



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 21/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: P814/2022 (SPEC)

Adresse / Adres:

Boulevard Pachéco 44 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Stad Brussel - Ville de Bruxelles - DIVERS

Objet / Betreft: DÉSAFFECTATION, PASSAGE 44, ADOPTÉ PROVISOIREMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL EN SÉANCE DU 21/02/2022.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/05/2022 - 09/06/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

1

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

AVIS MAJORITAIRE :

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

- Overwegende dat de Stad benaderd is door Belfius, die de "Passage 44" zal verhuren voor de ontwikkeling van schoolvoorzieningen en hiervoor een stedenbouwkundige vergunning heeft ingediend;
- Overwegende dat de "Passage 44" een openbare doorgang op privé domein is;
- Overwegende dat de afschaffing van het openbaar karakter van de doorgang de situatie zal verduidelijken en de huurder gerust zal stellen over de mogelijkheid om de ruimten te betrekken;
- Gezien het openbaar onderzoek dat heeft plaats gehad van 11/05/2022 tot 09/08/2022;
- Gezien dat er geen reacties zijn ingediend;

GUNSTIG advies.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 21/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: J408/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Pachecolaan 36 - 44 1000 Brussel

Kruidtuinlaan 44 1000 Brussel

Ommegangstraat 16 - 18 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: BELFIUS INSURANCE

Objet / Betreft: Verbouwen, verhogen en herbestemmen van de plint van het gebouw dat de commerciële ruimtes, het auditorium, de Passage 44 en de kantoren op de verdiepingen -2, -1, 0 en +1 omvat, tot een universiteitsgebouw.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/05/2022 - 09/06/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

Gezien het goed zich situeert in administratiegebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs twee structurerende ruimten, vastgelegd bij het besluit van de Regering van 03/05/2001;

Gezien het goed zich situeert binnen de perimeter van het BBP nr. 60-09bis 'wijk Kruidtuin', vastgelegd bij het besluit van de Regering van 17/06/1993;

Overwegende dat het gebouw opgenomen is op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Overwegende dat de aanvraag het verbouwen, het verhogen en het herbestemmen van de plint van het gebouw dat de commerciële ruimtes, het auditorium, de Passage 44 en de kantoren op de verdiepingen -2, -1, 0 en +1 omvat, tot een universiteitsgebouw betreft ;

Overwegende dat het effectenrapport volledig werd verklaard op 11/04/2022, in overeenstemming met artikel 175/16 van het BWRO;

Overwegende dat de contactgegevens van de auteur van het effectenverslag, alsook het getuigschrift van zijn bekwaamheid, aan het rapport werden toegevoegd;

Overwegende dat de aanvraag aan het advies van volgende besturen of instelling wordt onderworpen :

- De Stad Brussel ;
- Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brusselse Gewest ;
- Brussel Mobiliteit;
- ASTRID-veiligheidscommissie;



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: 21/06/2022

- Vivaqua;
- AccessAndGo.

Overwegende dat de aanvraag niet vrijgesteld is van het advies van de DBDMH op grond van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 oktober 2018;
Gezien het advies zonder conclusies van de DBDMH van 03/06/2022, met ref.:T.1984.1051/66;
Gezien het voorwaardelijk gunstig advies van Astrid-veiligheidscommissie van 26/04/2022, met ref. T: 6518;
Gezien het gunstig voorwaardelijk advies van VIVAQUA, ontvangen door de gemachtigde ambtenaar op 28/04/2022;
Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking wordt onderworpen krachtens :
Toepassing van het algemene voorschrift 0.6. van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP): handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
Toepassing van het bijzondere voorschrift 7.4 van het GBP : wijziging van het stedenbouwkundig karakter in een administratiegebied;
Toepassing van het artikel 175/20 , §1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) in verband met een effectenverslag: aanvraag aan een effectenverslag onderworpen (Bijlage B - rubriek 24);
Toepassing van artikel 126, §§10 en 11, 188 lid 2 van het BWRO: afwijkingen van de voorschriften van de art. 3.1.1, 3.1.5 en 3.1.6 van de bijzonder bestemmingsplan (BBP) "60-09bis Kruidtuinwijk";
Toepassing van artikel 188/9 van het BWRO: afwijkingen van de voorschriften van de art. 3, 4, 5, 6 et 13 van de titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) ;
Overwegende dat de aanvraag aan het advies van de overlegcommissie wordt onderworpen krachtens :
Toepassing van artikel 207 §3 van het BWRO: goed ingeschreven in de inventaris van het onroerend erfgoed (art. 207);
Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking van 11/05/2022 tot 09/06/2022, en dat geen aanvraag om gehoord te worden werd ingediend;

MET BETREKKING TOT DE BESTAANDE SITUATIE EN DE AFBRAAK

Overwegende dat de site van het project zich tussen de Kruidtuinlaan in het noorden, de Ommegangstraat in het zuiden en de Pachecolaan in het oosten bevindt;
Overwegende dat de werken voor het Pachecogebouw in 1966 zijn begonnen en in 1969 werden voltooid;
Overwegende dat het gebouw een winkelgalerij, een parking voor 1000 wagens, bankkantoren en twee monumentale voetgangersbruggen omvatte;
Overwegende dat het terrein ook een tuin omvatte, die was ontworpen door de Belgische landschapsarchitect René Pechère en dat in de tuin, die over twee hoogten is aangelegd, verschillende beeldhouwwerken waren geplaatst;
Overwegende dat het bestaande torengedouw (gelijkvloers + 12 verdiepingen) en de voorliggende bovengrondse parking evenals de ondergrondse parkeergarage geen deel uitmaken van deze aanvraag;
Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning de (gedeeltelijke) verbouwing en herbestemming van de commerciële ruimten, de auditoria, de Passage 44 en de werkplaatsen op de verdiepingen -2,-1, 0 en +1 tot een universiteitsgebouw voor KU Leuven van ongeveer 16.000 m² betreft;
Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning ook het restaureren en uitbreiden van de tuin betreft
Overwegende dat de Passage 44, die vandaag een openbare doorgang is op privaat domein, wordt afgeschaft en dat de commerciële ruimten, ontsloten vanuit de Passage 44, worden verwijderd;



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: 21/06/2022

Overwegende dat de toegang tot de parkeergarage aan de Pachecolaan en de toegang tot de Passage 44, gekend als de 'glazen kubus', ook worden verwijderd;
Overwegende dat de vergaderzalen van Belfius, 'The Studio' genaamd, die zich in de Passage 44 bevinden, een toegang via de nieuwe lobby aan de Kruidtuinlaan krijgen;
Overwegende dat de ondergrondse parkeergarage een nieuwe voetgangerstoegang aan de Ommegangstraat krijgt;
Overwegende dat het een renovatieproject met hergebruik van een deel van de gedemonteerde materialen betreft;
Overwegende dat het project in de sloop voorziet van het bedrijfsrestaurant (thans vaccinatiecentrum), dat als postmoderne dakopbouw werd toegevoegd, naar ontwerp van architect Baudon en met interieur van Van Praet in 1996 (structuur uit gelamelleerde houten liggers, hoogwaardige interieurafwerkingen in hout); dat de aanvrager meldt dat het mogelijk zou zijn om de gedemonteerde elementen op een andere site te hergebruiken en herbestemmen;
Overwegende dat deze inrichtingen kwalitatief zijn uitgevoerd en dat het geheel erfgoedwaarde heeft; dat de bedoelingen van de ontwerper van het project met betrekking tot deze elementen in dit stadium nog te vaag lijken; dat het wenselijk zou zijn een concretere oplossing voor te stellen voor het kwalitatieve hergebruik van deze elementen in een samenhangende context;

MET BETREKKING TOT DE BESTEMMING VAN DE GEBOUWEN

Overwegende dat deze aanvraag de verbouwing en de (gedeeltelijke) herbestemming van de commerciële ruimten, de auditoria, de Passage 44 en de werkplaatsen op verdiepingen G-2, G-1, G0 en G+1 van de basis van het gebouw in de Pachecolaan betreft;

Overwegende dat de totale vloeroppervlakte (waarop deze aanvraag betrekking heeft) in de bestaande toestand 16.447 m² bedraagt;

Overwegende dat het project een universiteitsgebouw van 21.961 m² betreft dat ruimte zal bieden voor zowel onderwijs als studie en onderzoek;

Overwegende dat de totale vloeroppervlakte van het project 21.961 m² bedraagt; dat deze oppervlakte als volgt wordt onderverdeeld :

- 16.151 m² voor academische activiteiten van de universiteit,
- 3.002 m² voor kantoren van de universiteit,
- 2.808 m² voor studentenhuisvesting;

Overwegende dat de bestemmingen (voorziening en huisvesting) in overeenstemming met de GBP en de BBP zijn en het mogelijk maakt de basis van het gebouw nieuw leven in te blazen;

MET BETREKKING TOT HET VOLUME EN DE INPLANTING VAN DE CONSTRUCTIES

Overwegende dat de graad van ondoordringbaarheid in de bestaande situatie 100 % bedraagt;

Overwegende dat de bouwaanvraag twee volume-uitbreidingen aan de noordwestelijke en zuidelijke uiteinden van het gebouw met een totaal van ongeveer 7.000 m² betreft;

Overwegende dat de twee toekomstige uitbreidingen van het bestaande gebouw zich bevinden:

In de Kruidtuinlaan: deze uitbreiding, gelegen aan het noordwestelijke uiteinde van het bestaande gebouw, zal de hoogte plaatselijk met 4 verdiepingen verhogen, voor een totaal van 6 bovengrondse verdiepingen en 4 ondergrondse verdiepingen, met de Pachecolaan als referentieweg,

In de Ommegangstraat en in de Pachecolaan: deze uitbreiding, gelegen ten zuiden van het bestaande gebouw, zal de hoogte plaatselijk met 4 verdiepingen verhogen, voor een totaal van 6 bovengrondse verdiepingen en 4 ondergrondse verdiepingen, met de Pachecolaan als referentieweg;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van Titel I artikels 3, 4, 5, 6 en 13 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening wat betreft:

- de inplanting achter de rooilijn van het gebouw in de Ommegangstraat en de Pachecolaan;
- de diepte van de uitbreiding van het gebouw in de Kruidtuinlaan;



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: 21/06/2022

- de hoogte van de voorgevel van de uitbreidingen van de gebouwen in de Kruidtuinlaan en de Ommegangstraat;
- de hoogte van het dak van de uitbreidingen van de gebouwen in de Kruidtuinlaan en in de Ommegangstraat;
- het ontoegankelijke platte dak van de uitbreiding van het gebouw in de Ommegangstraat, dat niet als groendak is ingericht;

Overwegende dat de aanvraag ook afwijkt van artikels 3.1.1, 3.1.5 en 3.1.6 van het bijzonder bestemmingsplan wat betreft:

- de inplanting van het gebouw in de Ommegangstraat en de Pachecolaan achter de rooilijn;
- het aantal bouwlagen van de uitbreidingen van de gebouwen in de Kruidtuinlaan (7 bouwlagen) en de Ommegangstraat (8 bouwlagen);
- de hoogte onder de kroonlijst van de uitbreiding van de gebouw in de Kruidtuinlaan (28,50m);

Overwegende dat er geen veranderingen worden aangebracht in de indeling van het gebouw;

Overwegende dat de footprint van het nieuwbouwwolume aan de zijde Kruidtuinlaan is beperkt tot ongeveer de ruimte boven de huidige parkinginrit;

Dat het bouwwolume wordt vormgegeven om zich zo correct mogelijk in te passen in zijn omgeving; dat de diepte van het volume, alsook de hoogte ervan, geen bijkomende hinder genereren voor de naastliggende percelen;

Overwegende dat het nieuwbouwwolume aan de zijde Ommegangstraat de huidige abrupte scheiding in bouwhoogte tussen het naastliggende volume (Universiteit Saint-Louis) en het veel lagere volume van de sokkel van het Pachecogebouw opheft;

Dat er in totaal acht bouwlagen worden gerealiseerd, geteld vanaf de Ommegangstraat; dus één bouwlaag meer dan het aantal toegelaten bouwlagen door het BBP; dat er geen teruggetrokken bouwlagen worden gebouwd;

Dat op deze manier het nieuwe volume een eenvoudig balkvormig volume zal krijgen met een rustige kopgevel aan de Pachecolaan die niet hoger is dan het station Brussel Congres;

Dat het bestaande gebouw, dat aan deze weg grenst, aan het project ook een hoogte G+7 heeft, dat het project op coherente wijze is geïntegreerd met de hoogten die in de omgeving van de site worden aangetroffen;

Overwegende dat op de plaats van de aansluiting met het naburig volume (Université Saint-Louis) een afstand zal worden opengelaten om de lichten en zichten in de zijgevel van het naburige volume maximaal te respecteren en om oorspronkelijke doorzichten vanuit de tuin richting zuiden terug mogelijk te maken;

Overwegende dat het voorgestelde bouwwolume geen hinder veroorzaakt voor de omliggende bouwwerken;

Overwegende dat de toren zijn karakter als belangrijkste element van het geheel behoudt;

Overwegende dat de afwijkingen op de artikels van de GSV en de BBP verklaarbaar en toelaatbaar zijn;

MET BETREKKING TOT DE VORMGEVING VAN DE CONSTRUCTIES

Overwegende dat het project niet in een wijziging van de architecturale behandeling van de toren en slechts zeer plaatselijke wijzigingen van de gevels van de basis die uitkijken op de Pachecolaan en de Kruidtuinlaan voorziet;

Overwegende dat wat het nieuwe volume aan de Ommegangstraat betreft, het project voorziet in een architecturale behandeling van de gevel met uitstekende randen van de verdiepingen in effen natuurlijk grijs architectonisch beton en transparante grote ramen met aluminium schrijnwerk;

Overwegende dat de relingen ook van transparant glas zijn;

Overwegende dat deze behandeling voor alle gevels van het volume gelijkaardig is;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 21/06/2022

Overwegende dat op het gelijkvloers aan de Ommegangstraat (niveau G-2) een stalen traliewerk het niveau omsluit, waardoor de binnenkant zichtbaar wordt;

Overwegende dat het transparante en doorlaatbare karakter van de openingen en van het gelijkvloers positief is vanuit het standpunt van de stedelijke animatie;

Overwegende dat de visuele doorlaatbaarheid van de architecturale behandeling ervoor zorgt dat de activiteiten die in het gebouw plaatsvinden, vanuit de openbare ruimte kunnen worden waargenomen, waardoor het "achterstraatse" karakter van de Ommegangstraat wordt verminderd;

Overwegende dat, wat het nieuwe volume in de noordwestelijke hoek van de site betreft, het project in een identieke behandeling van de noordelijke gevel (aan de Kruidtuin) en de zuidelijke gevel (die uitkijkt op de binnenzijde van het huizenblok) voorziet: panelen in grijs architectonisch beton en transparante grote ramen met aluminium schrijnwerk;

Overwegende dat de gekozen materialen qua coloriet bij het bestaande aansluiten, maar zich onderscheiden via textuur, tektoniek en schaduwwerking;

Overwegende dat de gekozen materialen zich op coherente wijze integreren in de bestaande modernistisch-brutalistische behandeling van de basis en van de toren;

Overwegende dat voor de oostelijke gevel het project in een gelijkaardige behandeling wordt voorzien als die van de bestaande gevel: panelen van architectonisch beton in een grijze tint;

Overwegende dat het bestaande beeldhouwwerk aan de oostelijke gevel van het nieuwe volume zal worden verplaatst;

Overwegende dat deze tussenkomst de waarneming van het beeldhouwwerk vanuit de openbare ruimte niet aanzienlijk verandert;

Gezien het gunstig advies van de bouwmeester van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

MET BETREKKING TOT DE INTERIEURINRICHTING

Overwegende dat de volgende zaken in het gebouw zijn gepland:

- op G-2: vuilnislokaal en fietsenstalling
- op G-1: seminariezalen, collegezalen en een ontmoetingsplek van het type agora
- op het gelijkvloers (G0) en G+1: aan de noordkant, werkplaatsen en praktijkklokken, en aan de zuidkant een studiezaal en een bibliotheek,
- op G+2: aan de noordkant, ruimten bestemd voor onderzoek, en aan de zuidkant, landschapskantoren (open space),
- op G+3 en G+4: aan de noordkant, ruimten bestemd voor onderzoek, en aan de zuidkant, accommodatie voor studenten (koten + gemeenschappelijke ruimten en binnenplaats);

Overwegende dat de interieurinrichtingen voor de universiteit en voor de studentenkoten kwalitatief zijn;

MET BETREKKING TOT DE BUITENINRICHTING

Overwegende dat interventies aan de Pechère-tuin zijn gepland die de oorspronkelijke tuin respecteren;

Overwegende dat aan de Kruidtuinlaan een nieuw kwalitatief, groen en toegankelijk dakterras gepland is;

Overwegende dat de daken 24 uur per dag en 7 dagen per week toegankelijk zullen zijn voor de bewoners (met uitzondering van de grote daken op het G+2-niveau);

Overwegende dat tijdens de openingsuren de toegang voor het publiek beperkt zal zijn;

Overwegende dat deze tussenkomsten het groene landschapsnetwerk versterken;

MET BETREKKING TOT DE MOBILITEIT EN DE PARKING

Overwegende dat er geen parkeergelegenheid binnen het project gepland is;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 21/06/2022

Overwegende dat de kwestie van de parkeerruimte zal voornamelijk betrekking heeft op technisch, academisch/administratief en kantoorpersoneel; dat deze personen zullen moeten parkeren op parkeerplaatsen buiten de site, hetzij op de weg, hetzij in een parkeergarage buiten de straat, zoals die onder de projectsite ('Passage 44'-parkeergarage);

Gezien de hypercentrale ligging van het project, de uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer en de zeer beperkte verplaatsing met motorvoertuigen die van de toekomstige bewoners wordt verwacht, is de afwezigheid van een parkeergarage gerechtvaardigd;

Overwegende dat een grote fietsenparking wordt voorzien, die plaats biedt aan 685 overdekte staanplaatsen om aan de verwachte vraag (ongeveer 200 plaatsen) te voldoen en die gemakkelijk toegankelijk is vanop het openbaar domein;

MET BETREKKING TOT DE TECHNISCHE INSTALLATIES VAN HET PROJECT EN HET REGENWATERBEHEER

Overwegende dat het dak van de uitbreiding aan de Ommegangstraat wordt gebruikt voor het installeren van zonnepanelen;

Overwegende dat in groendaken (intensief en extensief) wordt voorzien op de andere daken van de gebouwen;

Overwegende dat dit wenselijk is aangezien het aangrenzende torenvolume hierover uitkijkt;

Overwegende dat, wat het regenwaterbeheer betreft, uitgaande van een totale oppervlakte van 7.587 m², het vereiste tankvolume 250 m³ bedraagt; dat het totale geplande volume (terugwinning + retentie) 177 m³ bedraagt en dat het volume van 259 m³ wordt dus niet bereikt, maar overeenkomt met het volume dat nodig is voor de nieuwbouw;

CONCLUSIES

Overwegende dat, uitgaande van het voorgaande, het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede plaatselijke aanleg.

