



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S527/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Saint-Jean 43 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Joni Invest - S.P.R.L.

Objet / Betreft: d'une part, couvrir partiellement la cour pour étendre le rez commercial (mise en conformité) ; et d'autre part, diviser une maison unifamiliale avec rez commercial en 2 duplex 2 chambres aux étages avec maintien du commerce au rez-de-chaussée ; aménager un balcon au 2e étage et apporter des transformations à l'enveloppe du bâtiment ainsi que des transformations intérieures

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- 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 et en liseré de noyau commercial au PRAS ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de l'ensemble classé « Galerie Bortier et ancien marché de la Madeleine » ;
- considérant que le bien est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- vu la demande initiale, introduite le 19/05/2021 ; et visant d'une part, à couvrir partiellement la cour pour étendre le rez commercial (mise en conformité) ; et d'autre part, à diviser une maison unifamiliale avec rez commercial en 2 duplex 2 chambres aux étages avec maintien du commerce au rez-de-chaussée ; créer un local vélos dans la cour ; aménager un balcon au 2^e étage ; aménager des locaux accessoires ; et apporter des transformations à l'enveloppe du bâtiment ainsi que des transformations intérieures ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/11/2021 au 02/12/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) et dérogation aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 6 (toiture – hauteur), 12 (zone de cour et jardin) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU ;
- vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;
- considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) en date du 28/10/2021 ;
- vu l'avis de la C.R.M.S. du 23/11/2021 sur la demande initiale ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 10/11/2021 sur la demande initiale, repris en annexe et portant les références T.2021.1003/1 ;
- considérant que suite aux conditions de cet avis, les plans ne doivent pas être adaptés ;
- vu l'avis de la commission de concertation du 14/12/2021 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : « *avis favorable sous réserve de :*
- *dédensifier la parcelle, en supprimant le local vélo et retrouver des plantations en pleine terre sur toute la cour restante, pour satisfaire aux articles 12 et 13 du titre I du R.R.U. ;*
- *rendre la cour commune aux logements ;*
- *échanger le local vélos du sous-sol avec le stock du commerce ;*
- *revoir la devanture commerciale en s'inspirant du bien contigu de gauche (n°45) et du document d'archives ; il serait plus cohérent que la baie du commerce soit de même hauteur que la porte d'entrée (imposte comprise) ;*
- *restaurer les châssis et la corniche en façade à rue, selon les règles de l'art ; préciser la typologie des menuiseries et les techniques de mise en œuvre ; possibilité d'augmenter les performances énergétiques et acoustiques en faisant appel à un menuisier qualifié ;*
- *remettre à neuf l'enduit de façade en mauvais état par un enduit à la chaux ;*
- *restituer les caches trous-de-boulins selon leur modèle d'origine ;*
- *prévoir une étude stratigraphique pour identifier les couleurs et matériaux d'origine des enduits et peintures aussi bien des murs que des châssis ;*
- *ne pas prévoir de bardage en bois en façade arrière, mais le même cimentage gris clair que sur le reste de la façade ;*
- *maintenir les corps et manteaux des cheminées au premier étage ;*
- *concernant la réhausse d'un plafond en cave et la suppression de la voûte d'arête en briques, au vu du potentiel archéologique (zone de protection des fortifications de la deuxième enceinte urbaine et emplacement de l'ancien hôpital St Jean), faire évaluer l'intérêt archéologique et la nécessité de sauvegarde de ces caves en l'état par les services compétents (Urban Brussels - Cellule Archéologie de la DPC) ; »*
- vu l'avis du Collège du 27/01/2022 à l'égard de la demande initiale ;
- considérant que le demandeur a été invité à mettre les plans en conformité avec la décision du Collège du 27/01/2022 à savoir :
- *dédensifier la parcelle, en supprimant le local vélo et retrouver des plantations en pleine terre sur toute la cour restante, pour satisfaire aux articles 12 et 13 du titre I du R.R.U. ;*
- *rendre la cour commune aux logements ;*
- *échanger le local vélos du sous-sol avec le stock du commerce ;*
- *revoir la devanture commerciale en s'inspirant du bien contigu de gauche (n°45) et du document d'archives ; il serait plus cohérent que la baie du commerce soit de même hauteur que la porte d'entrée (imposte comprise) ;*
- *restaurer les châssis et la corniche en façade à rue, selon les règles de l'art ; préciser la typologie des menuiseries et les techniques de mise en œuvre ; possibilité d'augmenter les performances énergétiques et acoustiques en faisant appel à un menuisier qualifié ;*
- *remettre à neuf l'enduit de façade en mauvais état par un enduit à la chaux ;*
- *restituer les caches trous-de-boulins selon leur modèle d'origine ;*
- *prévoir une étude stratigraphique pour identifier les couleurs et matériaux d'origine des enduits et peintures aussi bien des murs que des châssis ;*





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

- ne pas prévoir de bardage en bois en façade arrière, mais le même cimentage gris clair que sur le reste de la façade ;
- maintenir les corps et manteaux des cheminées au premier étage ;
- concernant la réhausse d'un plafond en cave et la suppression de la voûte d'arête en briques, au vu du potentiel archéologique (zone de protection des fortifications de la deuxième enceinte urbaine et emplacement de l'ancien hôpital St Jean), faire évaluer l'intérêt archéologique et la nécessité de sauvegarde de ces caves en l'état par les services compétents (Urban Brussels - Cellule Archéologie de la DPC) ;
- considérant que des plans modifiés ont été introduits en date du 31/03/2022, en application de l'art. 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;
- considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, mis à part, la création du local vélos dans la cour qui n'est plus prévue par rapport à la demande initiale ;
- considérant que les plans modificatifs visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial et à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;
- considérant que les plans modificatifs ont été soumis à un nouvel avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) en date du 18/07/2022 ;
- vu l'avis de la C.R.M.S. du 22/08/2022 sur la demande modifiée ;
- considérant que les plans modificatifs ont été soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 09/08/2022 sur la demande modifiée, repris en annexe et portant les références T.2021.1003/2 ;
- considérant que suite aux conditions de cet avis, les plans ne doivent pas être adaptés ;
- considérant que les plans modificatifs ne doivent pas être soumis à une nouvelle enquête publique, mais à un nouvel avis de la commission de concertation ;

En ce qui concerne la division :

