



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: H377/2022 (IPE)

Adresse / Adres:
Rue Haute 6 - 12 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: VILLE DE BRUXELLES - DIVERS (CARAKEHIAN)

Objet / Betreft:

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/06/2022 - 23/06/2022

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:

- considérant que la demande se situe en zone d'habitation ;
- considérant qu'il s'agit d'une demande de régularisation de l'exploitation d'un bâtiment scolaire ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite durant l'enquête publique ;
- vu l'avis du SIAMU ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de mettre en œuvre rapidement les recommandations reprises dans l'avis SIAMU.



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: 05/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: P411/2022 (IPE)

Adresse / Adres:

Avenue du Port 104 - 106 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SERVICE PUBLIC FEDERAL FINANCES - DIVERS

Objet / Betreft: Augmentation du stockage temporaire de marchandises saisies par la Douane et Accises à l'importation (bâtiment D, bloc A, 3^{ème} étage) (régularisation).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/05/2022 - 23/06/2022

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):

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

- considérant que la demande se situe en zone d'activités portuaires et de transport au PRAS ;
- considérant que la demande porte sur le 3^{ème} étage du bloc A du bâtiment D uniquement ;
- vu le permis de référence 631675, valide jusqu'au 31/10/2032, qui y autorise le stockage temporaire de marchandises saisies par la Douane et Accises à l'importation ;
- considérant qu'il s'agit d'une régularisation de l'augmentation du stockage temporaire ;
- considérant que les nouveaux ajouts au dépôt sont l'alcool pur et les boissons alcoolisées (alcools forts, vins, bières), et que la liste complète des installations classées est mise à jour simultanément, en vue de correspondre à la réalité et à la Liste des installations classées légalement en vigueur actuellement (correction des rubriques) ;
- considérant que la demande est soumise à l'avis du SIAMU ;
- considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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: 05/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: R406/2022 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue Royale 132 - 136 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CONSTRUCTIV (Bruno VANDENWIJNGAERT)

Objet / Betreft: Démolir partiellement, reconstruire et rénover deux immeubles de bureaux, modifier les façades et les volumes en intérieur d'îlot et en toiture.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/05/2022 - 23/06/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

REPORTÉ.

3



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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: 05/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: R285/2022 (IPE)

Adresse / Adres:
Rue Royale 132 - 136 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CONSTRUCTIV

Objet / Betreft: exploitation d'un immeuble de bureaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/05/2022 - 23/06/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

REPORTÉ.

3



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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: 05/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1299/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Muguet 17 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Anouar Bakkali Hassani

Objet / Betreft: transformer une maison unifamiliale, en la réhaussant d'un étage avec toiture plate et réaménagement intérieur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/06/2022 - 23/06/2022

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):

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté 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 la situation du bien dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 51-11/12 dénommé « QUARTIER DE L'AVENUE DES CROIX DE GUERRE », ayant fait l'objet d'un arrêté en date du 15/06/1964 ;
- vu le Permis de lotir AN 732(P.L) octroyé le 17/11/1989, portant sur 5 lots sis avenue des Croix de Guerre - Rue des Faïnes - Rue du Muguet à 1120 Bruxelles, excluant spécifiquement la parcelle concernée par la demande, cadastrée Sectie B n° 98r 96p5 97k 97 (lot3), portant le n°17b ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de construction d'habitation au P.P.A.S. (limité à deux niveaux au-dessus du rez) ;