GUNSTIG advies op voorwaarde dat:

een concretere oplossing voor te stellen voor het kwalitatieve hergebruik van deze elementen in een samenhangende context;
de DBDMH een gunstig advies verleend.



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: 21/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V838/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue de Vilvorde 296 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LE PORT DE BRUXELLES (Goriya)

Objet / Betreft: Créer une zone de stockage en arrière du quai du canal.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/05/2022 - 09/06/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

3

- attendu que la demande se situe en zones d'activités portuaires et de transports (ZAPT), le long d'un espace structurant (avenue de Vilvorde) au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que le périmètre d'intervention se situe dans la zone du Canal de Bruxelles, pôle de développement prioritaire tel qu'approuvé par le Gouvernement en date du 26 septembre 2013 ;
- considérant que la demande vise à créer une zone de stockage en arrière du Quai du Canal ;
- considérant que la demande n'est pas soumise à rapport d'incidences ;
- considérant que la demande a été déclarée complète en date du 28/04/2022 ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :
 - Ville de Bruxelles
 - Vivaqua
- vu l'avis Vivaqua du 18/05/2022 ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - art. 126 §11 2° : dérogation aux prescriptions suivantes du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) portant sur le volume, l'implantation ou l'esthétique des constructions :
 - Article 13 : maintien d'une zone perméable ;
 - Article 16 : stockage des eaux pluviales (citerne) ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/05/2022 au 09/06/2022, enquête pendant laquelle 1 réaction écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) a été formulée ;



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: 21/06/2022

- considérant que la réaction ne porte pas sur le fond du dossier mais sur l'inexactitude du code postal mentionné dans le cadre de la procédure ;
- considérant que la demande concerne plus particulièrement :
 - l'aménagement d'une zone de stockage par la création d'une dalle de fondation en béton revêtue de pavés en klinkers de béton située le long de la chaussée de Vilvorde, entre cette dernière et le Quai du Canal, sur une superficie de 1.836 m² ;
 - la rénovation de la voirie interne au site jouxtant la dalle, sur une longueur de 62m et une largeur de 7,50m, soit une superficie de 465 m² ;
 - le réaménagement de deux zones d'espace vert de 100 m² chacune ;
 - les travaux nécessaires à la récolte et à l'évacuation des eaux pluviales ;

Situation existante :

- considérant que la parcelle actuelle est en mauvais état, son revêtement étant constitué majoritairement d'une surface bétonnée dégradée ainsi que de graviers et de terres, de petites zones résiduelles en friche, ainsi que 4 arbres et une haie longeant l'avenue de Vilvorde ;

Situation projetée :

- considérant que la demande concerne une zone de 2.501 m² ;
- considérant que la zone de stockage doit permettre d'accueillir des charges de 1T/m², ce qui justifie le choix du revêtement en pavés de klinkers de béton posés sur une couche de fondation en béton maigre d'une épaisseur de 30 cm ;
- considérant qu'en ce qui concerne la voirie longeant la dalle, elle sera constituée d'une couche de béton bitumineux de 11cm d'épaisseur sur laquelle une couche de roulement du même matériau et de 5cm d'épaisseur sera appliquée afin de permettre le charroi lourd et les opérations de (dé-)chargement et de manœuvre sur site ;
- considérant que l'imperméabilisation de la plus grande partie du périmètre d'intervention (1.836 m² de dalle + 465 m² de voirie = 2.301 m², soit 92% de la zone concernée par les travaux), en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU, est principalement justifiée en raison de l'activité prévue sur le site et du charroi lourd qui y est lié, ce qui rend la dérogation autorisable ;
- considérant que le projet prévoit le maintien et le réaménagement de deux espaces verts de 100m² chacun, l'un en bordure de l'avenue de Vilvorde et l'autre le long de l'entrepôt existant du côté gauche, ce qui permet d'améliorer quelque peu le coefficient de biodiversité du site ;
- considérant que la bande de terre située le long du bâtiment existant sera réaménagée ; qu'en raison de la présence de fenêtres donnant sur cette zone et ne permettant pas la plantation de haies, une végétation basse de type pelouse ou couvre-sol viendra remplacer les Buddleia de David qui ont envahi cet espace ; que les espèces seront choisies parmi la liste de Bruxelles Environnement d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes ;
- considérant que pour la zone verte bordant l'avenue de Vilvorde, les quatre arbres et la haie en place seront maintenus et entretenus, que la clôture sera conservée ;

Gestion des eaux pluviales :

- considérant que le pertuis de la Senne traverse le terrain partiellement sous l'arrière de la zone concernée par les travaux ;
- considérant que les voiries de circulation et les zones de travail sur site (chargement, déchargement, manœuvre, stockage) auront un revêtement imperméable en asphalte ou en béton ;
- considérant qu'en matière de gestion des eaux pluviales, le projet se limite à un dispositif permettant la collecte et l'évacuation des eaux de ruissellement du terrain : avaloirs, filets d'eau, tuyau d'égouttage, chambre de visite de 1,40m de profondeur ;
- considérant qu'il est prévu ensuite d'évacuer les eaux de ruissellement récoltées par rejet en eaux de surface dans la Senne, par l'intermédiaire d'un dessableur ;



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: 21/06/2022

- considérant que la nouvelle zone de stockage sera utilisée pour le dépôt d'huiles usagées et matériaux métalliques ; ce qui constitue un facteur de risque en matière de pollution des eaux de ruissellement, que le système prévu ne permet pas d'offrir toutes les garanties voulues pour assurer la qualité des eaux de rejet en milieu naturel de manière permanente ; qu'il y a lieu de ne pas rejeter les eaux de ruissellement dans la Senne ;

Pollution des sols :

- considérant que les parcelles concernées par la demande sont répertoriés en catégorie 4 et partiellement 3 à l'inventaire de l'état du sol ; qu'elles sont polluées par du cuivre et du plomb liés au remblais et sont également affectées par une contamination des eaux souterraines par de l'arsenic d'origine naturelle, qu'un traitement de durée limitée (TDL) est prévu, que les travaux seront suivis par un expert sol et par l'entrepreneur qui, étant certifié pour les excavations des sols pollués, évacuera les terres et les transportera vers un centre de décontamination ;

- considérant dès lors que les caractéristiques urbanistiques et architecturales de cette intervention s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent, moyennant respect des conditions ci-dessous, au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE à condition de :

- prévoir un système de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle, de ne pas rejeter d'eau vers la Senne.



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: 21/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M865/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Maurice Lemonnier 99 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Laila Walschap

Objet / Betreft: transformer le rez-de-chaussée commercial en snack (coffee corner) et créer des escaliers intérieurs (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/05/2022 - 09/06/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

REPORTÉ.

4



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: 21/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V1021/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Allée Verte 27 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: WE DO - S.R.L.

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 3 logements, remplacer les châssis existants en PVC de ton blanc par des châssis en bois de ton gris anthracite et isoler la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS MAJORITAIRE :

5

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement :

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Héliport n° 70-20b (PPA n° 46-10 approuvé le 09/11/2005) ;
- 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, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 06/10/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 11/05/2022
- considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 logements, remplacer les châssis existants en PVC de ton blanc par des châssis en bois de ton gris anthracite et isoler la façade avant ;
- considérant qu'il n'existe pas de plan historique pour ce bien ; qu'il n'est donc pas possible de déterminer le nombre de logement existant dans l'immeuble ;
- considérant que selon les renseignements urbanistiques (réf. R.U. 20_1591), le bien comprend du logement sans pouvoir en déterminer le nombre exact ;
- considérant que dans son formulaire de demande, la présente demande stipule que la situation existante consiste d'une maison unifamiliale ;



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: 21/06/2022

- considérant que l'analyse des orthophotoplans montre que le bien existe depuis au moins 1935 ; qu'il consiste d'un corps de maison principal suivi d'une annexe de 1 niveau en façade arrière ;
- considérant que la situation de fait jointe à la présente demande montre un bien de gabarit R+2 surplombés d'une toiture à versants ; que la typologie des espaces consiste de deux pièces en enfilade avec une annexe au rez-de-chaussée ; que le corps de bâtisse principal possède une profondeur de 9,30m ; que la façade est recouverte d'un cimentage de ton ocre et que les châssis sont en PVC de ton blanc ; que le bien est dédié au logement unifamilial ;

En ce qui concerne les transformations intérieures ;

- considérant que la demande porte dès lors sur la division d'une maison unifamiliale en 3 unités de logements ;
- considérant que le bien se compose désormais comme suit :
- sous-sol – rez-de-chaussée : un souplex 1 chambre, dont l'espace sanitaire se trouve au sous-sol ;
- premier étage : un studio de 29m² ;
- deuxième étage et combles : un duplex 2 chambres ;
- considérant que pour ce faire, une partie du sous-sol est reliée au rez-de-chaussée via un escalier hélicoïdal placé dans l'annexe arrière ;
- considérant que le reste de la cave est utilisé à des fins de caves pour les logements ; que le projet prévoit également un local vélos/poussettes de 9,90m² au sous-sol ;
- considérant la typologie de l'immeuble, que la disposition spatiale est composée de 2 pièces en enfilade, que le sous-sol profite d'une cour basse directement accessible, que le rez-de-chaussée profite d'un espace extérieur arrière ;
- considérant que le studio et l'appartement duplex au 2^{ème} étage- sous-combles, ne bénéficient pas d'espace extérieur privatif ;
- considérant que l'appartement souplex présente une dérogation au RRU Titre II article 3, en ce que la chambre présente une superficie de 13,70m² ;
- considérant que la chambre déroge également au RRU, Titre II, article 10, en ce que la superficie éclairante est de 2,23m² au lieu de 2,74m² ;
- considérant que le but de ces adaptations est de garantir la réalisation de logements de qualité permettant l'habitation sur du long terme ;
- considérant que les dérogations ne sont pas acceptables ; qu'en modifiant la disposition des logements il est possible de répondre aux exigences du RRU ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur du bien afin de créer 2 unités de logement (comprenant le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et comprenant le 2^{ème} étage et l'espace sous-combles) ;
- considérant qu'il y a également lieu de garantir pour chaque logement un espace extérieur privatif ;
- considérant que le projet ne conserve pas les cheminées intérieures ; qu'il s'agit, d'une maison assez modeste et la finition intérieure s'en ressent puisqu'elle ne comporte plus d'élément remarquable

En ce qui concerne l'esthétique du bâtiment ;

- considérant qu'en façade avant les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC ;
- considérant que le projet prévoit de remplacer les châssis et la porte d'entrée de la façade avant par du bois de ton anthracite ;
- considérant que le remplacement des menuiseries extérieures devra se faire : dans le respect du matériau d'origine : en l'occurrence ici le bois ; dans le respect des caractéristiques des modèles d'origine : il convient donc de recourir à des châssis de typologie néoclassique à doubles battants sous imposte avec une attention à la modénature et le respect de la forme des baies (surbaissées en parties supérieures) ; pour la porte d'entrée, il faudra également recourir au bois et à un modèle de typologie néoclassique sous imposte ; le verre des fenêtres et des portes sera transparent, incolore



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: 21/06/2022

et non réfléchissant ; les menuiseries devront être de teinte claire ;

- considérant que deux fenêtres de toit sont placées dans le versant avant de la toiture afin d'apporter de la lumière naturelle dans la chambre ;
- considérant que la vue de la façade avant du bien indique qu'un bardage en PVC masque la corniche ;
- considérant que le projet prévoit de replacer une corniche en bois ; qu'il y a lieu de remettre la corniche en valeur par une dépose du bardage en PVC ; que dans le cas où il n'est pas possible de juste retirer le bardage en PVC il y a lieu de remplacer la corniche et les éléments décoratifs par des éléments identiques aux modèles d'origine et dans le même matériau ;
- considérant que le projet prévoit un crépi sur isolant de ton clair pour l'ensemble de la façade avant ;
- considérant qu'il conviendrait de revoir l'isolation de la façade avant car la valeur d'accompagnement du bien par rapport à sa maison jumelle et de manière plus large dans l'enfilade serait fortement impactée par le placement d'un isolant lisse ;
- considérant que pour se faire il y a lieu d'étudier la possibilité de placer un isolant tout en recréant les encadrements des fenêtres, en alignant les châssis à la maçonnerie, en retrouvant des appuis fenêtre en pierre bleue et en isolant jusqu'au soubassement qui est à conserver en pierre bleue ;
- considérant qu'il est également important de maintenir les éléments de modénature qui ponctuent et structurent la composition ; que le pourtour en pierre bleue du trou de boulin situé sur la droite de l'élévation devra être restitué ;
- considérant que le soubassement à l'origine en pierre bleue apparente devrait être remis en pristin état de même que les autres éléments en pierre bleue de la façade comme les encadrements de baies et appuis et en aucun cas cimenté en ton ocre ;
- considérant que le projet prévoit de transformer la façade arrière en revoyant la taille des baies ;
- considérant que les interventions en façade arrière ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- revoir l'aménagement des logements en créant maximum deux logements dans le bien, avec un espace extérieur privatif ;
- revoir l'isolation de la façade avant en étudiant la possibilité de retrouver partiellement les éléments qui caractérisent cette façade : en recréant les encadrements des fenêtres, en alignant les châssis à la maçonnerie, en retrouvant des appuis fenêtre en pierre bleue et en isolant jusqu'au soubassement qui est à conserver en pierre bleue ;
- le remplacement des menuiseries extérieures devra se faire dans le respect du matériau d'origine : en l'occurrence ici le bois ; dans le respect des caractéristiques des modèles d'origine : il convient donc de recourir à des châssis de typologie néoclassique à doubles battants sous imposte avec une attention à la modénature et le respect de la forme des baies (surbaissées en parties supérieures) ; pour la porte d'entrée, il faudra également recourir au bois et à un modèle de typologie néoclassique sous imposte ; le verre des fenêtres et des portes sera transparent, incolore et non réfléchissant ; les menuiseries devront être de teinte claire ;
- remettre la corniche en valeur par une dépose du bardage en PVC ; que dans le cas où il n'est pas possible de juste retirer le bardage en PVC il y a lieu de remplacer la corniche et les éléments décoratifs par des éléments identiques aux modèles d'origine et dans le même matériau ;

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 Bourgmestres et Echevins.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 21/06/2022

AVIS MINORITAIRE :

Direction régionale des Monuments et Sites :