- considérant que la demande concerne la transformation et la division d'une maison unifamiliale avec rez commercial en deux logements duplex : le premier de 2 chambres aux 1^{er} et 2^e étages et le second de 2 chambres aux 3^e, 4^e étages et combles ;
- considérant que la division proposée est respectueuse du bâti, ne cherche pas à surdensifier le bien et est proportionnée à la structure du bâtiment proposant des logements de 83 m² (duplex 1^{er}/2^e) et 87,7 m² (duplex 3^e/4^e/ combles) ;
- considérant que la division prend en compte les qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment ;
- considérant la création de deux nouveaux escaliers, un pour chaque duplex : un pour relier le 1^{er} et le 2^e étage ; et un pour le 3^e et le 4^e étage ; ainsi que la pose d'une échelle de meunier pour accéder au bureau prévu sous combles ;
- considérant que l'ajout d'un escalier entre les 3^e et 4^e étages induit l'inutilité de la dernière volée de la cage d'escalier principal, bien qu'elle soit maintenue et qu'une privatisation d'une partie de la cage d'escalier originelle puisse être complexe ; il est dommage que cette volée ne garde pas sa fonction ;
- considérant que les décors des pièces en façade avant comportent le plus d'intérêt et doivent être maintenus ;
- considérant que la suppression de la colonne de cheminée arrière, induisant la suppression des manteaux en marbre qui le décore, est regrettable mais tolérable si un effort particulier est fait pour conserver les autres décors (cheminées des pièces avant, et moulurations des plafonds) ;
- considérant que la cheminée du premier étage arrière devrait néanmoins être conservée ;
- considérant que les plans modificatifs prévoient de conserver les corps et manteaux de cheminées au 1^{er} étage, le conduit seulement au 2^e étage à l'avant et le conduit et le manteau au 3^e étage à l'avant ;
- considérant que le duplex 1^{er}/2^e étages dispose d'un balcon au 2^e étage ; à contrario de celui projeté dans les étages supérieurs ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

- considérant que dans la demande initiale un local vélos était créé au rez-de-chaussée dans la cour dans le prolongement de la cage d'escalier à la place d'un ancien wc ; et qu'un second était prévu au sous-sol avec une capacité plus importante ;
- considérant que le local vélos prévu au sous-sol dérogeait à l'article 17 du titre II du R.R.U. (local commun pour vélos) en ce que son accès via la cage d'escalier n'était ni aisé depuis la voie publique ni depuis les logements ;
- considérant que la demande modifiée ne prévoit plus de créer de local vélos dans la cour ni au sous-sol mais prévoit d'aménager un local commun à cet effet dans l'annexe en fond de parcelle ;
- considérant ainsi que ce projet répond à la condition de la commission de concertation et aux prescriptions du titre II du RRU ;
- considérant que chaque logement possède une cave et des espaces de rangement ;
- considérant que des locaux communs pour l'entretien, les déchets ménagers et les compteurs sont prévus au sous-sol ;
- considérant qu'initialement les caves étaient modifiées à cet effet (cloisonnements supplémentaires, agrandissement des baies, réhausse du plafond du futur local poubelle) ;
- considérant que la réhausse d'un plafond en cave induisait la suppression de la voûte d'arête en briques, sans cela cette pièce était trop basse de plafond ; au vu du potentiel archéologique (zone de protection des fortifications de la deuxième enceinte urbaine et emplacement de l'ancien hôpital St Jean), il y avait lieu de faire évaluer l'intérêt archéologique et la nécessité de sauvegarder ces caves en l'état par les services compétents (Urban Brussels - Cellule Archéologie de la DPC) ;
- considérant que les plans modifiés prévoient de conserver les hauteurs sous plafond et d'aménager un local poubelles dans l'espace central disposant d'une hauteur suffisante ;
- considérant ainsi que les caves et la voûte d'arête en briques sont conservées en l'état, et seulement cloisonnées ;
- considérant que les logements projetés sont indépendants et répondent aux normes actuelles de confort, hormis en ce qui concerne les normes d'éclairage naturel pour l'espace de vie du second duplex au 3^e étage ;
- considérant que le projet déroge à l'article 10 du titre II du R.R.U. (éclairage naturel) en ce que la surface nette éclairante de l'espace de vie (cuisine, living et salon) du second duplex au 3^e étage est inférieure au 1/5 de la superficie plancher ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant dont il est important de conserver et valoriser les façades, d'autant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ;
- considérant que l'ouverture de la cuisine en façade arrière a été agrandie au maximum en largeur, sachant qu'un plan de travail est prévu en-dessous, ce qui empêche son agrandissement en hauteur ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation à l'article 10 du titre II du R.R.U. (éclairage naturel) a été accordée par la commission de concertation du 14/12/2021 ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier tout en maintenant la fonction d'animation au rez-de-chaussée ;
- considérant par conséquent, au vu des caractéristiques développées ci-dessous, que la division projetée et le maintien du commerce au rez-de-chaussée s'inscrivent positivement dans les objectifs du PRAS et ont donc été accordés par la commission de concertation du 14/12/2021 ;

En ce qui concerne les modifications de volumes apportées au bâtiment :

- considérant que la demande vise à mettre en conformité la couverture partielle de la cour pour étendre le rez commercial ;
- considérant la présence ancienne d'une annexe en fond de parcelle ;
- considérant que la cour délimitée entre le bâtiment principal et l'annexe a été couverte par une verrière de toit, déjà existante en 1996 (d'après orthophotoplan), pour permettre d'étendre le commerce jusqu'à l'annexe ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

- considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du R.R.U. (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce que la profondeur des annexes dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et dépasse également de plus de 3 m le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (n°45) ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre I du R.R.U. (toiture – hauteur) en ce que l'annexe et son extension dépassent en hauteur (3,80 m) de plus de 3 m le profil mitoyen le plus bas ;
- considérant que dans la demande initiale, l'annexe (11,5 m²) servait de réserve et sanitaires pour le commerce et que l'extension avec la verrière permettait d'agrandir la petite surface commerciale (34 m²) de 13,5 m² ;
- considérant que dans la demande modifiée, l'annexe sert de local vélos et ne communique plus avec le commerce ;
- considérant que l'extension est divisée en 2 pour accueillir le stock du commerce et un wc pour le personnel ;
- considérant ainsi que la verrière en toiture a été réduite à la partie extension du commerce ;
- considérant que les constructions existantes ne portent pas préjudice aux biens mitoyens ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du R.R.U. ont été accordées en commission de concertation du 14/12/2021 ;
- considérant que dans la demande initiale la cour restante était recouverte d'un revêtement imperméable;
- considérant que le projet dérogeait aux articles 12 (zone de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du R.R.U. en ce que la cour était partiellement couverte et rendue entièrement imperméable ;
- considérant qu'il était possible de retrouver de la pleine terre vu qu'il n'y a pas de caves et de rendre la cour à nouveau perméable, à l'instar des parcelles mitoyennes (n°41 et 45) ; d'autant que les murs mitoyens conservent une hauteur raisonnable d'un niveau (3 m) ;
- considérant ainsi que les dérogations aux articles 12 (zone de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du R.R.U. n'ont pas été accordés par la commission de concertation du 14/12/2021 ;
- considérant que la demande modifiée prévoit de retrouver une cour de pleine terre, servant de jardin commun à l'ensemble des occupants de l'immeuble, accessible par la porte vitrée de la cage d'escalier ;
- considérant que les plans modifiés n'entraînent plus de dérogation et qu'ils respectent l'avis de la commission de concertation ;
- considérant que la demande initiale visait aussi à créer un local vélos dans la cour, dans le prolongement de la cage d'escalier ;
- considérant que le projet initial dérogeait à l'article 4 du titre I du R.R.U. (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce que la construction d'un local vélos dans la cour dépassait les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
- considérant que le projet dérogeait également aux articles 12 (zone de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du R.R.U. en ce que la cour était partiellement couverte et entièrement recouverte d'un revêtement imperméable ;
- considérant que la couverture de la cour était déjà importante et qu'une extension supplémentaire surdensifiait la parcelle ;
- considérant que la suppression du local vélos permettait de rendre la cour commune aux logements ;
- considérant que l'annexe en fond de parcelle pouvait servir de local commun pour vélos et que celui prévu à la cave peut servir de lieu de stockage pour le commerce ;
- considérant de ce qui précède, que ces dérogations aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 12 (zone de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du R.R.U. n'ont pas été accordées en commission de concertation du 14/12/2021 ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