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: 05/07/2022

- considérant que la demande a été introduite en date du 08/12/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 31/05/2022 ;
- considérant que la demande vise à transformer une maison unifamiliale, en la réhaussant d'un étage avec toiture plate et en apportant des réaménagements intérieurs ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 9 juin au 23 juin 2022 pour les motifs suivants, dérogation au Titre I du RRU article 4 (profondeur), 5 (façade avant) et 6 (hauteur) ;
- vu l'absence de réaction ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 19/06/2012 sous la référence M19/2012 ayant pour objet "extension d'une maison unifamiliale au 1^{er} étage arrière" ;
- considérant que la description des caractéristiques du bien est la suivante :
 - le gabarit du bien comprend un rez-de-chaussée et un étage couvert d'une toiture à double versant ainsi qu'une annexe arrière comprenant un rez +1 étage à toiture plate ;
 - le bien est une maison unifamiliale comprenant 2 chambres et des combles non aménagés ;
 - la parcelle mitoyenne gauche comprend un immeuble de 4 logement de 5 niveaux hors sol à toiture plate construit à l'alignement de la façade du bien (mise en œuvre du PU M13/2010) ;
 - la parcelle mitoyenne droite est occupée par une maison d'un gabarit plus bas (R+1+TV) située à une distance latérale de +/-3.50m et en avant de 3.50m par rapport au bien visé par la demande ;
 - ce bien mitoyen droit est implanté à front de voirie avec une annexe latérale (R+TP) implantée en recul et accolée partiellement au pignon latéral du bien concerné par la demande ;
 - la situation existante de droit autorise l'extension arrière comprenant le rez et le 1^{er} étage (mise en œuvre du permis d'urbanisme M19/2012) ;
- considérant que le programme de la demande vise à augmenter les surfaces habitables de la maison unifamiliale en la dotant de deux chambres supplémentaires ;
- considérant que les actes et travaux proposés par la demande visent :
 - la démolition de la toiture à double versants ;
 - la construction d'un étage supplémentaire sur l'ensemble de la surface construite ;
 - la réhausse de l'entre étage jusqu'au niveau du 1^{er} ;
 - le réaménagement du 1^{er} étage en proposant deux grandes chambres, l'une à rue, l'autre en façade arrière et une salle de bain entre les deux ;
 - l'aménagement du 2^{ème} étage projeté en proposant la même disposition spatiale qu'au 1^{er} étage, soit deux chambres et une salle de bain ;
- considérant que le projet portant le gabarit à 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée est conforme à la prescription de la zone d'habitation au P.P.A.S. n°51-11/12 ;
- considérant que les actes et travaux modifiant le gabarit présentent des dérogations au Titre I du RRU en termes de profondeur et de hauteur de construction détaillées ci-dessous ;

Profondeur et hauteur des constructions (dérogations à l' art.4 et à l'art. 6 du Titre I du RRU) :

- considérant que le projet déroge à l'article 4 et à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que la demande vise à étendre le 2^{ème} étage vers l'arrière au-dessus du toit plat du 1^{er} étage, dépassant en profondeur et en hauteur le profil mitoyen droit le plus bas et le moins profond de plus de 3 mètres ;
- considérant néanmoins que le projet ne dépasse pas le profil mitoyen de gauche, nettement plus haut ;
- considérant que le corps principal de la maison voisine de droite est à une distance latérale de 6 mètres et que sa petite annexe latérale (garage) construite en mitoyenneté s'étend jusqu'à la façade arrière du bien concerné par la demande ;
- considérant que la profondeur de construction existante du bien résulte de la mise en œuvre du permis d'urbanisme réf. M19/2012) autorisant la construction de l'annexe arrière du rez au 1^{er} étage ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/07/2022

- considérant qu'au regard de l'orientation nord-est de la parcelle et des profondeurs de construction décalées entre les deux maisons voisines et de l'annexe latérale partiellement mitoyenne, la profondeur et la hauteur de construction proposée n'est pas de nature à porter atteinte à une perte d'ensoleillement à la parcelle voisine ;
- considérant dès lors que les dérogations aux article 4 et 6 du titre I du RRU sont acceptables ;

Façade latérale :

- considérant que la demande précise le traitement réservé au nouveau pignon latéral (une finition en cimentage blanc) ;

Façade avant :