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Héliport n° 70-20b (PPA n° 46-10 approuvé le 09/11/2005) ;
- 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, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 06/10/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 11/05/2022 ;
- considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 logements, remplacer les châssis existants en PVC de ton blanc par des châssis en bois de ton gris anthracite et isoler la façade avant ;
- considérant qu'il n'existe pas de plan historique pour ce bien ; qu'il n'est donc pas possible de déterminer le nombre de logement existant dans l'immeuble ;
- considérant que selon les renseignements urbanistiques (réf. R.U. 20_1591), le bien comprend du logement sans pouvoir en déterminer le nombre exact ;
- considérant que dans son formulaire de demande, la présente demande stipule que la situation existante consiste d'une maison unifamiliale ;
- considérant que l'analyse des orthophotoplans montre que le bien existe depuis au moins 1935 ; qu'il consiste d'un corps de maison principal suivi d'une annexe de 1 niveau en façade arrière ;
- considérant que la situation de fait jointe à la présente demande montre un bien de gabarit R+2 surplombés d'une toiture à versants ; que la typologie des espaces consiste de deux pièces en enfilade avec une annexe au rez-de-chaussée ; que le corps de bâtisse principal possède une profondeur de 9,30m ; que la façade est recouverte d'un cimentage de ton ocre et que les châssis sont en PVC de ton blanc ; que le bien est dédié au logement unifamilial ;

En ce qui concerne les transformations intérieures :

- considérant que la demande porte dès lors sur la division d'une maison unifamiliale en 3 unités de logements ;
- considérant que le bien se compose désormais comme suit :
- sous-sol – rez-de-chaussée : un souplex 1 chambre, dont l'espace sanitaire se trouve au sous-sol ;
- premier étage : un studio de 29m² ;
- deuxième étage et combles : un duplex 2 chambres ;
- considérant que pour ce faire, une partie du sous-sol est reliée au rez-de-chaussée via un escalier hélicoïdal placé dans l'annexe arrière ;
- considérant que le reste de la cave est utilisé à des fins de caves pour les logements ; que le projet prévoit également un local vélos/poussettes de 9,90m² au sous-sol ;
- considérant la typologie de l'immeuble, que la disposition spatiale est composée de 2 pièces en enfilade, que le sous-sol profite d'une cour basse directement accessible, que le rez-de-chaussée profite d'un espace extérieur arrière ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 21/06/2022

- considérant que le studio et l'appartement duplex au 2^{ème} étage- sous-combles, ne bénéficient pas d'espace extérieur privatif ;
 - considérant que l'appartement souplex présente une dérogation au RRU Titre II article 3, en ce que la chambre présente une superficie de 13,70m² ;
 - considérant que la chambre déroge également au RRU, Titre II, article 10, en ce que la superficie éclairante est de 2,23m² au lieu de 2,74m² ;
 - considérant que le but de ces adaptations est de garantir la réalisation de logements de qualité permettant l'habitation sur du long terme ;
 - considérant que les dérogations ne sont pas acceptables ; qu'en modifiant la disposition des logements il est possible de répondre aux exigences du RRU ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur du bien afin de créer 2 unités de logement (comprenant le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et comprenant le 2^{ème} étage et l'espace sous-combles) ;
- considérant qu'il y a également lieu de garantir pour chaque logement un espace extérieur privatif ;
 - considérant que le projet ne conserve pas les cheminées intérieures ; qu'il s'agit, d'une maison assez modeste et la finition intérieure s'en ressent puisqu'elle ne comporte plus d'élément remarquable

En ce qui concerne l'esthétique du bâtiment :

- considérant qu'en façade avant les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC ;
- considérant que le projet prévoit de remplacer les châssis et la porte d'entrée de la façade avant par du bois de ton anthracite ;
- considérant que le remplacement des menuiseries extérieures devra se faire : dans le respect du matériau d'origine : en l'occurrence ici le bois ; dans le respect des caractéristiques des modèles d'origine : il convient donc de recourir à des châssis de typologie néoclassique à doubles battants sous imposte avec une attention à la modénature et le respect de la forme des baies (surbaissées en parties supérieures) ; pour la porte d'entrée, il faudra également recourir au bois et à un modèle de typologie néoclassique sous imposte ; le verre des fenêtres et des portes sera transparent, incolore et non réfléchissant ; les menuiseries devront être de teinte claire ;
- considérant que deux fenêtres de toit sont placées dans le versant avant de la toiture afin d'apporter de la lumière naturelle dans la chambre ;
- considérant que la vue de la façade avant du bien indique qu'un bardage en PVC masque la corniche ;
- considérant que le projet prévoit de replacer une corniche en bois ; qu'il y a lieu de remettre la corniche en valeur par une dépose du bardage en PVC ; que dans le cas où il n'est pas possible de juste retirer le bardage en PVC il y a lieu de remplacer la corniche et les éléments décoratifs par des éléments identiques aux modèles d'origine et dans le même matériau ;
- considérant que le projet prévoit un crépi sur isolant de ton clair pour l'ensemble de la façade avant ;
- considérant qu'il conviendrait de ne pas placer un crépi sur isolant en façade avant mais de remettre en valeur celle-ci par un cimentage à faux-joints comme actuellement. En effet, la valeur d'accompagnement du bien par rapport à sa maison jumelle et de manière plus large dans l'enfilade en serait trop fortement impactée ;
- considérant qu'il est également important de maintenir les éléments de modénature qui ponctuent et structurent la composition ; que le pourtour en pierre bleu du trou de boulin situé sur la droite de l'élévation devra être restitué ;
- considérant que le soubassement à l'origine en pierre bleue apparente devrait être remis en pristin état de même que les autres éléments en pierre bleue de la façade comme les encadrements de baies et appuis et en aucun cas cimenté en ton ocre ;



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: 21/06/2022

- considérant que le projet prévoit de transformer la façade arrière en revoyant la taille des baies ;
- considérant que les interventions en façade arrière ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE sous réserve de:

- revoir l'aménagement des logements en créant maximum deux logements dans le bien, avec un espace extérieur privatif ;
- ne pas placer un crépi sur isolant en façade avant mais de remettre en valeur celle-ci par un cimentage à faux-joints comme actuellement
- le remplacement des menuiseries extérieures devra se faire : dans le respect du matériau d'origine : en l'occurrence ici le bois ; dans le respect des caractéristiques des modèles d'origine : il convient donc de recourir à des châssis de typologie néoclassique à doubles battants sous imposte avec une attention à la modénature et le respect de la forme des baies (surbaissées en parties supérieures) ; pour la porte d'entrée, il faudra également recourir au bois et à un modèle de typologie néoclassique sous imposte ; le verre des fenêtres et des portes sera transparent, incolore et non réfléchissant ; les menuiseries devront être de teinte claire ;
- remettre la corniche en valeur par une dépose du bardage en PVC ; que dans le cas où il n'est pas possible de juste retirer le bardage en PVC il y a lieu de remplacer la corniche et les éléments décoratifs par des éléments identiques aux modèles d'origine et dans le même matériau ;
- maintenir les éléments de modénature qui ponctuent et structurent la composition ; que le pourtour en pierre bleue du trou de boulin situé sur la droite de l'élévation devra être restitué
- de remettre en état le soubassement à l'origine en pierre bleue, de même que les autres éléments en pierre bleue de la façade comme les encadrements de baies et appuis de fenêtre.

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



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: 21/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G404/2022 (SOC)

Adresse / Adres:

Rue de la Grenouillette 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale (SLRB) - S.A.

Objet / Betreft: Construire 66 logements sociaux et 27 places de parkings en sous-sol. Construire 2 unités d'activités productives.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/05/2022 - 09/06/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

6

Attendu que le bien se situe en zone d'entreprises en milieu urbain du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que le bien se situe également dans le périmètre du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Bordet, en cours d'élaboration ;

Attendu que la demande vise à construire un immeuble résidentiel et un immeuble d'activités productives ;

Attendu que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- Application de l'art. 175/16 du CoBAT : Projets soumis à rapport d'incidences :
 - 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5 000 m² ;
 - 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Attendu que la demande a été soumise à une enquête publique du 27/01/2022 au 10/02/2022 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.5. du PRAS : construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m² ;
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'flot ;
- Application de la prescription particulière 9.bis.3. du PRAS : logement au rez-de-chaussée ;
- Application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation aux art. 7 (implantation d'une construction isolée), 8 (hauteur d'une construction isolée), 11 (zones de recul aménagée en jardin), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du RRU ;



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: 21/06/2022

- Application de l'art. 175/20 du CoBAT : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;

Que 1 réaction a été introduite concernant :

- l'intégration du projet dans le quartier spécifique (Haren) ;
- la cohérence avec le projet StarCity et son commerce important;
- le réaménagement de la fin de la Rue de la Grenouillette et son prolongement jusqu'au Middelweg, pour assurer une connexion adéquate avec le village de Haren ; que cette voirie pourrait être clairement définie, et pas limitée à un seul axe vélos ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/06/2022, qui porte la référence C.2021.0148/2;

Vu l'avis favorable du consultant régional 'AccessAndGo' du 12/05/2022 ; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU ; que, pour rendre le projet conforme, des adaptations aux plans sont nécessaires ; que plus précisément :

- au niveau du parking, la porte du sas ascenseur doit être desservie par une aire de rotation en dehors du débâtement de porte ;
- l'ascenseur près du logement 00.11 doit être desservi par une aire de rotation en dehors du débâtement de la porte du sas ;

Vu l'avis du bouwmeester maître architecte (BMA), conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 09/07/2019 ; qu'en conclusion, cet avis stipule que « Dans un contexte peu favorable, des logements sociaux de bonne qualité sont créés, autour d'un grand jardin commun bien aménagé. L'expression architecturale du projet peut encore être améliorée en renforçant l'unité architecturale entre les deux bâtiments. » ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 20/06/2022 ; que la Commission a décidé qu'il faut prévoir une couverture radioélectrique interne ASTRID dans l'ensemble du sous-sol dont la superficie est supérieure à 25 m² et qui est accessible au public ;

Considérant que le projet concerne un site non bâti ayant une superficie de 10.483 m² ; qu'à l'époque, la parcelle servait de lieu de stockage pour des voitures ;

Considérant qu'actuellement la parcelle est largement plantée ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de la rangée de sapins qui traverse le terrain ;

Considérant que l'objet du projet est d'y créer un nouvel immeuble résidentiel comportant 66 logements et une infrastructure d'activités productives côté rue ;

Considérant qu'une superficie de plancher totale hors sol est prévue de 9292.89 m² ;

Considérant que les entreprises 'In Advance', déjà présentes à proximité immédiate du site, souhaitent implanter leurs ateliers de ferronnerie et d'électromécanique sur ce site, en employant environ 10 personnes ; qu'il s'agit d'un bâtiment qui a une superficie de 692 m² ;

Considérant que le projet propose également la construction de 66 logements sociaux à vocation locative ;

Considérant que l'offre de logements se compose de :

- 17 appartements 1 chambre ;
- 25 appartements 2 chambres ;
- 11 appartements 3 chambres ;
- 13 appartements 4 chambres (ou plus) ;

Considérant que le programme envisagé offre une bonne mixité en ce qui concerne les typologies de logements ;

Considérant que le parking en sous-sol présente 27 places de stationnement dont 5 pour des Personnes de Mobilité Réduite (PMR) ;

Considérant que le bâtiment des activités productives se situe rue de la Grenouillette ;



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: 21/06/2022

Considérant que le bâtiment résidentiel est principalement implanté dans la zone de cours et jardins de la parcelle ; qu'il est implanté le long de la voie ferrée à l'arrière de la parcelle et le long de la limite de la parcelle au nord ; que ce bâtiment est implanté à une distance appropriée des limites du terrain ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment de forme arrondie ; qu'il est courbé autour d'un parc central 'le cœur vert' ; que l'implantation des deux biens permet de créer une zone intérieure calme, avec donc une barrière (les constructions) du côté des voies ferrées et du côté de la rue ;

Considérant que l'immeuble d'activités productives présente un gabarit de R+1, avec un toit légèrement incliné semblable aux bâtiments industriels de ce quartier ; que cette nouvelle construction reprend un gabarit similaire par rapport aux constructions aux alentours ;

Considérant que l'immeuble résidentiel a un gabarit qui s'élève graduellement en variant de R+3 au fond de la parcelle à R+5 du côté de la rue ;

Considérant que les appartements ont des surfaces généreuses ; que ces surfaces plus grandes sont destinées à accueillir des familles nombreuses ;

Considérant que l'aménagement des appartements est qualitatif ;

Considérant que les logements disposent d'un local à poubelles qui se situe tout près de la rue ; qu'ils disposent aussi d'un rangement inclus dans l'aménagement de l'appartement ;

Considérant qu'au total 3 locaux vélos sont prévus :

- le premier local se situe au rez-de-chaussée tout près de la rue ; que ces places se trouvent donc à l'entrée du bâtiment résidentiel et sont facilement accessibles ;
- le deuxième local se situe également au rez-de-chaussée, au milieu du bâtiment résidentiel ;
- le troisième local vélos est prévu en intérieur d'îlot, plus précisément dans le cœur vert en bordure de la limite de la parcelle ; qu'il s'agit d'un abri jardin, qui est facilement accessible depuis l'entrée sud ;

Considérant que les locaux ne sont pas intégrés dans le volume bâti ; qu'il s'agit néanmoins d'espaces couverts ;

Considérant qu'au total 158 places de stationnement pour vélos sont prévues ; qu'il s'agit d'un emplacement par chambre, ce qui est un ratio correct ;

Considérant que le cœur vert proposé a pour but de créer un lieu calme et qualitatif pour les habitants, que l'on ne trouve pas immédiatement dans ce quartier plutôt industriel ;

Considérant que tous les logements sont accessibles via le cœur vert ainsi que par le sentier situé à l'arrière du bâtiment résidentiel ; que les chambres à coucher donnent sur la façade arrière ;

Considérant que tous les séjours et donc aussi toutes les terrasses donnent sur ce cœur vert ;

Considérant que cet espace vert prend une position clé dans le projet ;

Considérant qu'il s'agit d'un espace vert de haute qualité ; que cette zone verte doit non seulement offrir une belle vue depuis les logements, mais aussi servir de zone de parc qualitative ;

Considérant qu'un talus est créé le long de la ligne ferroviaire pour servir de tampon vert ;

Considérant que plusieurs oueds sont créés pour optimiser la qualité vert/bleu du parc ;

Considérant qu'une grande variété de plantes est prévue qui, d'une part, assure le caractère privé des terrasses en limitant les vis-à-vis et, d'autre part, génère une grande biodiversité ;

Considérant que les activités de production ne disposent pratiquement d'aucune surface de jardin en intérieur d'îlot ; que la profondeur de cette parcelle est donc très limitée afin d'offrir le plus d'espace possible aux logements ;

Considérant que la partie la plus au nord de la parcelle est également aménagée en zone de parc ; qu'il s'agit d'un parc public avec divers équipements de jeux, facilement accessibles depuis la rue ; que cette zone de jeux est fermée par une clôture basse, qui est aménagée de manière très végétalisée ;

Considérant que cet espace vert donne une plus-value pour le quartier ;

Considérant que l'immeuble côté rue abrite les activités productives ; que ce bâtiment est implanté à une distance similaire de la rue par rapport aux bâtiments voisins ;



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: 21/06/2022

Considérant que ce bâtiment n'est donc pas implanté à l'alignement prescrit, ce qui génère une dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU ;
Considérant que l'immeuble d'activités productives est fortement lié à la rue de la Grenouillette et non à l'arrière de la parcelle concernée ; qu'ici une zone de recul est donc créée, qui est accessible au public ;
Considérant que la largeur de la rue de la Grenouillette est limitée ; que cette implantation permet d'obtenir visuellement une plus grande largeur de la rue ;
Considérant que la dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU résulte de l'organisation interne des bâtiments, est minime et est justifiée ;
Considérant que la hauteur du bâtiment résidentiel est supérieure à la hauteur des bâtiments situés à proximité immédiate, ce qui génère une dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU ;
Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment résidentiel dans une zone où il n'y a actuellement aucun autre bâtiment résidentiel ; que cette typologie se distingue clairement des bâtiments existants ;
Considérant que le bâtiment est planifié de manière à créer un accent reconnaissable du côté de la rue ; qu'un profil de bâtiment plus bas est créé le long de la voie ferrée afin de mieux s'intégrer dans l'environnement ;
Considérant que le bâtiment n'entraîne pas de nuisance par rapport aux parcelles voisines ;
Considérant que, compte tenu de la situation particulière du site, la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU est fondée et justifiable ;
Considérant que la zone de recul est en partie aménagée comme zone verte ; qu'également 6 places de parking sont prévues pour des visiteurs et pour des camionnettes, ce qui engendre une dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU, parce que cette zone doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre, ne peut pas comporter de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble et ne peut être transformée en espace de stationnement ;
Considérant que les voitures entravent l'aménagement d'une zone de recul qualitative (verdurisée) et bloque l'accès direct au bâtiment ;
Considérant qu'il y a lieu d'aménager cet espace de manière verte, avec un accès généreux aux activités productives ;
Considérant que, de plus, l'immeuble des activités productives s'ouvre principalement vers la rue (et non vers l'intérieur de l'îlot) ; que cet aménagement renforce la nécessité de créer une zone tampon vers la rue qui puisse être utilisée /appropriée par le personnel ;
Considérant que, en outre, une verdure qualitative peut être fournie, plantée en pleine terre ;
Considérant que la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU n'est donc pas acceptable ;
Considérant que la zone de retrait latéral est minéralisée pour donner accès au cœur vert, ce qui engendre une dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU, parce que l'aménagement de cette zone de retrait latéral vise principalement au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
Considérant que la taille de l'ouverture dans la façade (activités productives) est également très limitée, ce qui ne met pas en valeur l'utilisation de cet espace latéral ;
Considérant qu'il y a lieu de renforcer l'interaction de cette zone latérale avec le bâtiment adjacent ; que dans cette optique, le contrôle social et l'utilisation de cette zone par les utilisateurs du bâtiment sont renforcés, ce qui justifie la minéralisation locale de la zone latérale ;
Considérant que, néanmoins, le sentier occupe une surface minimale dans cette zone ; que le reste est aménagé avec des plantations (planté en pleine terre) ;
Considérant que la dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU est minime et acceptable ;
Considérant que l'emprise au sol est de 2.651,41 m² ; que la superficie imperméable est de 3.317,47 m² ; qu'une superficie de toiture verte de 1232 m² est prévue ;
Considérant que les toits sont aménagés comme toiture végétalisée de type extensif ; que néanmoins le toit le plus haut (R+5) n'est pas végétalisé, parce que des panneaux solaires y sont installés ;