- considérant que la demande modifiée ne prévoit plus de création de volume et que la cour est aménagée en jardin commun de pleine terre et permet de donner accès au local vélos dans l'annexe en fond de parcelle ;
- considérant que les plans modifiés n'entraînent plus de dérogation et qu'ils respectent l'avis de la commission de concertation ;

En ce qui concerne les modifications apportées à la façade arrière :

- considérant que la demande vise à modifier la façade arrière par la suppression de deux anciens wc (un dans la cour et un suspendu au 2^e étage avec son auvent), l'agrandissement des ouvertures, d'un exutoire de fumée sur la toiture plate de la cage d'escalier et l'aménagement d'un balcon au 2^e étage ;
- considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un balcon en lieu et place de l'ancien wc suspendu au 2^e étage ; - considérant que le balcon est réduit pour respecter le Code civil ; et n'induit pas de dérogation au titre I du R.R.U. ;
- considérant que la demande initiale prévoyait un bardage en bois en façade arrière entre les fenêtres des 2^e et 3^e étages seulement ;
- considérant que les plans modificatifs ne prévoient plus de bardage en bois mais maintiennent le même cimentage de teinte grise que le reste de la façade ;
- considérant qu'un exutoire de fumée est prévu sur la toiture plate de la cage d'escalier ;
- considérant qu'une tabatière est remplacée par une fenêtre de toit plus importante, pour aménager une chambre dans les combles en façade arrière pour le second duplex, répondant aux normes actuelles de confort ;
- considérant que les baies de la façade arrière, hormis les châssis de la cage d'escalier qui sont maintenus, sont agrandies pour permettre un apport de lumière naturelle plus important et que les nouveaux espaces créés respectent ainsi le titre II du R.R.U. ;
- considérant que les châssis projetés en façade arrière sont prévus en bois de teinte brun, avec une nouvelle division apparente que les châssis d'origine ;
- considérant que les châssis projetés sont à double ouvrant simple, sans imposte ;
- considérant que les châssis maintenus de la cage d'escalier sont en bois de teinte vert moyen ;
- considérant le manque d'homogénéité de la façade arrière avec deux couleurs de châssis ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;

En ce qui concerne les modifications apportées à la façade à rue :

- considérant l'étroitesse de la façade à rue (5m), l'entrée commune est conservée, desservant un sas donnant accès au commerce et aux 2 logements ;
- considérant que le commerce (galerie d'art) est maintenu au rez-de-chaussée, avec accès à la cour ;
- considérant que le rez commercial se compose d'un espace d'accueil en façade, suivi de deux espaces de vente et d'un stock avec sanitaire ;
- considérant que la demande initiale prévoyait la pose d'un volet roulant métallique, habillé de bois, pour la devanture commerciale, respectant les prescriptions du règlement communal d'urbanisme relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que cette intégration était malheureuse, réduisait la vitrine en hauteur et modifiait la composition architecturale de la façade (la hauteur de la vitrine n'était plus au même niveau que l'imposte de la porte d'entrée) ;
- considérant le triste état de la devanture commerciale, le bardage de celle-ci est à revoir en s'inspirant du bien mitoyen de gauche (n°45) et du document d'archives ;
- considérant que la demande modifiée ne prévoit plus de volet roulant au niveau de la devanture afin de réaligner le châssis de la vitrine du magasin au niveau de l'imposte de la porte d'entrée ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

- considérant ainsi que le projet déroge à l'article 1 du règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales pour répondre positivement à l'avis de la commission de concertation ;
- considérant qu'un engagement relatif à l'absence de volet roulant a été signé par le demandeur ;
- considérant que la dérogation à l'article 1 du règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales est acceptable ;
- considérant que les plans modificatifs projettent la création d'un caisson décoratif en bois aligné sur la vitrine et la porte d'entrée afin de renouer avec l'esthétique de la façade des années 1980 ;
- considérant que la devanture commerciale projetée est très simpliste et qu'elle ne s'inspire ni du bien contigu de gauche (n°45) ni du document d'archives pour sa réalisation, comme demandé par la commission de concertation ;
- considérant que le caisson en bois devrait au minimum être mouluré et soutenu par des montants en bois, comme repris dans le document d'archives ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région et dans la zone de protection autour de l'ensemble classé « Galerie Bortier et ancien marché de la Madeleine » ; que la maison s'intègre dans un front bâti néoclassique particulièrement homogène ;
- considérant que la devanture commerciale doit respecter l'esthétique de celles des autres biens néoclassiques de la rue ;
- considérant que la demande prévoit aussi la pose de trois fenêtres de toit – remplaçant une tabatière centrale – prévue dans l'alignement des fenêtres des trois premiers étages, pour respecter l'esthétique de la façade ;
- considérant que la pose de ces fenêtres de toit permet un apport en lumière naturelle dans cet ancien grenier et d'aménager une chambre dans le comble en façade avant pour le second duplex, conforme aux normes de confort actuelles du titre II du R.R.U. ;
- considérant que dans la demande initiale, le bien conservait ses châssis d'origine en façade avant, ainsi que les barres d'appui en fonte qui décorent les baies, et la corniche ;
- considérant que ces châssis d'origine devaient être conservés et restaurés, car ils sont en bon état ;
- considérant cependant qu'en vue d'améliorer leurs performances énergétiques et acoustiques, ces derniers pourraient être adaptés en faisant appel à un menuisier qualifié ;
- considérant que la demande modifiée prévoit la restauration des châssis et de la corniche par une société de menuiserie qualifiée ;
- considérant que pour améliorer les performances énergétiques, seuls les simples vitrages sont remplacés par des nouveaux vitrages offrant l'isolation d'un triple vitrage pour une épaisseur de 12 mm ;
- considérant le mauvais état de l'enduit de façade ; qu'il serait nécessaire de le remettre à neuf avec un enduit à la chaux avec restitution des caches trous-de-boulins selon leur modèle d'origine ;
- considérant, vu le mauvais état général de la façade à rue, qu'une restauration selon les règles de l'art est à prévoir pour permettre une meilleure conservation de celle-ci ;
- considérant que la remise en état de la façade à rue aura des incidences positives sur les perspectives vers et depuis le bien classé situé à proximité, sur le front bâti néoclassique, ainsi que sur la valeur intrinsèque du bien concerné ;
- considérant que les plans modifiés prévoient de refaire un enduit de façade à la chaux et de restituer les caches trous-de-boulins en s'inspirant de l'esthétique de ceux de l'immeuble n°53 de la rue ;
- considérant également qu'il est prévu d'effectuer une étude stratigraphique pour identifier les couleurs d'origine des enduits de façade et peintures des châssis ;
- considérant que les plans modificatifs respectent l'avis de la commission de concertation ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