- considérant que le projet prévoit une réhausse de la corniche existante de 2.44m et de pourvoir le bien d'un toit plat ;
- considérant que le profil mitoyen le plus bas (n°19) peut être considéré comme anormalement bas vu qu'il se compose d'un petit volume incongru implanté en retrait à la zone de recul, limité au rez et affecté à un garage ;
- considérant que le garage est une annexe latérale de la maison voisine implantée en avant de la zone de recul et qui sert de référence à l'analyse de la présente dérogation ;
- considérant que la façade avant telle que projetée dépasse de 5.20m le profil mitoyen de la maison (n°19) ;
- considérant que le bien concerné par la demande est implanté à +/-2.10m de la construction voisin (n°19) avec un recul de +/-3.90m de son front de bâtisse ;
- considérant que la façade réhaussée se compose de deux baies munies de châssis en PVC blanc et d'un acrotère recouvert d'une corniche en PVC blanc et d'un revêtement en briques de ton beige ;
- considérant que le traitement de la réhausse est proposée dans la continuité des matériaux et composition des étages inférieurs existants ;
- considérant qu'il serait judicieux de profiter de la réhausse de la façade pour y intégrer des nichoirs pour oiseaux afin de participer activement au développement de la biodiversité et la préservation des oiseaux en ville ;

Aménagements intérieurs (dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU) :

- considérant que le projet prévoit des travaux structurels intérieurs entre le rez et le 1^{er} étage visant à améliorer l'habitabilité des lieux, par l'élargissement des baies existantes au rez et par le rehaussement du plancher de l'entre étage au niveau du 1^{er} afin de proposer un espace de plein pied :
- considérant que la demande propose de supprimer les combles non aménagés et de construire à la place un volume à toit plat destiné à accueillir deux chambres séparées avec une salle de bain centrale ;
- considérant que les fenêtres des deux nouvelles chambres proposées au 2^{ème} étage (20m² chacune d'elles) ont une lacune de 0.7m² de la surface éclairante prescrite par l'art.10 du Titre II du RRU ;
- considérant que le projet vise à proposer le même type d'aménagement qu'au 1^{er} étage et des fenêtres qui s'alignent à celles du 1^{er} étage ;
- considérant que la situation existante de droit est dérogatoire en terme de surface éclairantes pour les deux chambres du 1^{er} étage et que le projet prévoit de s'inscrire dans la composition de façade existante ;
- considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale existante et vu les dimensions généreuses des chambres ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 10 du titre I du RRU est acceptable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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: 05/07/2022

- considérant que, dans l'ensemble, le logement projeté répond aux besoins de la famille et des exigences de confort actuelles ;

Gestion des eaux pluviales :

- considérant que le projet ne prévoit pas un traitement de la gestion des eaux pluviales alors qu'une toiture plate est prévue avec une finition type roofing ;
- considérant qu'il y a lieu de proposer un traitement des toitures plates intégrant un système de traitement des eaux pluviales visant au minimum un tamponnage et à défaut de pourvoir la toiture plate de panneaux solaires ;
- 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 :

- pour la toiture plate, prévoir soit une toiture végétalisée, soit le placement de panneaux solaires ;
- prévoir la récupération des eaux pluviales de la nouvelle toiture ;

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU Titre I en ce qui concerne les articles 4, 5 et 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: 05/07/2022

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: 21/06/2022

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

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

5

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine, que ce dernier le décrit comme suit :
« *Maison d'inspiration néoclassique construite en 1876, comptant cinq niveaux dont un en entresol et quatre travées sous bâtière de tuiles.*

Façade enduite et peinte, marquée par un élan vertical; deux travées centrales cantonnées de pilastres colossaux; au rez-de-chaussée, baies cintrées et jumelées en bois, ornées de cartouche au-dessus des vitrines ; balcon en fonte au bel étage. Portes latérales et fenêtres des étages se superposant, rectangulaires et pourvues de garde-corps en fonte. Entablement classique.