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: 21/06/2022

Considérant que cet aménagement génère une dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU, parce que les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² doivent être aménagées en toitures verdurisées.;

Considérant que, néanmoins, l'installation de panneaux solaires est souhaitable ;

Considérant qu'il s'agit du toit le plus élevé ; qu'aucun bâtiment n'a de vue sur lui ;

Considérant que, de plus, le traitement des eaux pluviales est intégralement organisé sur le site concerné ;

Considérant que la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU est minime et justifiable ;

Considérant que le projet a pour but de créer une impulsion durable au quartier en mutation et d'offrir une harmonie entre les fonctions résidentielles et les activités productives ;

Considérant qu'il y a lieu de renforcer encore cette cohésion et de rendre visible que les deux bâtiments participent au même projet de vie ; que l'avis du BMA le stipule déjà : « Par exemple, la forme des toitures, les détails ou les proportions des ouvertures, les revêtements de façade pourraient dialoguer ou s'harmoniser plus fortement. »

Considérant que le PAD Bordet envisage un cheminement cyclo-piéton le long du chemin de fer avec des connections vers la voirie ;

Considérant que le projet n'est pas contraire à cet aménagement, compte tenu des circulations SIAMU prévues en fond de parcelle le long des noues et du chemin de fer ;

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 de :

- se conformer à l'avis SIAMU ;
- se conformer à l'avis du consultant régional 'AccessAndGo' ;
- se conformer à l'avis ASTRID et donc prévoir une couverture radioélectrique interne;
- se conformer à l'article 11 du Titre I du RRU et donc de ne pas prévoir des places de stationnement en zone de recul et d'y aménager des accès généreux au bâtiment des activités productives et des jardinets plantés en pleine terre;
- renforcer la cohésion architecturale entre les deux bâtiments (activités productives et logements).



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: 21/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G839/2022 (PFU)

Adresse / Adres:

Carrefour des Attelages 1 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SLC

Objet / Betreft: Aménager une terrasse temporaire en panneaux de coffrage recyclés devant le kiosque (avenue des Genêts) du 01/10/2019 au 20/12/2023.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/05/2022 - 09/06/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- considérant que le bien concerné se trouve en zone de parc et en ZICHEE au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que le site est inscrit comme Site Natura 2000, en ZSC I (zone spéciale de conservation) – Forêt de Soignes/station IA2 – Bois de la Cambre ;
- considérant que le projet se situe sur le territoire communal de la Ville de Bruxelles ;
- vu l'arrêté royal classant comme site le Bois de la Cambre à Bruxelles en date du 18 novembre 1976 ;
- considérant que la demande vise à l'aménagement d'une terrasse temporaire en panneaux de coffrage recyclés devant le kiosque sis avenue des Genêts au Bois de la Cambre du 01/10/2019 au 20/12/2023 ;
- considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- 0.3. Actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier) :
- Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;

- vu l'avis conforme favorable sous conditions de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 11 mai 2022 libellé comme suit :

« [Demande de permis unique portant sur l'installation d'une terrasse temporaire devant un kiosque du 01/10/2019 au 20/12/2023 (régularisation)

Avis conforme de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 28/04/2022, nous vous communiquons l'avis conforme favorable sous conditions émis par notre Assemblée en sa séance du 11/05/2022.



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: 21/06/2022

L'arrêté royal du 18 novembre 1976 classe comme site l'ensemble formé par le bois de la Cambre. Il est également inscrit comme Site Natura 2000, et en ZSC (zone spéciale de conservation)

Le « kiosque » concerné par la demande est situé le long de l'Avenue des Genêts. Il s'agit d'un édicule de jardin semi-ouvert. Peu d'informations sont disponibles concernant l'historique de ce bâtiment. Il aurait été construit durant la fin des années 2000, dans le cadre de la restauration du Bois de La Cambre. L'occupation du pavillon et la mise en place d'une concession domaniale s'inscrit dans une démarche de la Ville de Bruxelles de dynamiser les bâtiments laissés à l'abandon depuis de nombreuses années au sein du site classé.

Suite à un appel d'offre en 2018 pour concéder l'exploitation du « kiosque » à des fins commerciales pour une période de 5 années, le projet « Le kiosque » a été sélectionné et une convention a été conclue. Il vise une offre de restauration de type panier « pique-nique », originale et saine avec une ouverture quotidienne et annuelle dans le respect du bois ainsi que la remise en état du bâtiment. Un permis d'urbanisme temporaire (réf. : 04/PFU/176324) dispensé d'avis de la CRMS, pour l'installation d'une terrasse réduite (surface : 120 m²) a été octroyé le 04/07/2019 pour une durée de trois mois.
24/05/2022

Analyse de la demande

La présente demande vise la régularisation de cette terrasse mais aussi son agrandissement pour passer d'une superficie de 120 m² à 379 m², lequel s'est fait en plusieurs phases).

Vue de la terrasse initiale de 120m² en 2019

Extensions de la terrasse.

Zone A : construction de 120m² - permis délivré en juillet 2019

Zone B : extension n°1 – juin 2020

Zone C : extension n°2 – octobre 2020

Zone D : extension n°3 – mai 2021

L'agrandissement aurait été réalisé pour garantir le respect des distanciations sociales entre clients, obligatoire durant la crise sanitaire du Covid-19, tout en assurant leur sécurité dans la file et l'accès aux sanitaires. Les panneaux de coffrages (dimensions : 1400x600 mm) ont été vissés (vis inoxydables) sur des madriers (lambourdes) en sapin Douglas, traités par autoclave. Les madriers (63x175 mm), selon les différences de dénivelés, ont été posés soit à même le sol ou sur des cales en bois Douglas ou encore sur des plots réglables en PVC. Aucun ancrage au sol n'a été réalisé.

L'EAI (évaluation appropriée des incidences - vu la situation en zone Natura 2000 et plus particulièrement en Zone Spéciale de Conservation (ZSC) BE1000001) prévoit une série de mesures d'atténuation à mettre en oeuvre pour limiter l'impact sur la faune et la flore, et conclut: 'le projet n'aura pas d'impact négatif significatif sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire, d'intérêt régional ou strictement protégés concernés par la zone Natura 2000 pour autant que certaines mesures d'atténuation soient mises en oeuvre.'

Les mesures d'atténuation sont les suivantes :

- Aucune musique amplifiée engendrant un dépassement du seuil de bruit de 65 dB ne sera diffusée;
- Aucun produit néfaste ne sera utilisé dans le cadre du fonctionnement et de l'entretien des lieux ;
- Remplacement des guirlandes lumineuses par des luminaires dirigeant les faisceaux lumineux vers le sol. La puissance, la durée et le nombre de points lumineux de cet éclairage seront limités au strict nécessaire ;

La demande porte aussi sur la pose de volets sur la partie centrale, jusque-là complètement ouverte, du kiosque. Le modèle et la teinte ont été choisis à l'identique des volets déjà existants afin de conserver l'uniformité du bâti.

Avis

En préambule, la CRMS regrette que la demande de régularisation ne soit pas accompagnée d'une étude historique et/ou paysagère, qui aurait permis de contextualiser le kiosque.



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: 21/06/2022

Elle peut cependant valider le placement d'une terrasse temporaire dont la superficie correspond à la projection au sol de l'emprise du « kiosque » (zone A). - considérant les contraintes liées à la présence d'un sol marécageux, ne permettant pas d'absorber rapidement des quantités d'eaux pluviales, elle comprend l'élargissement de +/- 70 cm en panneaux de coffrage à l'arrière du « kiosque » en lien avec les besoins en termes de déplacement du personnel ainsi que l'élargissement (zone B) en vue de créer une connexion avec le cheminement du parc. Cet élargissement induit également la présence d'escaliers au droit du « kiosque » pour assurer la sécurité des usagers en lien avec la différence de niveau du terrain en pente. Cependant, la CRMS n'estime pas nécessaire les extensions des zone C et D, avec une proximité trop proche du massif forestier qu'il convient de protéger des impacts de l'usage du « kiosque » et de la terrasse.

Enfin, la CRMS comprend, pour les usages du « kiosque », le placement de volets dans sa partie centrale en vue fermer le kiosque, mais ne peut se prononcer étant donné que le dossier ne propose pas de plan détaillé d'installation de ces derniers.

Cet avis est donc favorable moyennant les conditions suivantes :

- soumettre à l'approbation de la DPC un plan détaillé et une coupe des volets au niveau de la partie centrale du « kiosque » ;
- Réduire l'emprise de la terrasse à la projection au sol élargie du « kiosque » correspondant à la zone A, et B, tel que mentionné sur le plan de la figure n°4 en page 8 de l'évaluation appropriée des incidences (reprise ci-dessus dans l'avis), incluant également l'élargissement de 70 cm en panneaux de coffrage à l'arrière du « kiosque » ;
- Interdire tout stockage et installations quelconques (mobilier, etc.) sous les massifs boisés ;
- Interdire le déplacement et le stationnement de véhicules (fournisseurs, évacuation des déchets, etc.) en dehors du cheminement asphalté ;
- Interdire depuis le « kiosque » et la terrasse toute diffusion de musique amplifiée engendrant un dépassement du seuil de bruit de 65 dB ;
- Proscrire l'usage de produit néfaste pour l'environnement dans le cadre des usages et de l'entretien de la terrasse ;
- Remplacer l'éclairage existant de la terrasse par des luminaires dirigeant les faisceaux lumineux vers le sol, et limiter la puissance, la durée et le nombre de points lumineux de l'éclairage au strict nécessaire ;
- Interdire tout ancrage dans le sol (placement de tentes solaires, luminaires, mobilier, etc.) ;
- Prévoir dans l'emprise de la concession une mise en défens des zones sensibles (massifs forestiers, zone enherbée, etc.) avec un regarnissage du gazon en cas de piétinement intensif provoquant l'émergence de zones boueuses ;

De manière générale, la CRMS constate une augmentation de la fréquentation des installations Horeca temporaires dans les sites classés ainsi qu'une récurrence/répétitivité des installations, un étalement des infrastructures et du mobilier, et une augmentation de durée dans le temps (parfois plusieurs années), ce qui peut contribuer à l'accélération de la dégradation des sites.

Elle recommande l'élaboration d'un plan de gestion pour l'ensemble des installations temporaires dans le Bois de La Cambre afin de pouvoir répondre de manière durable et efficace pour les années à venir aux nouvelles activités sur le site et veiller à ménager la pression sur celui-ci dans le respect de ses caractéristiques paysagères. Ce plan devrait inclure, entre autres, un relevé des différentes installations similaires présentes dans le site classé, proposer l'adoption d'un mobilier spécifique permettant de participer à la mise en valeur du site, une gestion des déchets et un système d'approvisionnement adapté, des mesures pour la préservation de la faune et la flore, ...] »

- considérant qu'un contrat de concession (affectation HoReCA) est établi pour une durée de 5 ans (reconductible) avec la Ville de Bruxelles et l'occupant du kiosque ;



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: 21/06/2022

- considérant que l'occupation du « kiosque » et la mise en place d'une concession domaniale émane d'une volonté de la Ville de Bruxelles visant à dynamiser ces bâtiments au sein du site classé, bâtiments laissés à l'abandon depuis de nombreuses années ;
- considérant que la concession implique de développer une offre de restauration de type panier « pique-nique », originale et saine avec une ouverture quotidienne et annuelle dans le respect du bois ainsi que la remise en état du bâtiment ;
- considérant qu'une demande de permis d'urbanisme temporaire (3 mois) et dispensée de l'avis de la CRMS, visant l'installation d'une terrasse réduite (surface : 120 m²) a été octroyé le 4 juillet 2019 ;
- considérant que ce même permis a fait l'objet d'une demande de renouvellement, juridiquement non recevable, le 28 août 2019 ;
- considérant qu'une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour l'installation de la terrasse couvrant l'entièrement de la période d'occupation du « kiosque » a été déposée ;
- considérant que les travaux consignés dans la nouvelle demande ont déjà été réalisés en infraction avec mise en demeure dressée par l'ISA en date du 21 mai 2021 ;
- considérant qu'en préambule à l'occupation, des carottages ont été effectués à plusieurs endroits distincts aux abords du bâtiment ;
- considérant que ces sondages ont révélé la présence d'une chape de béton et l'absence d'un système de drainage en sous-sol ;
- considérant que les quelques 20 à 30 cm de terre ne suffisent pas à absorber les eaux de pluie ;
- considérant qu'il n'est pas possible d'installer des tables et des chaises devant le kiosque sans causer des dommages au site classé ;
- considérant qu'avec la crise sanitaire et l'ouverture à emporter du secteur Horeca, agrandir la terrasse (passer d'une superficie de 120 m² à celle prévue initialement (379 m²)) était d'autant plus nécessaire en vue de favoriser le respect des distanciations sociales tout en assurant leur sécurité dans la file et l'accès aux sanitaires (passage arrière du kiosque) ;
- considérant que les panneaux de coffrages sont vissés (vis inoxydables) sur des madriers (lambourdes) en sapin Douglas, traités par autoclave ;
- considérant que les madriers, selon les différences de dénivelés, sont posés soit à même le sol ou sur des cales en bois Douglas ou encore sur des plots réglables en PVC ;
- considérant qu'aucun ancrage au sol n'a été réalisé ;
- considérant que les zones de terrasse construites se sont vu réalisées au fur et à mesure du temps (Zone A (construction de 120m² - juillet 2019) – Zone B (construction extension n°1 – juin 2020) – Zone C (construction extension n°2 – octobre 2020) – Zone D (construction extension n°3 – mai 2021)) ;
- considérant que le bâtiment abrite d'un côté le bar et la cuisine et de l'autre, la zone de stockage des marchandises, du mobilier de la terrasse et les sanitaires ;
- considérant que la demande de permis ne porte toutefois que sur la terrasse et pas sur la modification du « kiosque », hormis la pose de volets ;
- considérant que les volets (modèle et teinte identique aux volets existants) ont été installés sur la partie centrale, jusque-là complètement ouverte ;
- considérant qu'une évaluation appropriée des incidences (EAI) a été demandée par le Fonctionnaire délégué, en raison de la situation à savoir zone Natura 2000 et plus particulièrement au sein de la station relais I.A.2. « Bois de la Cambre » de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) BE1000001 ;
- considérant que cette zone a été désignée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16 avril 2016 et mentionne une série d'objectifs de conservation pour les habitats et espèces ;
- considérant que le projet n'implique pas de perte nette directe d'habitat, ne tend pas à modifier le niveau hydrique de la nappe ;