- 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 :

- réaliser une devanture commerciale plus qualitative (caisson et montants en bois moulurés), respectant l'esthétique des biens néoclassiques de la rue ; s'inspirer du bien contigu de gauche (n°45) et du document d'archives ;

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 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du R.R.U., 10 (éclairage naturel) du titre II du R.R.U. et 1 du règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V1862/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Autoroute A12 1020 Bruxelles
Avenue du Gros Tilleul 1020 Bruxelles
Chaussée de Vilvorde 1020 Bruxelles
Avenue de Madrid 1020 Bruxelles
Avenue Van Praet 1020 Bruxelles
Avenue des Croix du Feu 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Service Public Régional Bruxelles - Bruxelles Mobilité - DIVERS

Objet / Betreft: Restructurer l'axe routier R21 à Laeken / Neder-Over-Heembeek :

- Requalifier l'autoroute A 12 en boulevard urbain;
- Mettre en double sens l'avenue Van Praet;
- Supprimer les voies de transit sur l'avenue des Croix du Feu;
- Renforcer l'infrastructure RER vélo;
- Créer une promenade cyclo-piétonne.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/09/2022 - 06/10/2022

Réactions / Reacties: 57

2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

REPORTÉ.





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

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L2004/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Léopold I 297-303 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: TDRC - S.A. (PAERMENTIER)

Objet / Betreft: Démolir un ensemble de bâtiments industriels, reconstruire deux immeubles de logements avec espace vert partagé, reconverter l'un des hangars existants en salle de sport à l'usage de l'école (équipement d'intérêt collectif)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/09/2022 - 06/10/2022

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 18/10/2022

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

REPORTÉ.

3





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: D1161/2022 (PU)

Adresse / Adres:

de Smet de Naeyerlaan 553-555 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: TONUSO - V.Z.W.

Objet / Betreft: herinrichten van de tuin en bouwen van een tuinpaviljoen

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/08/2022 - 08/09/2022

Réactions / Reacties: 9

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 20/09/2022

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

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

4

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 23/05/2022;
- overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
- overwegende dat de aanvraag het herinrichten van de tuin en bouwen van een tuinpaviljoen betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 25/08/2022 tot 08/09/2022 voor volgende motieven:
 - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 van het G.B.P. (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) en toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het G.B.P. (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken), afwijking van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (bouwdiepte) en art. 12 (inrichting koeren en tuinen);
- gelet dat dit openbaar onderzoek 9 reacties uitlokte;
- overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed (Geheel van twee art-nouveau huizen);
- overwegende dat de aanvraag het architecturaal aanzicht van het gebouw niet wijzigt en dat het uitzicht op het beschermd goed geen wijzigingen ondergaat en dat, bijgevolg het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) niet vereist is;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

- overwegende dat de Smet de Naeyerlaan een gewestweg is;
- overwegende dat het project geen weerslag heeft op de Smet de Naeyerlaan en dat, bijgevolg, het advies van Brussel Mobiliteit niet vereist is;
- overwegende dat er een tuinpaviljoen wordt gebouwd (opp. 29m²), centraal ingeplant in de tuin, op een afstand minstens 2,35m van de perceelsgrenzen;
- overwegende dat de maximale hoogte van deze constructie 3m bedraagt;
- overwegende dat deze constructie wordt opgebouwd uit: de gevels in gerecupereerde baksteen, het schrijnwerk in aluminium (natuurkleur of wit), de kolommen in staal (gegalvaniseerd of wit gelakt) en het dak in hout bekleed met stalen golfplaat (galva of wit);
- overwegende dat er een overdekte buitenruimte wordt gecreëerd onder het uitkragend dak;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (bouwdiepte) en art. 12 (inrichting koeren en tuinen) voor het tuinpaviljoen;
- overwegende dat de bestaande tuinmuren worden verlengd in het centrale deel van de tuin;
- overwegende dat er op deze manier in de kern van de tuin een hardere recreatiezone wordt gecreëerd;
- overwegende dat de hoogte van de nieuwe tuinmuren maximum 3m is, aansluitend op de bestaande tuinmuren;
- overwegende dat deze tuinmuren worden opgebouwd uit gerecupereerde rode baksteen, aan de bovenzijde voorzien van een betonnen ringbalk;
- overwegende dat er rondom de kern wordt vergroend om een zachte overgang en een groenbuffer te realiseren naar de omliggende tuinen en burens;
- overwegende dat er overigens, centraal in de tuin, een sportveld in gras, een verharde sportvlakte in klinkers en een lusvormig pad uit uitgewassen/geborsteld beton worden voorzien;
- overwegende dat er achteraan in de tuin een talud wordt aangelegd als natuurlijk amfitheater, aansluitend op de keerwanden van de bestaande (zoden-) trapconstructie;
- overwegende dat de hoogte op het hoogste punt 1,50m bedraagt;
- overwegende dat door de heraanleg van de tuin de totale ondoorlaatbare oppervlakte wordt verminderd met 297m² (van 871m² bestaand naar 574m² voorzien);
- overwegende dat het regenwater zal infiltreren op het terrein;
- overwegende dat de aanvraag de herinrichting voorziet van de tuin tot een veilige en educatieve buitenruimte voor jongeren tussen 6 en 18 jaar die verblijven in het dag- en nachtcentrum met inbegrip van een hobbyruimte (Tonuso v.z.w.);
- overwegende dat de aanvraag uitsluitend betrekking heeft op de tuinzone;
- overwegende dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (bouwdiepte) en art. 12 (inrichting koeren en tuinen) aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat uit de analyse voortvloeit dat het project inrichtingen voorziet die beantwoorden aan de noden van de kinderen die deze ruimte zullen gebruiken;
- overwegende echter dat, ten einde het groene karakter van de zone voor koeren en tuinen te bewaren, enkele inrichtingen in de zone voor koeren en tuinen dienen herzien te worden;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- een groen dak te voorzien voor het paviljoen;
- de muren te verwijderen ten voordele van hagen en slechts punctueel structuren te bewaren voor de installatie van schommels, ...;
- doorlaatbare en geluiddempende materialen te voorzien voor de paden en de paden te beperken tot een strikt minimum;
- het amfitheater te verwijderen en aan te leggen met beplantingen;