Façade arrière à ressaut central, donnant dans la rue de la Caserne, no 18-22. » ;



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: 05/07/2022

- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de deux biens classés : « Eglise Saint-Antoine de Padoue des Frères Mineurs Conventuels et couvent adjacent » situé 17 Rue d'Artois (depuis el 23/01/2003) et « Immeuble de rapport éclectique » situé 105 Boulevard Maurice Lemonnier (depuis le 28/04/1994) ;
- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 19/08/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 18/05/2022 ;
- considérant que la demande vise à transformer le rez-de-chaussée commercial en snack (coffee corner) et créer des escaliers intérieurs (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/05/2022 au 09/06/2022 pour les motifs suivants : règlement sur les bâtisses (RB) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été refusé le 08/03/2012 (réf. P.U. M19/2010) ayant pour objet "changement d'utilisation d'un commerce en café-théâtre" ;
- considérant que la situation de droit indique un commerce au rez-de-chaussée et au premier étage ;
- considérant que les caves situées en façade avant sont également rattachées au commerce ; qu'elles sont accessibles via l'escalier commun de l'immeuble situé à gauche du bâtiment ;
- considérant qu'en situation de droit, il existe un escalier central permettant de relier le rez-de-chaussée et le premier étage ;
- considérant que la situation de fait indique que les caves, le rez-de-chaussée et le premier étage sont toujours utilisés comme espace commercial ;
- considérant que la situation de fait indique que l'escalier centrale du commerce permettant de relier le rez-de-chaussée et le premier étage a été démolie et remplacé par un escalier en colimaçon situé le long du mitoyen droit ;
- considérant que cet escalier permet désormais de relier le rez-de-chaussée à l'espace cave et le premier étage ; qu'une partie des caves a été transformées en espace WC ;

En ce qui concerne la situation projetée

- considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un coffee corner et que lors de la Commission de Concertation, l'architecte a indiqué qu'il s'agirait d'un restaurant ;
- considérant que la demande telle qu'introduite est contradictoire avec la réelle volonté du demandeur ;
- considérant que la note explicative prévoit l'aménagement d'un coffee corner et non un restaurant ;
- considérant au vu du manque de cohérence sur l'objet de la demande, qu'il n'est donc pas possible de se prononcer sur la demande en l'état ;
- considérant que le rez-de-chaussée et le premier étage sont transformés en espace de dégustation ;
- considérant que la cave est également réaménagée afin d'y aménager des cuisines ; par ailleurs, les sanitaires sont conservés ;
- considérant que la situation projetée prévoit de conserver l'escalier en colimaçon permettant d'accéder à la cave depuis le rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet prévoit la création d'un nouvel escalier dans la partie arrière de la salle au rez-de-chaussée afin de relier le rez-de-chaussée et le premier étage ;
- considérant que le projet prévoit également le placement d'une gaine d'extraction pour la nouvelle hotte en façade arrière ; que cette dernière semble surdimensionnée au vu de l'objet de la demande telle qu'introduite ;



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: 05/07/2022

- considérant que la gaine démarre de la cave et traverse l'espace de dégustation afin de déboucher dans la cour intérieure ;
- considérant que cette installation entraîne une dérogation au RB article 108 ;
- considérant que le RB prévoit que « l'élévation des souches et tuyaux de cheminée au-dessus du toit (mesures prises du côté le plus bas) pour les bâtiments à front de rue et les bâtiments de derrière doit être au moins de 2m90 » ;
- considérant que cette installation peut être une source d'inconfort vu que les étages de l'immeuble sont occupés par des logements ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de se conformer au RB ;
- considérant qu'en l'état la dérogation et le changement d'utilisation ne sont pas acceptables ;
- considérant par ailleurs, que les plans et la note explicative joints à la demande indiquent également le placement d'enseignes ;
- considérant qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme à durée limitée pour le placement des enseignes et de supprimer les enseignes des plans ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DEFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be