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: 21/06/2022

- considérant que ni l'impact du chantier (aucun abattage d'arbre susceptible d'abriter les espèces d'intérêt communautaire, régionales ou strictement protégées n'a été réalisé, le chantier n'a pas généré de compaction du sol) ainsi que la nature des activités au droit de la terrasse ne sont susceptibles de générer une mortalité directe de la faune ;
- considérant qu'aucun engin de chantier invasif et aucun stockage de produit dangereux n'a été constaté lors des travaux ;
- considérant que l'exploitation du bâtiment et de la terrasse peut générer des déchets potentiellement abandonnés dans la zone Natura 2000 (présence de poubelles, etc.) ;
- considérant qu'une mesure d'atténuation a été décidée à savoir qu'aucun produit néfaste ne soit utilisé dans le cadre de son fonctionnement et entretien ;
- considérant que l'occupation de la terrasse (la présence de clients, concerts et autres activités sur la terrasse) génère du bruit dans la zone Natura 2000 ;
- considérant que le bruit généré par le projet est donc susceptible de déranger les oiseaux durant la période de nidification ;
- considérant toutefois, de par la présence d'activités humaines autour du Bois de la Cambre ou au sein de ce dernier, il ne constitue pas la zone la plus propice de la ZSC I à la nidification des oiseaux les plus sensibles au bruit ;
- considérant que les chauves-souris sont quant à elles a priori peu impactées par le bruit, hormis pour les Oreillardes qui ne sont, selon les informations disponibles, pas présents dans le Bois de la Cambre ;
- considérant qu'une seconde mesure d'atténuation est nécessaire à savoir qu'aucune musique amplifiée engendrant un dépassement du seuil de bruit de 65 dB ne sera diffusée par la terrasse ;
- considérant qu'une troisième mesure d'atténuation est également demandée et relative à l'impact de la pollution lumineuse sur l'environnement ; à savoir le remplacement des guirlandes lumineuses par des luminaires dirigeant les faisceaux lumineux vers le sol ;
- considérant que la puissance, la durée et le nombre de points lumineux de cet éclairage seront limités au strict nécessaire ;
- considérant que les objectifs du projets sont :
dynamiser des bâtiments au sein du site classé, bâtiments laissés à l'abandon depuis de nombreuses années ;
répondre à une demande des usagers du parc en terme de services HoReCa diversifiés et à destination d'un public qui déambule ;
préserver le site classé des dommages que l'usage du « kiosque » pourrait engendrer (déstructuration du sol, compaction, etc.).
- considérant l'intérêt que revêt ce projet pour la Ville de Bruxelles qui permet de dynamiser et répondre aux besoins des usagers du parc ;
- considérant que bien que le parc dispose d'autres services HoReCa, la vocation première de ce « kiosque » étant de délivrer une restauration légère et de qualité pour les usagers de passage dans le parc, le tout dans un atmosphère bucolique ;
- considérant que vu les contraintes liées à la présence d'un sol marécageux, ne permettant pas d'absorber rapidement des quantités d'eaux pluviales connues sous notre climat, l'élargissement de +/- 70 cm en panneaux de coffrage à l'arrière du « kiosque » en lien avec les besoins en terme de déplacement du personnel, se veut nécessaire ;
- considérant que l'élargissement - zone B (ainsi que la présence d'escaliers au droit du "kiosque ») en vue de créer une connexion avec le cheminement du parc sont justifiés ;
- considérant que la zone C et D présentant une proximité trop proche avec le massif forestier ne sont pas acceptables ;
- considérant que le placement de volets en partie centrale du « kiosque » est utile mais des données techniques doivent être apportées au dossier car ce dernier ne dispose pas de plan détaillé d'installation de ces derniers ;



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: 21/06/2022

Avis FAVORABLE sous condition de :

- Soumettre à l'approbation de la DPC un plan détaillé et une coupe des volets au niveau de la partie centrale du « kiosque » ;
- Réduire l'emprise de la terrasse à la projection au sol élargie du « kiosque » correspondant à la zone A, et B, tel que mentionné sur le plan de la figure n°4 en page 8 de l'évaluation appropriée des incidences (reprise ci-dessus dans l'avis), incluant également l'élargissement de 70 cm en panneaux de coffrage à l'arrière du « kiosque » ;
- Interdire tout stockage et installations quelconques (mobilier, etc.) sous les massifs boisés ;
- Interdire le déplacement et le stationnement de véhicules (fournisseurs, évacuation des déchets, etc.) en dehors du cheminement asphalté ;
- Interdire depuis le « kiosque » et la terrasse toute diffusion de musique amplifiée engendrant un dépassement du seuil de bruit de 65 dB ;
- Proscrire l'usage de produit néfaste pour l'environnement dans le cadre des usages et de l'entretien de la terrasse ;
- Remplacer l'éclairage existant de la terrasse par des luminaires dirigeant les faisceaux lumineux vers le sol, et limiter la puissance, la durée et le nombre de points lumineux de l'éclairage au strict nécessaire ;
- Interdire tout ancrage dans le sol (placement de tentes solaires, luminaires, mobilier, etc.) ;
- Prévoir dans l'emprise de la concession une mise en défens des zones sensibles (massifs forestiers, zone enherbée, etc.) avec un regarnissage du gazon en cas de piétinement intensif provoquant l'émergence de zones boueuses.



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: 21/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F626/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Flodorp 38 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Abdulahad Yousef

Objet / Betreft: régulariser les travaux de terrassement (PV/BR/032/21); ériger un immeuble de rapport comprenant 2 unités de logement et 3 emplacements de stationnement

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/05/2022 - 09/06/2022

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 09/06/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 18/05/2022;
- considérant que la demande vise à régulariser les travaux de terrassement (PV/BR/032/21) et ériger un immeuble de rapport comprenant 2 unités de logement et 3 emplacements de stationnement ;
- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 14/04/2021 (P.V. B.R./032/21) fait état des infractions suivantes : « le terrassement et le bétonnage du terrain sans permis » ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;



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: 21/06/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/05/2022 au 09/06/2022 pour les motifs suivants:
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - o dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - o dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - règlement sur les bâtisses (RB) ;
 - o dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
- vu les 3 réactions à l'enquête publique, portant sur la hauteur et la profondeur du bâtiment projeté, la démolition d'une maison sans autorisation ; le souci d'un éventuel vis-à-vis ; ainsi que des réactions portant sur des conflits entre tiers ne relevant pas de l'urbanisme ;
- considérant qu'aucune maison n'a été démolie sur la parcelle concernée ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 18/05/2022 ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 02/06/2022 ;
- considérant que selon la documentation en notre possession le bien est un terrain vide ;
- considérant que deux permis ont été délivrés pour cette parcelle :
 - 1) le 19/12/1950 (ref : TP 67931) ayant pour objet : « het bouwen van een woonhuis met één verdieping »
 - 2) le 29/05/1975 (ref : TP 83963) ayant pour objet : « het aanbrengen van een afsluiting »
- considérant que cette dernière n'a pas été construite ;
- considérant que les plans de la présente demande, montrent que la parcelle est divisée en 4 lots ; qu'en application de l'art.104 du CoBAT, la division parcellaire n'a pas fait l'objet d'une demande de division ;
- considérant que la demande consiste en la construction d'un immeuble de 2 appartements et 3 emplacements de parking ; que le gabarit hors sol est de R+2 surplombé d'une toiture plate, végétalisée sur une surface de 77,5m² ;
- considérant que la nouvelle construction fait l'angle de la rue Flodorp et la Petite Rue des Champs ; que le volume projeté suit les limites parcellaires ; que ces dernières ont une forme atypique en biais ; que la hauteur de façade est de 8,9 m ;
- considérant que l'alignement décrété ne correspond pas à la situation existante ; que des câbles souterrains existent en arrière de l'alignement décrété ; que dès lors il y a lieu de modifier l'alignement en tenant compte de l'aménagement de la situation existante et du souterrain ;
- considérant que le projet devrait être implanté suivant ce nouvel alignement ;
- considérant la configuration particulière de la parcelle ; que celle-ci est bordée le long du mitoyen de droite (voisin n°36) par une maison de gabarit R+1 à toiture à versants ; qu'elle est également bordée de boxes de garages en fond de parcelle ;
- considérant dès lors que la profondeur mitoyenne de référence est celle du voisin n°36, rue Flodorp ;
- considérant que l'immeuble projeté se présente comme suit :
 - Au Rez-de-chaussée: le hall d'entrée, desservant par un escalier les deux étages supérieurs , 1 local compteurs , 1 local rangement, 1 local poubelles, un local vélos et deux garages. Le 1^{er} garage est accessible depuis la rue Flodorp et abrite 1 emplacement de voiture et une cave. Le 2^{ème} garage est accessible, quant à lui, depuis la Petite Rue des Champs et abrite 2 emplacements de voiture ainsi qu'une cave et un WC.
 - Au 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres et cuisine ouverte sur le séjour. Un escalier permet l'accès du balcon vers le jardin ;
 - Au 2^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres et cuisine ouverte sur le séjour ;
- considérant que les appartements sont accompagnés de balcons privatifs en façade arrière ; que ces derniers sont conçus à 4m de l'axe mitoyen de droite ; qu'ils possèdent une profondeur de 1m20 ; qu'ils font également l'angle de la Petite Rue des Champs ;



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: 21/06/2022

- considérant que la présence de ces balcons portent la profondeur totale de la construction projetée à 12,9 m ; que cette profondeur dépassent de 3m20 le profile mitoyen de droite (n°36) ;que cette profondeur de construction projetée entraine une dérogation au RRU titre I art. 4 profondeur, en ce que la construction ne peut dépasser de plus de 3m le profil mitoyen de la construction voisine ;
- considérant dès lors que cette dérogation est minime (20cm) ;que ces balcons sont implantés en recul de 4m par rapport à l'axe mitoyen voisin ; qu'ils possèdent une superficie de +/- 6m² ; qu'ils permettent d'offrir un espace extérieur aux pièces de vie de ces appartements ; que cela permet d'améliorer les qualités d'habitabilité des logements; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.4 est acceptable ;
- considérant, que le projet répond aux normes d'habitabilité en vigueur ; que cependant les aménagements proposés pour la cuisine- notamment pour le 1^{er} étage- n'offrent que 50cm de recul entre le mur de la façade et la taque de cuisson, que cette solution n'est pas optimale ; qu'il y a dès lors lieu de revoir l'aménagement des espaces cuisine projetés;
- considérant qu'aucun logement n'est prévu au Rez-de-Chaussée et que l'immeuble ne prévoit pas d'ascenseur, les normes de l'accessibilité PMR ne sont donc pas d'application ;
- considérant que la porte du garage donnant à la Petite Rue des Champs se positionne face à un lampadaire public, que ce dernier empêchera l'accès des voitures au garage ;
- considérant qu'en modifiant le projet afin de créer un logement comprenant le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, il est possible d'offrir plus d'espace au logement, que l'aménagement de la cuisine peut être revu afin de proposer un logement qualitatif ;
- considérant que cela supprime 2 emplacements parking, entraînant une dérogation au RRU titre VIII art.6, que la dérogation est acceptable moyennant modifications ;
- considérant que le projet n'est pas conforme à l'article 3.132 du code civil en ce qui concerne la distance des escaliers de la limite parcellaire en ce que l'escalier n'est pas implanté à 1m90 de la limite du mitoyen ;
- considérant qu'à la 3^{ème} marche de l'escalier, une vue droite est possible sur le bien voisin;
- considérant qu'en modifiant la répartition intérieur, un accès au jardin à partir du rez-de-chaussée sera créé, que dès lors l'escalier ne devra plus être installé, entraînant une suppression de la non-conformité au code civil ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I article 5 et 6 en ce qui concerne la hauteur de la façade avant et de la toiture ; que la hauteur de la façade dépasse celui du bien voisin ;que le profil proposé dépasse également le profil mitoyen;
- considérant que le bâtiment s'implante dans une rue qui propose des volumes hétéroclites allant de R+1 au R+2 +T ;
- considérant que le bâtiment d'implante à l'angle de la rue ; que la hauteur s'intègre au cadre bâti ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant que le projet prévoit des façades en briques de parements de ton rouge, des châssis en ALU de ton couleur gris anthracite et des garde-corps en verre ;
- considérant que la ventilation se fait par le biais de grilles de ventilation intégrées dans les châssis
- considérant que la rue Flodorp et la Petite Rue des Champs sont des rues composées d'immeubles d'habitations avec des rez-de-chaussée affecté à du logement;
- considérant que l'esthétique proposée par le présent projet ne s'intègre pas dans ces rues; que la création d'une partie de logement au rez-de chaussée permettra de revoir l'esthétique de la façade ;
- considérant que la rue Flodorp propose des châssis et portes en bois, qu'il y a dès lors lieu de revoir l'esthétique en proposant des matériaux s'intégrant au cadre bâti ;
- considérant qu'afin de conserver une continuité, il y a lieu de prévoir un soubassement dans le prolongement du bien contigu ;
- considérant de ce qui précède, moyennant des modifications, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 21/06/2022

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- Revoir l'implantation en fonction de l'alignement de la situation existante ;
- Réduire le nombre d'emplacement de parking afin de consacrer une partie du rez-de-chaussée au logement ;
- Revoir la composition de la façade du rez-de-chaussée ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU en ce qui concerne le titre I art.4,5 et 6 et titre VIII art.6 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: 21/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1011/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue des Croix de Guerre 126 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Dervla-Sanna O'Shea-Dumont

Objet / Betreft: aménager un appartement deux chambres au dernier étage de l'immeuble en regroupant deux appartements (mise en conformité) ; modifier les baies en façade arrière et aménager une couverture fixe sur une partie de la terrasse en façade arrière ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/05/2022 - 09/06/2022

Réactions / Reacties: 0

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 51-11/12 QUARTIER DE L'AVENUE DES CROIX DE GUERRE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 15/06/1964. (n°51-12, approuvé le 15/06/1964) ;
- vu le Permis de lotir (P.L.) (ref. P. U 04/LVFD/168759) délivré le 16/12/1964 ;



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: 21/06/2022

- 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 mixte, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 04/10/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/05/2022
- considérant que la demande vise à aménager un appartement deux chambres au dernier étage de l'immeuble en regroupant deux appartements (mise en conformité) ; modifier les baies en façade arrière et aménager une couverture fixe sur une partie de la terrasse en façade arrière ;
- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 14/07/2005 (P.V. B.R./069/05) fait état des infractions suivantes: « sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été sollicité, une véranda a été aménagée à l'arrière au niveau du penthouse (côté arrière) »;
- considérant qu'une partie des travaux a déjà été réalisée;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande;
- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. 050C/06) pour le même bien ; «ayant pour objet « la régularisation d'une véranda en façade arrière dans un appartement au 5^{ème} étage » , notifié le 14/05/2010 ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/05/2022 au 09/06/2022 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant la conformité de la demande aux prescriptions du PL ;
- considérant la conformité de la demande aux prescrits du PPAS ;

En ce qui concerne le gabarit et la couverture de la terrasse en façade arrière:

- considérant qu'en situation existante les murs mitoyens de part et d'autre de la terrasse arrière ont été rehaussés pour la construction de pièces pour le rangement ;
- considérant que ces extensions des murs mitoyens entraînent des dérogations aux articles 4 et 6 du titre 1 du RRU (profondeur et hauteurs) en ce qu'ils dépassent le profil mitoyen le plus haut ;
- considérant qu'après la rehausse, les murs atteignent +/-2m50 et que les petites pièces ajoutées offrent un recul et donc une meilleure privacité de la terrasse par rapport aux biens mitoyens ;
- considérant qu'en situation de droit des zones de toiture verte non accessible, étaient prévues jusqu'aux 1m90 de part et d'autre de la terrasse avant afin de respecter les prescrits du code civil en terme de vues directes par rapport aux parcelles voisines ;
- considérant qu'en situation de fait une véranda est construite sur la terrasse en façade arrière ;
- considérant que le projet prévoit la démolition de la véranda et l'extension de la toiture pour créer une couverture de 19.49m² sur la terrasse arrière donnant sur l'intérieur d'îlot ;
- considérant que cette couverture est prévue pour offrir un espace extérieur utilisable « 3 saisons », cette dernière vise également à protéger des intempéries et permet de réduire la possible surchauffe de la façade arrière non ombragée ;
- considérant que l'extension de la toiture déroge aux prescriptions du RRU titre I articles 4 et 6, en ce qui concerne le dépassement de la profondeur et de la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
- considérant que l'ajout d'une couverture avec une telle emprise peut avoir un impact sur l'éclairage naturel du living ; et que cela peut nuire au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la terrasse en façade arrière est orientée nord-ouest et que son exposition ne justifie pas un tel dispositif contre la chaleur
- considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (hauteur et profondeur) ne sont pas acceptables ;
- considérant toutefois qu'il pourrait être envisagé le placement d'une tente solaire rétractable ;



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: 21/06/2022

En ce qui concerne la terrasse en façade avant:

- considérant que, pour la terrasse avant il y a lieu de prévoir une zone inaccessible de 1,9m de large le long des limites mitoyennes ;

En ce qui concerne l'aménagement intérieur du bien:

- considérant qu'en situation de droit il s'agit de 2 studios, mais que ces derniers n'ont pas été aménagés tels quels ; qu'en situation de fait, il s'agit d'un appartement deux chambres ;
- considérant qu'en situation projetée l'appartement comporte un espace de rangement privatif donnant sur le palier d'escalier, un hall d'entrée (5.63 m²) avec un wc (1.82m²) un living (27.15m²) avec une cuisine ouverte (19.32 m²), un bureau (9.58 m²), une chambre (12.49m²) avec une salle de douche privative (4.32 m²) et une deuxième chambres (12.12 m²) avec des espaces de rangements ainsi qu'un dressing (7.26 m²) et une salle de bain privative (5m²) ;
- considérant que la hauteur sous plafond est de 2m59 ;
- considérant que l'aménagement déroge aux prescriptions du RRU titre II art.3, quant à la taille de la chambre à coucher principale (prescrit :14 m²/ projeté 12.49m²) ;
- considérant néanmoins que l'appartement est confortable, globalement bien proportionné et qualitatif ;
considérant que la chambre 1 est agrémentée d'un dressing augmentant sensiblement la capacité de rangement ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 3 du titre II du RRU est acceptable ;

En ce qui concerne l'enveloppe :

- considérant que le logement est implanté en recul par rapport aux façades avant et arrière de l'immeuble ;
- considérant que le projet prévoit la modification des ouvertures et des châssis en façade avant et arrière ;
- considérant que le dessin de ces derniers s'intègre à l'esthétique globale de l'immeuble ;
- considérant que les nouveaux châssis sont en pvc blanc ;
- considérant que les modifications visent à augmenter la taille des baies et augmenter le confort de l'appartement ;
- considérant que le logement projeté répond aux normes actuelles de confort ;
- 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 :

- **démolir la véranda et de ne pas réaliser l'extension de la toiture ;**

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.