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. voor wat betreft Titel I art. 4 (bouwdiepte) en art. 12 (inrichting koeren en tuinen) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: P1690/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Anspachlaan 110-114 1000 Brussel
Steenstraat 11-23 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Departement Cultuur, Jeugd en Media (De Graeve)

Objet / Betreft: Herontwikkeling van de culturele voorzieningen/restaurant van AB gebouwen, van de begane grond tot de 6e verdieping.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/09/2022 - 29/09/2022

Réactions / Reacties: 9

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 12/10/2022

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

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

- Toestand GBP

Aangezien het goed zich in gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, in gebied van culturele, historische waarde of voor stadsverfraaiing bevindt, langs een structurerende ruimte van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) bepaald bij regeringsbesluit van 3 mei 2001;

- Voorwerp van de aanvraag

Aangezien het project de heraanleg van een deel van de voorzieningen en het restaurant van een van de gebouwen van de Ancienne Belgique beoogt, gelegen aan de Steenstraat 11, vanaf het gelijkvloers tot de 6^{de} verdieping;

- Adviezen van instanties

Overwegende dat het project voor advies is voorgelegd aan de volgende instanties:

- De Stad Brussel ;
- De Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ;
- AccessAndGo ;
- De Veiligheidsraad Astrid ;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de DBDMH van 05/09/2022, ref. T.1980.4913/61;

Gelet op de, onder voorwaarde van de plaatsing van een indoor radiodekking, gunstige beslissing van de ASTRID-veiligheidscommissie van 19/07/2022, ref: beslissing 6799;

Gelet op het advies van Access&Go dat de gemachtigde ambtenaar op 20/07/2022 heeft ontvangen en dat als volgt luidt:

“Op basis van de analyse van het plan, informeren wij u dat het project :





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

Gedeeltelijk conform is aan de eisen van de GSV. De transferruimte van het PBM-toilet moet naar de deur gericht zijn. De toiletpot moet naar de zijkant worden verplaatst. De wastafel moet tegen de muur aan de zijkant van het toilet worden geplaatst.”

- Speciale regelen van openbaarmaking

Aangezien de aanvraag is onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking om de volgende redenen:

- Toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) : handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten ;
- Toepassing van het bijzonder voorschrift 8.4. van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) : wijziging van het stedenbouwkundig karakter ;
- Toepassing van het art. 126§11 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijk Ordening (BWRO) : afwijking tot de art. 4 (diepte van een mandelige bouwwerk), 5 (hoogte van de voorgevel van een mandelige bouwwerk) en 6 (hoogte van het dak) van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordeningen (GSV).

Aangezien de aanvraag eveneens wordt voorgelegd aan de overlegcommissie om de volgende redenen:

- Toepassing van het specifiek voorschrift 21 van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) : wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten in een gebied van cultureel, historisch, esthetisch waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS).

Aangezien de aanvraag van 15/09/2002 tot 29/09/2022 aan een openbaar onderzoek werd onderworpen en dat er 9 reacties werden ingediend, die hoofdzakelijk betrekking hadden op het volgende:

- Overzicht van de AB op het Jo Coxplein en de Lollepstraat: welke impact heeft het project op deze plaatsen ?;
- Toename van overlast gecreëerd door de AB zonder oplossingen voor de huidige problemen aan te brengen;
- Rooftop = overlast (lawaai, geur, lichtvervuiling, uitzicht)
- Openbare buitentrap ? mogelijke illegale nachtelijke activiteiten. Het moet een binnentrap zijn ;
- De achtergevels van de AB zijn erg gesloten en somber, dit punt zou verbeterd moeten worden;
- Parkeerprobleem voor bussen en leveringsprobleem
- Trillingsprobleem tijdens concerten: ongemakken voor de wijk
- Afvalprobleem op de wegen verbonden aan de AB
- Positie van de keukenafvoer ?
- sociale controle is onvoldoende;
- AB-café verborgen door de nieuwe trap: verlies van interactie met openbare ruimte;
- massieve en erg gesloten trap: meer een bijkomstige trap dan een hoofdtrap;
- Openingstijd van de restaurants ?;
- Mogelijkheid om de gevel te vergroenen en niet alleen het dak, ter compensatie van de grote gesloten gevel van de AB;
- Welke garanties kunnen worden geboden met betrekking tot geluidsoverlast ?;
- Voorstel om te investeren in het bestrijden van de trillingen die overlast veroorzaken in de wijk;
- Voorstel om de rooftop-toegang te reguleren;
- Voorstel om het nachtlawaai te beperken door geluidsschermen te installeren en het terras te openen tot uren die bevorderlijk zijn voor de slaap en het goed nabuurschap;
- Beschrijving van het voorwerp van de aanvraag :

Overwegende dat het project bestaat in het herzien van de verdeling en de aanleg van het gebouw gelegen aan de Steenstraat nr. 11, van het gelijkvloers tot de 6de verdieping, dat de belangrijkste functies die worden ontwikkeld de AB-bar, de AB-lounge, het AB-restaurant en -terras en de intensieve groendaken zijn.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

