD par l'arrière du site ;
- considérant de ce qui précède, et moyennant les conditions demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- **respecter les conditions du SIAMU telles qu'é émises dans le rapport du 01/02/2021, réf : CI.1981.2581/33/BI/dd ;**
- **fournir les lignes de conduites en cas d'incident grave sur le site TOTAL ;**
- **fournir un plan fixant le point de rassemblement en cas d'évacuation du site VIABUILD à l'arrière du site, hors de la zone de 200m autour du site de TOTAL ;**

Pour le Permis d'Environnement :

- considérant que le site se trouve en partie dans le périmètre SEVESO de l'entreprise TOTAL (stockage de mazout, diesel et kérosène, pas d'essence ou autres liquides légèrement inflammables)
- considérant qu'en cas d'incident grave chez TOTAL, il y aura assez de temps pour évacuer les sites aux alentours ;
- considérant qu'il y a moyen d'évacuer le site de VIA BUILD par l'arrière.
- considérant que les activités de VIABUILD ne sont pas d'une telle nature qu'elles peuvent engendrer des dégâts chez TOTAL en cas d'un incident chez VIABUILD.
- considérant que les personnes sur le site de VIABUILD seront protégées par les constructions du côté de l'Avenue Antoon Van Oss/Chaussée de Vilvorde et le bâtiment de BPOST.
- considérant que le projet est situé en zone de faible profondeur de nappe ; qu'un drain passif sous le bâtiment pour minimiser tout effet barrage pourrait être nécessaire si la nappe phréatique est atteinte lors des travaux ;
- considérant que les activités de concassage prévues sur le site sont des activités bruyantes, que le site ne sera ouvert qu'en semaine et que le concassage ne pourra s'effectuer qu'entre 7h00 et 19h
- considérant qu'il sera étudié la possibilité de récolter les eaux de ruissellement de Suez afin de les réinjectées dans le système de fabrication du béton ;
- considérant que le site abritera des terres excavées et granulats potentiellement pollués ;

Avis FAVORABLE à conditions :

- **d'établir des contacts avec TOTAL pour obtenir des lignes de conduites en cas d'incident grave chez TOTAL.**
- **de se situer le point de rassemblement en cas d'évacuation du site VIA BUILD à l'arrière du site VIA BUILD, hors de la zone de 200 m autour du site de TOTAL.**
- **de contacter Bruxelles Environnement si la nappe phréatique est atteinte lors des travaux afin d'évaluer le placement d'un ouvrage en passage de nappe (drain passif) sous la construction**
- **de respecter les normes de bruit en vigueur et les horaires d'ouverture et de fonctionnement imposés.**
- **de prévoir un sol imperméable au droit des dépôts potentiellement pollués.**



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