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (en ce qui concerne les rehausses latérales des murs mitoyens) et à l'article 3 du titre II du RRU (en ce qui concerne la dimension d'une des chambres) 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: 21/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A966/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue d'Anderlecht 102 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Sabine Panet

Objet / Betreft: d'une part, réunir 2 appartements 1 chambre en un appartement 3 chambres au 6^e étage et agrandir les terrasses en façade arrière (mise en conformité) ; et d'autre part, créer 2 lucarnes avec balcon en façade arrière et apporter des travaux structurels à l'intérieur (2 escaliers) pour aménager les combles en chambre avec salle de douche et bureau

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/05/2022 - 09/06/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7^e 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, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 22/09/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 18/05/2022 ;
- considérant que la demande vise à d'une part, réunir 2 appartements 1 chambre en un appartement 3 chambres au 6^e étage et agrandir les terrasses en façade arrière (mise en conformité) ; et d'autre part, créer 2 lucarnes avec balcon en façade arrière et apporter des travaux structurels à l'intérieur (2 escaliers) pour aménager les combles en chambre avec salle de douche et bureau ;



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: 21/06/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/05/2022 au 09/06/2022 pour les motifs suivants : dérogations aux articles 6§2 (toiture - lucarnes) et 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

En ce qui concerne la mise en conformité de la réunion des 2 appartements :

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 04/06/2015 (réf. P.U. A6/2014) ayant pour objet " changer l'utilisation du 6^e étage d'un immeuble de logements, afin d'y aménager 2 appartements 1 chambre, aménager au 6^e étage une terrasse par appartement sur les toitures plates des annexes et remplacer les garde-corps des balcons au dernier étage en façade avant par des garde-corps en acier peints en noir " ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité la réunion des 2 appartements du 6^e étage en un appartement 3 chambres ;
- considérant que la porte d'entrée de gauche a été condamnée ;
- considérant que l'appartement de droite a été aménagé en espace de vie par la suppression d'une chambre pour agrandir le séjour ; et que l'appartement de gauche a été transformé en 3 chambres de respectivement 14,70 m², 13,43 m² et 8,96 m² ;
- considérant qu'une liaison a été réalisée entre les 2 logements, à côté du conduit de cheminées, séparant ainsi la partie jour de la partie nuit ;
- considérant que la chambre 1 ne possède pas de porte et qu'il est préférable d'en prévoir une ;
- considérant que les surfaces nettes éclairantes des chambres 2 (1,69 m²) et 3 (1,2 m²) dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce qu'elles sont inférieures à 1/5 de la superficie plancher (respectivement 2,94 m² et 1,79 m²) ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant et repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région avec une disposition symétrique des fenêtres en façade avant et qu'il est important de maintenir la façade à rue Art Déco existante ;
- considérant qu'il s'agit de pièces de nuit et que les superficies nettes éclairantes permettent d'avoir tout de même un bon apport de lumière naturelle ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU sont acceptables ;
- considérant in fine que la mise en conformité de la réunion des 2 appartements 1 chambre en un appartement 3 chambres est acceptable ;

En ce qui concerne l'aménagement des combles :

- considérant que la demande vise à aménager dans les combles une chambre avec salle de douche, ainsi qu'un wc séparé au-dessus de la zone nuit côté gauche et un bureau sur la droite ;
- considérant que les espaces projetés dans les combles respectent les normes actuelles de confort définies par le titre II du RRU ;
- considérant que ces 2 espaces projetés sont chacun desservis par un nouvel escalier créé de part et d'autre du conduit de cheminées ;
- considérant que la salle de bain de l'ancien appartement de droite est supprimée et remplacée par un wc séparé avec un sas ;

En ce qui concerne les mises en conformité en façades :

- considérant qu'en façade avant, les garde-corps des balcons n'ont pas été réalisés comme prévu par le permis de 2015, mais réalisés plus en accord avec le dessin de ceux d'origine, avec des ajouts d'ornements en acier peint en noir ;
- considérant que ces garde-corps respectent le caractère architectural et l'esthétique de la façade Art Déco ;



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: 21/06/2022

- considérant cependant que la demande prévoit aussi de les rehausser d'une lisse en bois de 4 cm pour atteindre une hauteur de 1,20 m ;
- considérant que cette mise en conformité est acceptable ;
- considérant également qu'en façade arrière, les terrasses aménagées sur les toitures plates des annexes n'ont pas été réalisées comme prévu par le permis de 2015 ;
- considérant que les reculs de 2,10 m par rapport aux mitoyens de chaque côté n'ont pas été respectés, les terrasses étant aménagées sur toute la largeur des toitures plates ;
- considérant que ces retraits des mitoyens permettaient de respecter le Code civil ;
- considérant que la demande prévoit de conserver les terrasses actuelles tout en créant un écran végétal le long des mitoyens avec des bacs à plantes avec des espèces pérennes afin de respecter le Code civil ; et de remplacer les garde-corps actuels en bois par des garde-corps métalliques noirs, comme prévu par le permis de 2015 ;
- considérant que la demande est susceptible de porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant de plus, que les garde-corps dérogent à l'article 6§3 (éléments techniques) du titre I du RRU, en ce qu'ils dépassent du volume de toitures des annexes ;
- considérant que l'appartement bénéficie de 4 espaces extérieurs ;
- considérant qu'il est préférable de réaliser les terrasses en respectant un retrait latéral de minimum d'1,90 m par rapport aux mitoyens, comme prévu par le permis de 2015, pour répondre au Code civil ; et qu'il est souhaitable de végétaliser les parties des toitures plates non exploitées ;
- considérant de ce qui précède, que moyennant adaptation, la dérogation à l'article 6§3 (éléments techniques) du titre I du RRU est acceptable ;
- considérant que les châssis en bois des salles de bain en façade arrière ont été peints en blanc, ainsi que le châssis de la cage d'escalier commune ; cependant ces travaux ne sont pas soumis à permis d'urbanisme ;
- considérant aussi qu'en façade arrière, le châssis en bois de la cage d'escalier commune des combles a été remplacé par des briques de verre ; cependant ces travaux ne sont pas soumis à permis d'urbanisme ;

En ce qui concerne les modifications en façade arrière :

- considérant que la demande vise à créer 2 lucarnes en façade arrière pour permettre d'aménager les combles de l'immeuble ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6§2 (toiture - lucarnes) du titre I du RRU en ce que les lucarnes dépassent de plus de 2 m (+/- 2,10 m) le profil de la toiture, or les profils mitoyens sont inférieurs ;
- considérant que les 2 lucarnes prévues en bardage bois sont symétriques et respectent l'esthétique de la façade arrière ;
- considérant que les travaux n'impliquent pas de modification des murs mitoyens existants et ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant que ces lucarnes permettent d'aménager les combles avec une hauteur sous plafond de minimum 2,30 m ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation à l'article 6§2 (toiture - lucarnes) du titre I du RRU est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit de placer 4 panneaux photovoltaïques sur les toits des lucarnes ;
- considérant que 2 terrasses de 2 m² en lien avec les combles sont projetées sur les toitures plates des avant-corps du 6^e étage ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6§3 (éléments techniques) du titre I du RRU, en ce que les garde-corps des terrasses dépassent le gabarit de la toiture ;
- considérant que les terrasses projetées respectent le Code civil avec un recul d'1,90 m par rapport aux mitoyens ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à pouvoir porter préjudice aux biens voisins ;



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: 21/06/2022

- considérant que ces travaux permettent un prolongement extérieur aux espaces sous combles et une respiration ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation à l'article 6§3 (éléments techniques) du titre I du RRU est acceptable ;
- considérant qu'il est souhaitable de végétaliser les parties des toitures plates non exploitées ;
- considérant qu'en façade avant, 3 nouvelles fenêtres de toit sont prévues pour permettre d'éclairer le séjour et la chambre 4 ;
- considérant que ces ouvertures permettent de répondre aux normes actuelles de confort du titre II du RRU ;
- considérant cependant que pour des raisons esthétiques et de symétrie, il serait préférable de placer les fenêtres de toit dans l'axe des travées des ouvertures des étages inférieurs ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- prévoir une porte à la chambre 1 ;
- réaliser les terrasses en façade arrière comme prévu par le permis de 2015, avec un retrait d'1,90 m par rapport aux mitoyens pour respecter le Code civil ;
- végétaliser les parties des toitures plates non exploitées ;
- placer les fenêtres de toit dans l'axe des travées des ouvertures des étages inférieurs ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations aux articles 6§2 (toiture - lucarnes) et 6§3 (éléments techniques) du titre I du RRU et à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU 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: 21/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M308/2022 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue de Malines 25 1000 Bruxelles

Rue Saint-Pierre 43 - 45 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Etablissement d'assistance morale du Conseil central laïque de BRUXELLES CAPITALE (Fabrice VAN REYMENANT)

Objet / Betreft: Transformer, reconstruire partiellement et rehausser le bâtiment de l'Ancien Théâtre des Variétés, construire le terrain voisin non bâti annexé au projet, placer 3 enseignes et affecter les bâtiments comme suit : une grande salle de spectacle (999 personnes), une petite salle de spectacle (405 personnes), des bureaux et des locaux techniques pour les équipes, un grand forum public et un bar.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/04/2022 - 12/05/2022

Réactions / Reacties: 9

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 24/05/2022 - 07/06/2022

11

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

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

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

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

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/06/2003 qui classe comme monument certaines parties de l'ancien Théâtre des Variétés sis 25 rue de Malines à Bruxelles ;

Attendu que le projet se situe en zone restreinte pour les enseignes au Règlement Régional d'Urbanisme ;

Attendu que le projet vise à transformer, reconstruire partiellement et rehausser le bâtiment de l'Ancien Théâtre des Variétés, construire le terrain voisin non bâti annexé au projet, placer 3 enseignes et affecter les bâtiments comme suit : une grande salle de spectacle (999 personnes), une petite salle de spectacle (405 personnes), des bureaux et des locaux techniques pour les équipes, un grand forum public et un bar ;

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet suivant l'article 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), en date du 10/03/2022 ;

Considérant que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;

Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :

- La Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 21/06/2022

- Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU),
- La Commission de Sécurité ASTRID,
- VIVAQUA,
- Access And Go (accessibilité aux personnes à mobilité réduite) ;

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 partagé de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) formulé en sa séance du 30/03/2022, réf BXL20497_688_PUN_Malines_25_Variétés ; conclu comme suit :

« Orientation 1 : Étant donné que les interventions s'écartent de manière significative de l'esprit du classement et que le projet est très destructeur, le projet devrait être refusé pour être revu selon une logique plus respectueuse de l'ancien théâtre et des caractéristiques qui ont motivé sa protection comme monument. [...] Orientation 2 : Considérant la détérioration très avancée de l'ancien théâtre, et ce depuis la genèse du classement, le bilan patrimonial global de l'opération pourrait prendre en compte la qualité architecturale du projet ainsi que l'opportunité qu'il présente pour requalifier ce lieu culturel selon sa fonction première. Devant le risque de déshérence totale et définitive et puisque l'immeuble est aujourd'hui quasi entièrement dépouillé de ses particularités techniques et décoratives, la demande pourrait être approuvée moyennant certaines conditions. [...] » ;

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 conditions du SIAMU du 29/03/2022, réf : CP.1989.0147/9 ;

Vu la décision favorable sous condition d'installer une couverture radioélectrique indoor dans l'ensemble du bâtiment de la Commission de Sécurité ASTRID du 22/03/2022, réf : décision 6417 ;

Vu l'avis de VIVAQUA, référence 831900, daté du 22/03/2022 ;

Attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 8.4 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- Application de l'art. 126, §11 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 4 (profondeur), 5 (hauteur de la façade à rue), 6 (toitures) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
- Application de l'art. 147, §1er du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences (annexe B, rubrique 24).
- Attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour le motif suivant :
- Application de l'art. 207 §1.al4 du CoBAT : bien classé (art 235).

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 13/04/2022 au 12/05/2022 et que 9 réactions ont été introduites portant principalement sur :

- remise en question de l'acoustique des salles,
- perte d'ensoleillement et nuisances acoustiques pour les logements situés en vis-à-vis du projet,
- impact esthétique et visuel du mur aveugle en béton sur la rue et sur les logements en vis-à-vis,
- projet maximaliste en termes de volumétrie sur une superficie réduite sans apport de verdurisation,
- perte des proportions uniques du bâtiment originel et de son intérêt patrimonial,
- pas de prise en compte des immeubles plus bas dans la rue ainsi que du caractère dégressif des étages des bâtiments haut dans l'analyse volumétrique du projet,
- capacité totale des salles de spectacle dans ce quartier,



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: 21/06/2022

- étude d'ensoleillement erronée,
- rapport d'incidence incomplet sur certains aspects (ensoleillement, techniques spéciales,...),
- nuisances lumineuses de l'enseigne,
- adéquation de l'enseigne et de l'esprit du bâtiment construit par Victor Bourgeois,
- nuisances potentielles des techniques spéciales,
- mobilité et parkings pour les logements existants dans la rue ;

En ce qui concerne la situation existante et les démolitions :

Considérant que le projet englobe deux sites et parcelles :

- le site du Théâtre des Variétés pour une superficie au sol de 1.195m² ;
- la parcelle voisine, rue Saint-Pierre nr 43, non construite, pour une superficie au sol de 74 m² ;

Considérant que le théâtre fut réalisé en 1937 selon les plans des architectes Victor Bourgeois, pionnier du Mouvement moderne en Belgique et Maurice Gridaine, spécialiste parisien de la conception de cinémas et de salles de théâtre ;

Considérant que le bâtiment, réalisé autour d'une ossature en béton de type Hennebique, était d'expression moderniste avec son large mur aveugle, sa grande vitrine au premier étage et sa tour-signal vitrée ;

Considérant que la salle de spectacle avec balcon, aux accents Art déco, pouvait accueillir jusqu'à 2.400 spectateurs et occupait la quasi-totalité de l'espace, les autres locaux accessoires à la fonction étant répartis dans les espaces résiduels dont le café au premier étage et en saillie sur la façade, baptisé « Cabaret de Nuit » ou « Bagdad Café » ;

Considérant que depuis sa construction en 1937, le théâtre a connu diverses transformations malheureuses : légères adaptations pour intégrer la fonction de cinéma (1938), transformation profonde du bâtiment en « Cinérama » (1959-1961), ventes successives et utilisation précaire du bien (1978 à 1983), fermeture définitive du cinéma pour raisons de sécurité (1983), travaux de consolidation d'urgence dont la reconstruction de la loggia et le renouvellement des châssis de la tour (1995-1996) et utilisation comme lieu d'évènements occasionnel et comme parking par le personnel du Théâtre National (2002) ;

Considérant que le bien présente aujourd'hui un état de vétusté avancé ; que la rénovation d'urgence de 95-96' a laissé le bâtiment dans un état « brut de décoffrage » ;

Considérant que le projet entend conserver au maximum les qualités patrimoniales existantes et préservées ;

Considérant que la scène d'origine, son plateau tournant, ses gradins, sa cage de scène et l'arrivée de lumière naturelle par le toit sont revisités mais préservés dans leur périmètre, volume et grandeur et que l'ensemble devient le forum, espace public intérieur autour duquel s'organisent deux nouvelles salles ;

Considérant que l'arrivée de lumière naturelle dans le foyer via la cage de scène réinterprète la situation d'origine ;

Considérant que les gradins existants autour de la scène ne peuvent pas être conservés en place et que de nouveaux gradins, avec leurs nouvelles caractéristiques et proportions, viennent réinterpréter et revisiter les qualités d'origine ;

Considérant que le Café Bagdad est réhabilité et réinterprété ;

Considérant que la façade à rue et la tour-signal sont conservées et rehaussées ;

En ce qui concerne l'affectation des bâtiments :