- Met betrekking tot de bestaande toestand en de afbraakwerken :
Overwegende dat de aanvraag uitsluitend betrekking heeft op het gebouw gelegen aan de Steenstraat nr. 11, in het stadscentrum van Brussel.
Overwegende dat het gebouw verbonden is met een geheel van verschillende gebouwen die de Ancienne Belgique vormen;
Overwegende dat deze gebouwen het overgrote deel inneemt van de blok gevormd door de Anspachlaan, Steenstraat Lollepotstraat en het Jo Coxplein, dat dit geheel 4 gevels biedt die uitkijken op de 4 openbare ruimten die het blok en de interventieperimeter van het project uitmaken.
Overwegende dat de aanvraag, in termen van oppervlakte minder dan 8% bestrijkt van de bovengrondse oppervlakte van het AB-gebied, dat een totale oppervlakte heeft van +/-10.500 m²;
Overwegende dat de hoofdtoegang van het publiek tot de AB zich aan de Anspachlaan bevindt, via de gevel van het enige gebouw dat dateert van vóór de grote werkzaamheden van de jaren 1990 (Atelier de Bondt);
Overwegende dat de gevel aan de Lollepotstraat blind is en de gevel aan het Jo Coxplein dienst doet als technische en logistieke ingang;
Overwegende dat de bestaande gevel aan de Steenstraat momenteel lijdt onder een aanzienlijk gebrek aan identiteit en zichtbaarheid, hetgeen afbreuk doet aan de ambities en de visie van de AB op territoriaal niveau;
Overwegende dat in de jaren 1960 de hoofdingang van AB zich in de Steenstraat bevond, op een centrale plaats midden in een woonwijk;
Overwegende dat vandaag de dag de uitragende achtergevel van de hoofdzaal de enige architectonische uitdrukking is die het publiek dat de Ancienne Belgique wil bezoeken, wordt geboden; dat de formele compositie ervan, bekleed met grijze steen, uitsteekt boven de laadkade;
Overwegende dat de bestaande gevel van nr. 11, die verzonken ligt ten aanzien van het naastliggend bouwwerk nr. 9 en boven de hoofdzaal uitsteekt, een leemte en een breuk in de gevellijn aan de Steenstraat creëert;
Overwegende dat de bestaande verticale circulatie loodrecht op de gevel staat, in een rechte lijn langs de Grote Zaal en een belangrijk nadeel vertoont de functies en verdiepingen vanaf de 2de verdieping te moeten kruisen om hogerop te kunnen voortgaan; dat de eerste verdieping momenteel niet wordt bediend door het bestaande hoofdtrappenhuis en de lift;
Overwegende dat het bestaande restaurant, gelegen op de tussenverdieping van het AB-Café, slecht gelegen is, geen interactie heeft met de openbare ruimte, te smal is, slecht bediend wordt en derhalve niet rendabel is; dat het gesloten is en geen daglicht krijgt;
Overwegende dat de bovenste twee verdiepingen momenteel door kantoren worden ingenomen;
- Met betrekking tot de voorgestelde toestand:
Overwegende dat het project de verticale circulatie beoogt te verbeteren teneinde de verdeling van de functies in dit gebouw te optimaliseren;
Overwegende dat het project voorstelt een nieuwe buitentrap te creëren van het gelijkvloers tot +6 (terras) op de voorgevel, tegenover de bestaande lift; dat op die manier alle functies rechtstreeks verbonden zijn met de hoofdcirculatie-as;
Overwegende dat deze ingreep toestaat de gevelfuncties te verduidelijken, een identiteit te verlenen aan de instelling en vanaf de straatzijde zichtbaarheid te verlenen aan het AB-café/restaurant, de AB-Lounge en het panoramische dakterras;
Overwegende dat de niveaus van de overlopen van de verticale structuur zodanig zijn gerangschikt dat zij de lijnen van de neoclassicistische gevel van nr. 9 weergeven (lijn van de kroonlijst, borstweringen, arduinen ondersteuning, enz.);
Overwegende dat naarmate het gebouw zich verheft, de activiteiten elkaar kruisen en het publiek ontmoeten; dat naarmate de verdiepingen oplopen, bepaalde architectonische wijzigingen worden voorgesteld om het comfort en de veelzijdigheid van de functies te verbeteren;
Overwegende dat op het gelijkvloers de bestaande AB-bar behouden blijft; dat haar relatie met de straat wordt versterkt door het glazen karakter van de tweede schil van de circulatie;
Overwegende dat de nieuwe configuratie van de AB-Lounge met dubbele hoogte op de verdiepingen +1 / +2 en een opklapbare tribune meer ruimte verleent en een groot aantal





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

activiteiten kan opvangen, zoals muziek en conferenties; dat het ook gemakkelijk is om vergaderingen, workshops of tentoonstellingen te ontwerpen die de riante hoogte van de eerste verdieping kunnen benutten wanneer de standen zijn ingeklapt;

Overwegende dat om deze dubbele hoogte te creëren, een volumetrische uitbreiding van 10 m² nodig is door de opening langs de gemeenschappelijke muur aan de rechterkant op te vullen (naastliggend bouwwerk nr. 9);

Overwegende dat de AB-restaurantkeuken wordt verplaatst naar de 3^{de} verdieping; dat zij dienst doet als bufferruimte tussen het restaurant op +4 en de AB-Lounge; dat zij zichtbaar is voor het publiek vanuit het trappenhuis aan de straatzijde;

Overwegende dat de 4^{de} verdieping het AB-restaurant opvangt; dat deze ruimte werd vergroot en dat het grondplan vrij is van alle circulatie.

Overwegende dat deze ruimte veel lichtinval krijgt door de nieuwe glasgevels op 3 gevels;

Overwegende dat de achterkant van het restaurant geen doodlopende weg is, vermits deze toegang verleent tot de uitgang van het bestaande trappenhuis op het binnenterrein;

Overwegende dat de privacy van de burens wordt bewaard door de aan weerszijden van het restaurant gecreëerde afstand, dat een bescheiden structuur bloempotten ondersteunt boven de patio, die een groen scherm vormen voor de aan de zijanten naastliggende bouwwerken;

Overwegende dat aan de achtergevel van het restaurant externe zonwering is voorzien om lichtvervuiling tegen te gaan;

Overwegende dat op niveau +5 het gesloten volume van de sanitaire voorzieningen voor de verschillende ontwikkelde functies en een workshop/groentewinkel aan het bestaande gebouw worden gehecht, tussen het dak van nr. 9 en het dak van de Grote Zaal; dat haar sanitaire voorzieningen genderneutraal zijn, een innovatieve aanpak om tot een rechtmatigere en meer ontwikkelde samenleving te komen;

Overwegende dat het dak van het restaurant aan de achterzijde van het perceel een intensieve tuin opvangt, die een visueel scherm vormt met de omliggende terrassen en balkons en met het AB-terras dat erboven uitsteekt.

Overwegende dat een panoramisch terras is geïnstalleerd op het 6^{de} niveau, boven de sanitaire voorzieningen op de 5^{de} verdieping; dat de bar van dit terras via de lift en de trap verbonden is met de keuken en het restaurant;

- Met betrekking tot de bestemming van de gebouwen :

Overwegende dat het project in de handhaving voorziet van 150 m² wooneenheid en de heraanleg van een gedeelte van de bovengrondse voorzieningen van collectief belang van 7027 m², dat de werkzaamheden leiden tot een vermindering van de voorzieningen met 43 m², dat de voorzieningen aldus op een totaal van 6984 m² bovengronds uitkomen;

Overwegende dat de voorziene bestemmingen en werkzaamheden verenigbaar zijn met het betrokken gebied;

- Met betrekking tot het volume en de inplanting van de constructies :

Overwegende dat het project afwijkt van artikel 4 van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) in zoverre de volumetrische uitbreiding van 10 m², langs de rechtse mandelige muur (naastliggend bouwwerk nr. 9), het mandelige bouwprofiel van het naastliggend bouwwerk aan de rechterkant met 3 m overschrijdt; dat dit het minst diepe naastliggende bouwwerk is;