Considérant que le projet vise la création d'un laboratoire d'expressions citoyennes et culturelles comprenant les espaces suivants :

- une grande salle de spectacle (999 personnes),
- une petite salle de spectacle (405 personnes),



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: 21/06/2022

- des bureaux,
- des locaux techniques pour les équipes,
- un large forum public,
- un bar ;

Considérant que la capacité du lieu pour le public n'est pas augmentée mais répartie différemment ;
Considérant que le projet porte dès lors sur un équipement d'intérêt collectif et que celui-ci est autorisable par le PRAS sur ces parcelles sans limitation de surfaces ;

En ce qui concerne le volume et l'implantation des constructions :

Considérant que le projet propose une extension sur la parcelle voisine et une rehausse du bâtiment existant pour répondre aux besoins du programme ;

Considérant en effet que la grande salle ne peut être conservée en l'état (état sanitaire, acoustique, programmation projetée, ...) et que le projet prévoit dès lors l'implantation de 2 salles de plus petite capacité et d'un grand foyer intérieur pouvant également accueillir le public ;

Considérant que l'immeuble existant est étendu sur l'ensemble de la parcelle sans aucune zone de cours et jardin ; qu'il déroge au titre I du RRU, article 4 pour la profondeur de la construction et article 13 pour la perméabilité de la parcelle ; que le projet ne dédensifie pas la parcelle et s'étend sur la parcelle voisine ;

Considérant que certaines toitures (53%) sont verdurisées au moyen de toiture extensives ;

Considérant que le projet prévoit une gestion intégrée des eaux pluviales ;

Considérant qu'une toiture minérale accessible est créée au centre du projet ;

Considérant que les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot ne sont dès lors pas améliorées de manière significative, qu'il y a lieu de verduriser l'ensemble des toitures plates et faiblement inclinées et de créer des toitures semi-intensives afin d'améliorer les caractéristiques environnementales de la parcelle ;

Considérant que le volume de la rehausse projetée du côté de la rue de Malines présente des dérogations au titre I du RRU, article 5 pour la hauteur de la façade et article 6, pour la hauteur de la toiture ;

Considérant que la rue de Malines est caractérisée par des immeubles particulièrement hauts pour une voirie relativement étroite de 11m de largeur ;

Considérant que les voiries voisines présentent les mêmes caractéristiques urbanistiques ;

Considérant que ces gabarits résultent en partie de la proximité des grands boulevards et des immeubles davantage imposants qui s'y trouvent et se retournent dans les rues avoisinantes ;

Considérant que les immeubles environnants présentent des gabarits de R+4 ou R+5 avec de 2 à 4 étages en retraits successifs ;

Considérant que quelques maisons plus basses sont encore présentes sur l'angle avec la rue Saint Pierre et en mitoyenneté avec le projet ;

Considérant que les immeubles les plus hauts de la rue sont anormalement hauts et que les maisons voisines constituent aujourd'hui, au vu de l'évolution du contexte urbain, des immeubles de gabarits anormalement bas ;

Considérant que l'immeuble existant est plus bas que les immeubles plus récents mais plus haut que les maisons anciennes ;

Considérant que l'immeuble projeté s'intègre dans une moyenne entre les gabarits particulièrement élevés et ceux particulièrement bas ;

Considérant que la hauteur de la façade est alignée plus-ou-moins à la hauteur d'acrotère du deuxième étage en retrait de l'immeuble voisin de gauche ; que la hauteur de la toiture est plus basse de deux niveaux que ce même immeuble ;

Considérant que la hauteur de la toiture est similaire à celle du bâtiment se situant en vis-à-vis et qu'elle n'est dès lors pas anormalement haute au vu du contexte proche ;



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: 21/06/2022

Considérant que l'importance patrimoniale du bien est à préserver et à mettre en valeur, que le concept initial de la façade est « sobre voire sévère » avec son large pan de mur aveugle et la tour entièrement vitrée, formant une avancée en arc de cercle ; que l'équilibre entre les lignes verticales et horizontales a été soigneusement régie et que la façade traduit, selon les principes de l'architecture de l'époque, les fonctions et leur disposition ;

Considérant que le projet prolonge cette approche architecturale et que le volume ajouté ainsi que la rehausse de la tour signal permet de garantir une nouvelle homogénéité et un dialogue franc dans le respect du concept d'origine ;

Considérant que le volume de la rehausse ne repose pas sur la façade d'origine, que les charges redescendent via de nouveaux éléments structurels intérieurs et indépendants de l'existant ;

Considérant que si la partie haute du projet était proposée en léger recul, comme les bâtiments environnants, afin de respecter davantage la hauteur de corniche du contexte environnant, le projet perdrait son intérêt architectural et le concept de son architecture d'origine ;

Considérant que le nouveau gabarit s'inscrit davantage dans le contexte et qu'il correspond à la fonction d'équipement d'intérêt collectif ;

Considérant que les dérogations sollicitées sont dès lors acceptables ;

Considérant que les rehausses du côté de la rue Saint Pierre présentent également des dérogations au titre I du RRU, article 5 pour la hauteur de la façade et article 6, pour la hauteur de la toiture ;

Considérant que les façades des deux immeubles voisins sont plus bas que l'immeuble projeté ; que la hauteur de la toiture est plus haute que le bâtiment voisin de gauche et plus basse que le bâtiment voisin de droite ;

Considérant que la hauteur de la façade varie sur toute sa longueur ;

Considérant que la rue est étroite, 8 m de largeur, et s'apparente davantage, dans son usage, à une rue de desserte ;

Considérant qu'elle est en effet caractérisée principalement par les volumes arrière, particulièrement hauts, des immeubles ayant leurs façades sur les boulevards ;

Considérant que les installations techniques du projet, particulièrement importantes au vu de l'affectation, sont positivement intégrées au volume projeté ;

Considérant que le gabarit projeté est dès lors cohérent par rapport au contexte urbain environnant et que les dérogations sollicitées sont acceptables ;

Considérant que les rehausses des murs mitoyens au droit des maisons anciennes à l'angle des deux rues sont réalisées en treillis de céramique, qu'ils permettent de protéger de la vue certaines installations techniques tout en permettant à la lumière naturelle de passer au travers du mur mitoyen pour ne pas enclaver davantage les parcelles voisines ;

En ce qui concerne l'esthétique des constructions :

Considérant que la façade existante et classée de Victor Bourgeois, la loggia et la tour-signal sont entièrement rénovées, dans le respect du dessin et des matériaux d'origine, tandis que le socle (entrées) est revisité pour les besoins du projet ;

Considérant que la façade principale est ré-enduite avec un enduit de teinte RAL 7032 avec un calepinage en faux-joints dessinant un quadrillage de 2,00 m de hauteur sur 2,17m de largeur ;

Considérant que le socle est rénové, qu'il est constitué :

- d'un parement en pierre calcaire d'une teinte similaire à l'enduit de la façade supérieure (RAL 7032) sur base d'un calepinage le plus discret possible ;
- de menuiseries en acier de teinte RAL 7032 également avec une finition mate ;
- de panneaux d'affichage dans des supports fixes en métal de teinte RAL 7031 ;

Considérant que la loggia est constituée principalement de châssis fixes (à l'exception de 3 châssis ouvrant-basculant en partie supérieure) en acier RAL 7031 ;



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: 21/06/2022

Considérant que la tour-signal est constituée :

- d'une façade rideau en profilés d'acier avec double vitrage pour la partie inférieure (en contact avec les espaces intérieurs) et simple vitrage pour la partie supérieure (devant les installations techniques extérieures) ;
- de 5 lignes lumineuses verticales en saillie constituées de luminaires linéaires LED fixés via des platines d'acier sur la façade rideau ;

Considérant que la façade existante sur la rue Saint-Pierre est également conservée dans son aspect relativement brut et est percé de quelques baies supplémentaires pour les besoins du projet ;
Considérant que ces deux façades sont rehaussées pour les besoins du projet ainsi que la tour-signal et les murs mitoyens (visibles depuis l'espace public) ;

Considérant que les nouveaux volumes en rehausse sur la rue de Malines entendent créer à la fois un contraste sans équivoque et un dialogue respectueux avec la façade classée : travail fin et soigné d'enduit dans les gris plus clairs et plus foncés ;

Considérant que la rehausse de la façade et du mur mitoyen avec l'hôtel voisin est prévu en panneaux de billes recyclées, ventilés, avec une finition en enduit de teinte RAL 9002 avec un calepinage de faux-joints verticaux dans la prolongation des faux-joints de la façade existante ;

Considérant que la rehausse de la tour-signal est constituée uniquement de 16 lignes lumineuses constituées de luminaires linéaires LED fixés via des platines d'acier sur des poutrelles métalliques en I ;

Considérant que cette rehausse est importante et que la hauteur des lignes lumineuses n'est pas justifiée, ni d'un point de vue esthétique, ni d'un point de vue patrimonial ; qu'il y a dès lors lieu de diminuer la hauteur de la tour signal pour se rapprocher davantage du concept originel ;

Considérant que la rehausse de la façade rue Saint Pierre est irrégulière et constituée d'un parement en briques rouges qui reste dans la continuité de la façade existante et contraste avec le traitement plus soigné de la rue de Malines ;

Considérant que le contraste existant entre les deux façades, qui montre clairement les usages du bâtiment, est dès lors conservé et mis en valeur ;

Considérant que les rehausses des mitoyens vis-à-vis de l'angle des deux rues sont constituées de treillis en céramique de teinte rouge permettant de donner à ces murs un aspect esthétique, léger et le passage de la lumière naturelle vers les biens voisins ;

Considérant que l'esthétique du projet est cohérente avec la fonction qui y est associée et que les documents transmis témoignent d'une grande importance donnée aux détails des finitions de façade afin d'obtenir un résultat exemplaire ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

Considérant que l'entrée rue de Malines est principalement publique et celle de la rue Saint-Pierre principalement destinée aux artistes et intervenants, au personnel, aux fournisseurs ;

Considérant que le projet se développe autour d'une rue intérieure qui traverse le rez-de-chaussée d'une rue à l'autre, et mène, au centre, au forum, à ses gradins et à la scène d'origine rénovée ;

Considérant que le forum permet d'attirer les visiteurs au cœur du site et permet donc aussi à ce lieu qui accueillera par moments des grands groupes, d'éviter des nuisances dans la rue en cas de rassemblements trop importants devant le bâtiment ;

Considérant que cette rue intérieure offre une double hauteur sur le café Bagdad, ce qui permet à la fois de conserver ce café en lieu et place mais aussi de l'émanciper de sa hauteur sous plafond très contrainte ;

Considérant que la petite salle est semi-enterrée, sous le Café Bagdad ; qu'on y accède de plain-pied par le rez-de-chaussée de la rue intérieure et qu'on se trouve alors au balcon supérieur de cette salle ;

Considérant que la grande salle est implantée en partie haute du bâtiment et que la galerie d'accès à l'arrière de cette salle est en relation directe avec le foyer ;



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: 21/06/2022

Considérant que le projet est étudié de sorte à prévoir des chemins longs (promenade, expérience des lieux) vers toutes les zones du bâtiment, mais aussi des chemins plus directs (ascenseur, cages d'escalier plus immédiates) ;

Considérant que le projet fonctionne comme un ensemble mais que chaque partie peut être utilisée de manière autonome ;

Considérant que depuis l'accès inférieur, au niveau -01, on peut rejoindre l'espace historique et conservé de la structure métallique sous la scène de la salle d'origine ; qu'on y trouve des sanitaires publics, des casiers, mais surtout un espace assez préservé, de l'envers du décor rendu public ;

Considérant que le niveau d'accessibilité du bâtiment est acceptable et que le projet ne déroge que sur quelques points au Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande implique une dérogation à l'article 5 du titre IV du RRU en ce qui concerne la rampe d'entrée des artistes Rue Saint Pierre ; qu'en effet les deux parties de la rampe (de -0.06 à +0.38) ont une inclinaison de 7.9 % et 8.3 %, et que le palier entre les deux rampes n'a pas une longueur minimum de 1.50 m ;

Considérant que la dérogation est acceptable car elle est nécessaire pour conserver le niveau existant du forum (rénovation et enjeu patrimonial) et qu'une alternative PMR est possible ;

Considérant que la demande implique une dérogation à l'article 5 du titre IV du RRU en ce qui concerne la rampe d'entrée des artistes vers la grande salle ; qu'en effet la rampe (de +8.81 à +9.61) possède une inclinaison de 16 % non accessible aux PMR ;

Considérant que la note explicative précise que l'utilisation de cette rampe sera toujours assistée (présence de staff technique dans cette zone) et qu'il existe une possibilité d'utiliser le système de levage mécanique de la scène par ailleurs ;

Considérant que la demande implique une dérogation à l'article 5 du titre IV du RRU en ce qui concerne la rampe de la rue intérieure vers le forum (ancien plateau tournant) ; qu'en effet la rampe ne dispose pas de main-courante dans la zone de la rampe qui va de -0.21 à +0.00 ;

Considérant que la note explicative précise que la zone est à faible pente d'une part et que l'objectif est de préserver le mur historique à droite comme tel, tandis qu'à gauche, une zone de banquettes est prévue ;

Considérant que la demande implique une dérogation à l'article 5 du titre IV du RRU en ce qui concerne la rampe dans le couloir des loges, zone de +11.83 à +12.08 et de +12.08 à +12.40 ; qu'en effet la rampe ne propose à ces endroits des mains courantes que d'un seul côté ;

Considérant que la note explicative précise qu'il s'agit d'une zone non publique et avec peu de flux et de croisement de personnes ;

Considérant enfin que la demande implique une dérogation à l'article 6 du titre IV du RRU en ce qui concerne la porte d'entrée du public côté rue de Malines en ce que la largeur des portes d'entrée proposées est inférieure à 95 cm ;

Considérant que la note explicative précise que cette dérogation est sollicitée afin de conserver les portes dans l'esprit et les dimensions du projet d'origine de Victor Bourgeois ;

Considérant que les motivations reprises dans la note explicative concernant ces dérogations au titre IV sont acceptables et que celles-ci sont minimales par rapport à l'ampleur du projet ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

Considérant qu'en toiture, au droit du pavillon historique de la cage de scène, un patio extérieur est prévu, principalement destiné aux équipes, personnel et artistes, mais qui pourrait s'ouvrir également momentanément au public ;

Considérant que cet espace est entièrement minéral, qu'il serait opportun d'y ajouter un aspect paysager pour agrémente l'intérieur de l'ilot ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter l'accès à la terrasse par le public afin d'assurer la parfaite cohabitation entre l'équipement et le reste des affectations de l'intérieur de l'ilot ;



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: 21/06/2022

En ce qui concerne les enseignes :

Considérant que le projet se situe en zone interdite pour les publicités et en zone restreinte pour les enseignes au sens du titre VI du RRU ;

Considérant que le projet prévoit des emplacements pour les enseignes événementielles sur la façade du rez-de-chaussée, que ces emplacements sont délimités par des cadres métalliques et qu'ils sont parfaitement intégrés à l'architecture de la façade (mêmes montants, profils, RAL... que les portes d'entrée autour) ;

Considérant que les enseignes événementielles sont autorisées sur le lieu de l'évènement culturel ; que le projet respecte l'article 41 du titre VI du RRU en ce qu'elles ne masquent pas les baies de la façade ;

Considérant que le projet prévoit une enseigne parallèle lumineuse dont le texte est à déterminer (26,39m de longueur et 0,33m de hauteur) sur l'auvent situé au-dessus du rez-de-chaussée au niveau de la bretèche du café Bagdad et de l'avancée de la tour-signal ;

Considérant que cette enseigne est réalisée en lettres détachées constituées de profils métalliques avec leds intégrés ;

Considérant que cette enseigne déroge au titre VI du RRU, article 36 en ce qu'elle se développe sur plus des 2/3 de la façade, qu'elle n'est pas alignée aux baies de la façade du rez-de-chaussée, qu'elle n'est pas positionnée à plus de 50 cm des limites mitoyennes et qu'elle dépasse 0,25m de hauteur sur un auvent ;

Considérant que l'enseigne est par ailleurs tout à fait intégrée à l'architecture de la façade et que les dérogations en longueur et en hauteur sont minimales vis-à-vis de l'ampleur du bâtiment ; que les dérogations sont dès lors acceptables ;

Considérant que le projet prévoit une enseigne parallèle lumineuse « Variétés » (13,77m de longueur et 3,25m de hauteur) sur la rehausse située sur la rue de Malines ;

Considérant que cette enseigne est réalisée en lettres détachées constituées de profils métalliques avec leds intégrés ;

Considérant que cette enseigne déroge au titre VI du RRU, article 36 et à l'article 83 du Règlement des Bâtisses de la Ville de Bruxelles au vu de son emplacement et de ses dimensions ;

Considérant que l'enseigne d'origine était prévue dans le même esprit mais au-dessus du café Bagdad ;

Considérant que la rue est étroite et que l'enseigne, à cette hauteur, ne sera pas particulièrement visible depuis l'espace public ;