Overwegende dat het project afwijkt van artikel 6 van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) in zoverre de volumetrische uitbreiding van 10 m², langs de mandelige muur aan de rechterkant (naastliggend bouwwerk nr. 9), de mandelige muur ongeveer 4 m verhoogt; dat op dit punt het dakniveau de hoogte van het laagste mandelige bouwprofiel van het naastliggend bouwwerk met 3 m overschrijdt;

Overwegende dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de bouw van de polyvalente zaal, dat de verhoging slechts één niveau beslaat en de niveaus van de bestaande omringende volumes niet overschrijdt, dat de impact op de hoeveelheid zoninval beperkt is, rekening houdende met de nabijgelegen hogere volumes;

Overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van artikel 4 en 6 van Titel I van de GSV aanvaardbaar zijn;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

Overwegende dat het project afwijkt van artikel 6 van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) in zoverre de nieuwe kiosk op het dak het, eveneens hoogste, mandelige bouwprofiel aan de linkerkant met 0,42 m overschrijdt;

Overwegende dat deze kiosk toegang verleent tot een panoramaterras, dat het hoogteverschil minimaal is, dat het huisje ongeveer 4,80 m verzonken ligt ten aanzien van de openbare weg en het dak van de grote concertzaal niet overschrijdt;

Overwegende bijgevolg dat de afwijking van artikel 6 van Titel I van de GSV aanvaardbaar is;

Overwegende dat het project afwijkt van artikel 5 van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) in zoverre de hoogte van de voorgevel, belichaamt door de leuning van de buitentrapp, de hoogte van de gevel van het, eveneens hoogste, naastliggend bouwwerk aan de linkerkant met 0,57 m overschrijdt;

Overwegende dat de afwijking minimaal is, dat de leuning verzonken ligt ten aanzien van de rooilijn; dat de afwijking van artikel 5 van Titel I van de GSV bijgevolg aanvaardbaar is;

- Met betrekking tot de vormgeving van de constructies :

Overwegende dat de voorkeur wordt gegeven aan het gebruik van plaatselijke materialen uit korte circuits, rekening houdend met structurele, akoestische en thermische beperkingen;

Overwegende dat de circulatie-as aan de voorgevel gedeeltelijk uit beton bestaat voor de treden, om de geluidsoverlast te beperken, dat de leuningen uit lichtgekleurd metaal vervaardigd zijn;

Overwegende dat de gevel van het gesloten volume is bepleisterd met kalk, in een lichte kleur; dat deze bepleistering akoestisch is;

Overwegende dat het timmerwerk uit hout vervaardigd is;

Overwegende dat de gebruikte materialen en kleuren in harmonie zijn met de materialen en kleuren van de omringende gebouwen;

Overwegende dat het dak van de 5de verdieping een intensief groendak is; dat de niet-toegankelijke platte daken met grind zijn bedekt;

- Met betrekking tot de buiteninrichting:

Overwegende dat een wit metalen hekwerk, met verticale spijlen, aan de voet van de trap word voorzien; dat het onder de eerste trede van de trap is geplaatst; dat de eerste overloop, dicht bij de rijweg, gemakkelijk toegankelijk is voor indringers; dat het daarom, om de veiligheid zowel overdag als 's avonds te waarborgen, raadzaam is om :

- ofwel het metalen hekwerk te verhogen tot onder de trap van de 2e verdieping,
- ofwel een nieuwe glaswand te creëren;

Overwegende dat in de geest van de openheid van de AB zou het verstandiger zou zijn geen ondoorzichtige leuning op de eerste trap aan te brengen;

Overwegende dat de architect tijdens de overlegcommissie aangaf dat een LED-lint wordt voorzien voor de gehele monumentale trap ; dat dit voorzien wordt aan het plafond om de bezoeker te begeleiden ;

Overwegende dat de architect ook aangeeft dat onder de trap een kleine waterpartij word voorzien, aansluitend op de wens de trap als een kunstwerk vorm te geven en de cultuur te bevorderen;

Overwegen dat deze twee elementen tijdens de overlegcommissie werden aangekaart; dat deze niet op de grafische documenten voorkomen; dat het noodzakelijk is ze nader te omschrijven en aan te tonen dat ze deel uitmaken van het project;

Overwegende dat het LED-lint 's nachts geen schade mag toebrengen aan de buurt; dat het alleen tijdens de openingsuren van het restaurant mag aangezetten word;

Overwegende dat het dak van de 5de verdieping een intensief groendak is; dat de niet-toegankelijke platte daken met grind zijn bedekt;

- Met betrekking tot de technische installaties van het project en het beheer van regenwater:

Overwegende dat de mogelijkheden van hergebruik van bouwmaterialen en -elementen ter plaatse zijn bestudeerd; dat de volgende elementen zullen worden ontmanteld en hergebruikt:

- Binnenafwerking zoals akoestische panelen, verlichting van vergaderzalen en kantoren;
- De lading grind op het dak van het gebouw aan de Steenstraat 23 om de niet-toegankelijke platte daken te bedekken;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

- Waar mogelijk bestaande verlichting;

Overwegende dat het project de installatie voorziet van een waterreservoir op het intensieve groendak om het regenwater te vergaren; dat de verdeling van het regenwater zonder het gebruik van (zwaartekracht)pompen zal verlopen;

- Conclusies :

Overwegende dat uit het bovenstaande blijkt dat het ontwerp overeenstemt met de stedenbouwkundige kenmerken van het omringende stadskader en niet in strijd is met het principe van de goede plaatselijke aanleg;

GUNSTIG ADVIES op voorwaarde dat:

- **Ofwel het hekwerk verhoogd wordt tot onder de trap van de 2e verdieping, ofwel een nieuwe glaswand gecreëerd wordt, om de veiligheid zowel overdag als 's avonds te waarborgen;**
- **Geen ondoorzichtige leuning op de eerste trap voorzien wordt;**
- **Op de plannen het voornemen om een lichtlint en een waterpartij onder de trap te plaatsen getoond en gedetailleerd wordt; de trap alleen tijdens de openingsuren van het restaurant verlicht wordt;**
- **Het advies van de DBDMH nageleefd wordt, met name een tweede evacuatietrapp op het dak van de 4de verdieping te voorzien;**
- **Een indoor radiodekking geplaatst wordt overeenkomstig het advies van de ASTRID-veiligheidscommissie van 19/07/2022, ref: beslissing 6799;**
- **Het advies van Access&Go nageleefd wordt met betrekking tot de sanitaire voorzieningen voor PBM;**
- **De rooilijn op het gelijkvloers gematerialiseerd wordt met een hard materiaal verschillend dan dit van de stoep.**