Considérant que l'enseigne est rétro-éclairée et qu'elle pourrait créer des nuisances pour les logements au vu de son emplacement et de ses dimensions ;

Considérant qu'il serait opportun de déplacer l'enseigne et de réduire ses dimensions pour correspondre davantage à l'enseigne d'origine ; que dans ce cadre, les dérogations seraient acceptables au vu du respect du caractère patrimonial du lieu et de l'importance de marquer la présence de cet équipement d'intérêt collectif au sein du paysage urbain ;

Considérant que le projet prévoit une enseigne perpendiculaire lumineuse « Libertés » (7,01m de hauteur, 0,73 m de profondeur, 1,02 m de saillie et 5,24 m de hauteur par rapport au trottoir) sur la façade située sur la rue Saint Pierre à hauteur de l'entrée secondaire ;

Considérant que cette enseigne est réalisée en lettres détachées constituées de profils métalliques avec leds intégrés ;

Considérant que cette enseigne déroge au titre VI du RRU, article 37 en ce qu'elle dépasse 1m de hauteur et une surface de 1 m² ;

Considérant que cette enseigne présente un caractère artistique et sobre et peut donc être acceptée suivant le règlement sur les Bâtisses de la Ville de Bruxelles même si les dimensions sont fort importantes ;

Considérant que la taille proposée est en proportion et relation avec la façade et permet de visualiser clairement l'entrée secondaire depuis l'axe principal qu'est la rue de Malines ;



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: 21/06/2022

Considérant que cette enseigne permet une lisibilité, identité et adresse du projet aussi sur la rue Saint-Pierre et n'induit pas de nuisances pour les biens voisins au vu du caractère de cette rue ;
Considérant que les dérogations sont dès lors acceptables ;

En ce qui concerne la mobilité et les parkings :

Considérant que le projet prévoit en matière de mobilité :

- Public : grande offre de transports publics (y compris taxis) et épingles à vélo à proximité.
- Personnel : garage à vélo et transports publics ;
- Livraisons (camions, camionnettes, vélo-cargos...) : via le garage rue Saint-Pierre ;

Considérant qu'il n'y a pas d'emplacement de parking dans le projet ;

Considérant que les rues Saint-Pierre et de Malines seront réaménagées à terme de façade à façade, dans une logique de priorité aux piétons et déplacements doux et très peu de passage de voiture, hormis les quelques riverains et les livraisons pour les commerces, HoReCa et bureaux ;

Considérant qu'il n'y a pas de local vélo prévu au sein du projet pour le public, que celui-ci est encouragé à utiliser les transports en communs ou les parkings vélos mis à disposition sur l'espace public sur les boulevards et sur la rue de Malines après son réaménagement ;

Considérant qu'un local vélos pour le personnel et un espace (garage) pour les camions (y compris semi-remorques) de livraison de matériel scénographique (spectacle), mais aussi de livraisons bar/cuisine professionnelle est prévu au sein du projet du côté rue Saint Pierre ;

Considérant que tous les véhicules de service (livraisons, enlèvement déchets, brasseur qui livre et reprend les vidanges...) sont dirigés vers la rue Saint-Pierre où sont organisés toute une série de locaux ad hoc (local poubelles, local stock de boissons/vidanges pour livraisons, locaux de stock pour la scénographie et les spectacles...) ;

Considérant que le fait de pouvoir accueillir ces livraisons tant dans le bâtiment (garage) que le long de la façade rue Saint-Pierre (et ce simultanément) rend tous ces flux assez aisés et fluides ;

En ce qui concerne les installations techniques du projet :

Considérant qu'au niveau acoustique le projet crée des conditions drastiques et complètes de « boîte dans la boîte » tant pour la grande salle que pour la petite salle ; que les performances et les niveaux acoustiques atteints et à respecter dans ces lieux sont repris dans une notice Acoustique ;

Considérant que pour le forum, au droit du Café Bagdad et de l'espace en gradins tout autour de l'ancienne cage de scène, il est prévu un double mur conséquent tout le long des mitoyens en intérieur ilot pour préserver les voisins des activités dans ce forum (et vice-versa) ;

Considérant que des systèmes de pompe à chaleur (sans énergie fossile ni gaz), une ventilation largement dimensionnée et une logique d'isolation conforme et compacte sont prévus ;

Considérant que des panneaux photovoltaïques sont prévus selon le rapport d'incidences mais que ceux-ci n'apparaissent pas sur les plans, qu'il y a lieu de préciser la demande sur ce point ;

Considérant que toutes les installations techniques sont intégrées au projet architectural ;

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales :

Considérant que le projet prévoit 680m² de toitures vertes extensives et 76m² de toitures stockantes ;

Considérant que deux bassins d'orage (2x15.000 litres) et une double citerne de récupération des eaux pluviales (20.000 litres) sont prévus au sous-sol pour la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que les eaux pluviales sont utilisées pour les toilettes et qu'un robinet à l'eau de pluie est installé au niveau du quai de déchargement afin de permettre un nettoyage de cette zone ;

Conclusions

Considérant que les contraintes auxquels les auteurs de projets sont confrontés en établissant le projet sont multiples et complexes ;



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: 21/06/2022

Considérant que le dossier est complet, très bien documenté et que les plans reprennent en détail chaque intervention ;
Considérant que l'état actuel du bien classé en 2003 est inoccupé et ce, depuis +/- 40 ans ;
Considérant que de manière générale, et plus particulièrement au niveau patrimonial, il est donc important de contextualiser le projet de réaffectation et de transformation partielle compte tenu du fait que le bien se trouve dans un état fortement délabré ;
Considérant que dans les faits, le projet patrimonial se focalise principalement sur la façade avant, sise rue de Malines ; que des analyses historiques, stylistiques et techniques de cette partie du bâtiment illustrent bien le soin et l'attention que porte l'auteur de projet pour la restauration, la remise en état, la reconstitution partielle et la revalorisation de la façade principale ainsi que l'ancien Théâtre des Variétés en général ;
Considérant que les autres parties classées (toiture et scène) forment également des points d'attention parmi les multiples interventions ; que dans ce cadre, il est important d'attirer l'attention sur la qualité générale de l'ensemble du projet ;
Considérant que les interventions telles que la création d'une nouvelle rue transversale intérieure, ralliant la rue de Malines avec la rue Saint-Pierre, le maintien et la revalorisation du café Bagdad, la remise en état de la façade (non classée) côté de la rue Saint-Pierre (avec son extension en maçonnerie sur la parcelle non bâtie, voir aussi le moucharabî), sont remarquables ;
Considérant que le projet s'intègre au mieux dans un tissu urbain complexe et diversifié ;
Considérant que l'apport de ce nouvel équipement d'intérêt collectif est bienvenu au niveau régional et communal ;
Considérant de ce qui précède, moyennant les conditions ci-dessous, 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 :

- **diminuer la hauteur des montants verticaux lumineux de la tour-signal afin de retrouver davantage l'esprit des proportions d'origine (éventuellement un léger dépassement des parties vitrées), proposer des alternatives ;**
- **reconstituer l'enseigne « Variétés » selon le graphisme originel et à son emplacement initial ;**
- **diminuer le nombre de leds en façade afin de ne pas créer de nuisances pour les logements se situant en vis-à-vis ;**
- **améliorer la verdurisation de la parcelle par l'augmentation des surfaces de toiture verduisées, par l'installation de toitures semi-intensives au lieu de toitures extensives et par la verdurisation partielle de la terrasse ;**
- **préciser sur les plans l'implantation des panneaux photovoltaïques ;**
- **répondre aux conditions reprises dans l'avis du SIAMU ;**
- **documenter et archiver les éléments d'origine déposés et intégrer au futur centre culturel un espace dédié à la mémoire du lieu.**



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: 21/06/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B1304/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Place du Nouveau Marché aux Grains 28 1000 Bruxelles

Place du Nouveau Marché aux Grains 29 1000 Bruxelles

Rue de la Braie 30 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: GET PROPERTIES - S.R.L.

Objet / Betreft: d'une part, changer les châssis du studio en rez-de-chaussée (mise en conformité) et d'autre part, transformer la façade avant via la modification des châssis avec intégration de volets, placer des grilles de sécurité devant les châssis du studio en rez-de-chaussée et changer l'utilisation d'une partie du rez-de-chaussée d'un snack vers un restaurant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 07/06/2022

12

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé dans une zone de protection d'Ensemble : ensemble de maisons néoclassiques ;



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: 21/06/2022

- considérant que la demande a été introduite en date du 13/12/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/05/2022 ;
- considérant que la demande vise à transformer la façade avant via la modification des châssis avec intégration de volets, placer une grille de sécurité devant un des châssis du studio en rez-de-chaussée et changer l'utilisation d'une partie du rez-de-chaussée d'un snack vers un restaurant ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 23/05/2022 ;
- considérant que la CRMS n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins l'avis sollicité dans les trente jours de la réception de la demande d'avis, et que dès lors la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis du SIAMU (Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la région de Bruxelles-Capitale) en date du 23/05/2022 ;
- vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU (Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la région de Bruxelles-Capitale) du 10/06/2022, repris sous la référence T19831721/11 ;
- considérant que les conditions émises n'appellent pas à modifier les plans ;
- considérant que la demande vise principalement :
 - une partie du rez-de-chaussée et une partie du sous-sol d'un immeuble ;
 - le restaurant, le hall commun et le studio ;
 - et les modifications en façade avant au niveau du rez-de-chaussée ;

En ce qui concerne le changement d'utilisation et des aménagements liés au restaurant :

- considérant que le projet vise le changement d'utilisation d'une partie du sous-sol et du rez-de-chaussée d'un snack vers un restaurant ;
- considérant que la surface en rez-de-chaussée accessible à la clientèle est agrandie par le déplacement de la cuisine à la place de la réserve ; et des sanitaires au sous-sol ;
- considérant que les sanitaires sont accessibles via une volée d'escaliers menant au sous-sol ;
- considérant que l'installation des sanitaires au sous-sol induit une dérogation au RRU, Titre IV, art.13 – toilettes, en ce qu'elles se situent au sous-sol et ne sont pas aisément accessibles ;
- considérant que l'espace dédié est fortement réduit au sous-sol et supprimé au rez-de-chaussée ;
- considérant que la superficie plancher disponible au rez-de-chaussée permet d'aménager un wc pmr et que par conséquent la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que les horaires d'ouverture ne sont pas encore connus mais qu'il est prévu un horaire de type « classique », supposément de 11h à 00h avec éventuellement une fermeture de 14h30 à 16h30 et un jour hebdomadaire de repos en semaine ;
- considérant que le demandeur a précisé en séance, que le commerce serait un restaurant à thème, qui s'inscrirait dans le quartier Dansaert ;
- considérant que la consommation se fera sur place et que des plats seront à emporter ;
- considérant qu'un local poubelles est aménagé en sous-sol avec tri sélectif, à proximité de la cuisine ;
- considérant que les sacs poubelles sont sortis en rue par l'exploitant suivant le calendrier de la collecte des déchets ;
- considérant que ce local poubelles est ventilé naturellement via une gaine technique existante ;
- considérant que 3 pièces servent de locaux de gestion de stocks : le local réserve au sous-sol placé à côté de la cuisine, un petit local rangement en cave et un autre local rangement situé au rez près de la seconde cuisine ;
- considérant qu'en l'état existant, une grille de ventilation est présente en façade arrière au rez-de-chaussée (cfr.DS1 coupe BB') ;
- considérant que cette grille de ventilation est maintenue et qu'un nouveau groupe d'air conditionné (module extérieur) y est relié (cfr DS3, coupe BB') ;



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: 21/06/2022

- considérant qu'il y a lieu d'apporter des précisions quant au module d'air conditionné en façade arrière ; et que si ce dernier ne fait pas partie de la présente demande de la supprimer des plans ;
- considérant en ce qui concerne la grille de ventilation, que cette dernière doit être supprimée ;
- considérant qu'une des 2 cuisines est aménagée au rez-de-chaussée, au centre de l'immeuble et le conduit débouche dans la cour ;
- considérant que cette cuisine possède une hotte avec un conduit de cheminée déviée en vertical, en façade arrière, non visible depuis l'espace public ;
- considérant que cette souche de cheminée déroge au R.B., article 108 en ce qu'elle dépasse de moins de 1 m l'acrotère ;
- considérant que la souche de cheminée est à 16,05 m et l'acrotère est à 15,45m ;
- considérant que l'architecte justifie cette dérogation par la nécessité technique pour la ventilation de cette cheminée de dépasser le bâtiment voisin de droite situé à la Place du Nouveau Marché aux Grains n°27 ;
- considérant que les autres sorties techniques de la plateforme sont situées au même niveau ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable car cette faible différence de hauteur ne garantit pas que cela empêchera toute nuisance olfactive du bâtiment lui-même et également du voisinage ;
- considérant qu'il est prévu une autre cuisine de préparation des plats au niveau du sous-sol ;
- considérant qu'une hotte à charbon est prévue et qu'il n'y a donc pas besoin de gaine d'extraction ;
- considérant de ce qui précède, que le changement d'utilisation est acceptable moyennant certaines adaptations ;

En ce qui concerne les modifications apportées en façades ;

- considérant que les façades du futur restaurant sont modifiées par la suppression des soubassements et du bandeau de béton ;
- considérant que toutes les baies existantes sont en bois peintes en blanc en simple vitrage possédant chacune un volet roulant encastré en aluminium de teinte blanche et une poutre intermédiaire en béton de teinte blanche ;
- considérant que les 4 baies vitrées situées rue de la Braie sont agrandies de part le fait qu'elle ont une hauteur d'allège moindre, soit une hauteur de 65 cm supplémentaires ;
- considérant que ces baies vitrées fixes sont en aluminium de teinte noire, sans poutre intermédiaire ;
- considérant que la dernière baie située de la Braie est une porte vitrée séparée en 3 parties dont la partie centrale est ouvrante et les 2 parties latérales sont fixes ;
- considérant que cette baie sert de second accès au restaurant, d'entrée au service et de sortie de secours supplémentaire directement à rue ;
- considérant que la porte d'entrée des logements reste sur l'angle du bâtiment mais est changée dans le même style que les autres baies ;
- considérant qu'il en est de même pour la baie du restaurant située à la Place du Nouveau marché aux Grains ;
- considérant que toutes les baies vitrées du restaurant possèdent une grille de ventilation de type renson invisibles en aluminium de teinte noire ;
- considérant que chacune des baies comprennent un volet roulant anti-intrusion encastré à mailles rectangulaires en aluminium anodisé ou laqué de teinte grise ;
- considérant que ces fermetures de vitrines commerciales respectent le R.C.U. ;
- considérant de ce qui précède, que si l'on peut soutenir la suppression des bandeaux, il est regrettable de supprimer les soubassements en pierre bleue ;
- considérant qu'il y a lieu de ne pas interrompre le soubassement en pierre bleue via des grandes baies vitrées, le long de la Place du Nouveau Marché aux Grains et de la rue de la Braie, en façade avant ;



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: 21/06/2022

- considérant en effet, que le soubassement en pierre bleue constitue une ligne et un élément important de l'architecture de ce bâtiment ;

En ce qui concerne le hall commun :

- considérant que l'accès distinct aux appartements est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
- considérant que la porte d'accès aux logements est en aluminium de teinte grise avec partie vitrée en simple vitrage avec un ensemble de boîtes aux lettres de même matière et teinte ;
- considérant que cette porte est remplacée par une nouvelle porte en aluminium de teinte noire avec partie vitrée en double vitrage, comprenant des boîtes aux lettres de même matière et teinte ;

En ce qui concerne le studio :

- considérant que les châssis du studio, situé en façade avant sont en PVC de ton blanc en double vitrage et sont maintenus ;
- considérant que la demande vise également la pose d'une grille en ferronnerie de teinte noire sera apposée devant le petit châssis de la cuisine ;
- considérant que l'autre châssis du studio possède déjà et garde son volet roulant en aluminium de teinte blanche ;
- considérant qu'il y a lieu d'harmoniser et d'uniformiser l'ensemble des menuiseries au rez-de-chaussée ; et de travailler l'ensemble des châssis au rez en aluminium de teinte noire ;
- considérant que le demandeur nous a informé qu'une demande de permis d'urbanisme indépendante pour les menuiseries des étages et de la modification de la façade sera introduite prochainement ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **maintenir les soubassements en pierre bleue le long de la Place du Nouveau Marché aux Grains et de la rue de la Braie ;**
- **uniformiser les menuiseries au rez-de-chaussée (y compris les baies du studio) ;**
- **prévoir un sanitaire PMR au rez-de-chaussée ;**
- **préciser si le module d'air conditionné en façade arrière fait partie de la demande, si non, le supprimer des plans ;**
- **supprimer la grille de ventilation en façade arrière ;**
- **faire déboucher la gaine d'extraction de minimum 1.00m au-dessus de la corniche ;**

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



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