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: E2006/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Jan Bollenstraat 23-29 1020 Bruxelles
Emile Bockstaellaan 259-261 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: NATIONALE MAATSCHAPPIJ DER BELGISCHE SPOORWEGEN -
N.V. (Van Damme)

Objet / Betreft: Renovatie van Station Bockstael : bouwen van een luifel ter hoogte van de Emile Bockstaellaan – verhogen van de perrons – bijbouwen van 2 liften + 2 trappen kant ; herbouwen van 2 trappen kant Leopold I-straat - vernieuwen afwerkingen (vloer, plafond, wanden) – bouwen van een bewaakte fietsenstalling – sluiten van de onderdoorgang niveau -2 voor publiek – herinrichting van de taluds naast de perrons.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/09/2022 - 06/10/2022

Réactions / Reacties: 5

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/10/2022

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

6

Advies VERDAAGD.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M264/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Maurice Lemonnier 63-65 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Isabelle Sauvage

Objet / Betreft: d'une part, transformer avec modification de la répartition des logements en 8 unités (4 x 2 chambres et 4 x studio) ; supprimer une annexe en façade arrière, déplacer la terrasse de l'entresol au 3^{ème} étage inclus ; modifier la façade avant et apporter des transformations structurelles intérieures ; et d'autre part, placer un balcon au droit de la baie centrale en façade avant au niveau du 3^{ème} étage (mise en conformité) ; .

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 12/10/2022

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7^o 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.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 07/03/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à d'une part, transformer avec modification de la répartition des logements en 8 unités (4 x 2 chambres et 4 x studio) ; supprimer une annexe en façade arrière, déplacer la terrasse de l'entresol au 3^{ème} étage inclus ; modifier la façade avant et apporter des transformations structurelles intérieures ; et d'autre part, placer un balcon au droit de la baie centrale en façade avant au niveau du 3^{ème} étage (mise en conformité) ;
- considérant que les travaux ont en partie déjà été réalisés ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 29/10/1936 (réf. TP 51492 ayant pour objet "transformation façade et intérieur" ;

En ce qui concerne la modification du nombre et de la répartition des logements :

- considérant que le projet vise à modifier le nombre et la répartition des logements ; qu'en situation de droit, l'immeuble comprend 7 appartements une chambre ainsi qu'un studio photo ;
- considérant que le projet vise à mettre en conformité la transformation du studio photo en logement (studio) ;
- considérant que le projet prévoit ainsi 4 appartements 2 chambres et 4 studios ;
- considérant que cette modification de la répartition des logements permet d'accueillir une plus grande diversité de ménages, notamment des familles ;
- considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un local vélo de 11,62 m² au niveau du rez-de-chaussée ;
- considérant ainsi que le projet améliore la conformité de l'immeuble au RRU, titre 2, article 17(local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants) ;
- considérant de plus, qu'un local poubelle de 11.80 m² est maintenu au niveau du sous-sol, ainsi qu'au moins une cave par logement ;
- considérant que, malgré le réaménagement intérieur des logements, le projet déroge au RRU titre 2 article 10 (éclairage naturel) en ce que, dans les appartements deux chambres projetés, de l'entresol jusqu'au 3^{ème} étage, la superficie nette éclairante des séjours et des chambres situées côté rue est inférieure à 1/5^{ème} de la superficie plancher ;
- considérant néanmoins, que la façade avant est orientée Sud-Est et est exempte d'ombres projetées, en raison de la largeur importante du boulevard Maurice Lemonnier ;
- considérant de plus que la façade, située en ZICHEE, présente un intérêt esthétique ; que la modification des baies en façade avant n'est pas souhaitable et qu'il y a lieu de la préserver ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation susmentionnée est acceptable ;

En ce qui concerne les modifications de volume en façade arrière :

- considérant qu'en situation de droit, l'oriel du studio du 3^{ème} étage se développe sur 3,70 m de long et 0,65 m de profondeur, à 3,15 m de la limite mitoyenne arrière ;
- considérant qu'en situation existante de fait, l'oriel se développe sur 4.05 m de long et 0,66 m de profondeur, à 1,71 m de la limite mitoyenne arrière ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité cette modification de l'oriel par rapport à la situation de droit, laquelle date probablement de la mise en œuvre du dernier permis ;
- considérant que ce changement n'a pas d'impact significatif sur l'intérieur d'îlot ni sur le studio du 3^{ème} étage, et qu'il est donc acceptable ;
- considérant que les salles de bain des appartements deux chambres, de l'entresol au 3^{ème} étage, actuellement situées sur les balcons arrière, sont démolies et déplacées au centre des logements afin de récupérer cet espace extérieur ainsi que d'améliorer l'éclairage naturel de la seconde chambre et de la cuisine ;
- considérant ainsi que cette intervention améliore les qualités d'habitabilité des logements ;
- considérant qu'en intérieur d'îlot, le mur mitoyen sur lequel les logements ont vue (actuellement en briques apparentes) sera peint de couleur blanche-beige, identique à celle de la façade arrière ;
- considérant que les logements ont également vue sur la toiture plate au-dessus du magasin, un aménagement esthétique et paysager de celle-ci est souhaitable, par exemple l'aménagement d'une toiture végétalisée ;

En ce qui concerne le balcon en façade avant au niveau du 3^{ème} étage et la baie correspondante :

- considérant que, par rapport à la situation de droit, un balcon a été ajouté en façade avant au niveau du 3^{ème} étage, au droit de la baie centrale ;
- considérant que la baie centrale a été agrandie afin d'en faire une porte-fenêtre permettant d'accéder au balcon ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

- considérant que la demande vise dès lors à mettre en conformité ces modifications, lesquelles existaient déjà dans les années 70 et datent probablement de la construction du bâtiment ;
- considérant qu'aux niveaux des 1^{er} et 2^{ème} étages, des balcons avec garde-corps en fer forgé de teinte noire sont déjà présents en situation de droit ;
- considérant que le balcon au niveau du 3^{ème} étage, de 1,71 m x 0,62 m, avec garde-corps en fer forgé de teinte noire, s'intègre à l'aspect architectural de la façade ;
- considérant que le balcon en façade avant permet au logement de disposer d'un espace extérieur en lien avec l'espace de séjour, orienté Sud-Est, et améliore ainsi les qualités d'habitabilité du logement ;

En ce qui concerne la transformation de la devanture :

- considérant que le projet prévoit la mise à l'alignement de la devanture avec la création d'une entrée pour le magasin située dans le prolongement de la travée gauche de la façade, une autre entrée pour les logements dans le prolongement de la travée de droite (légèrement décalée afin d'intégrer les boîtes aux lettres et sonnettes à droite de la porte), menant à un hall d'entrée ;
- considérant que la devanture projetée s'intègre donc dans le prolongement des travées existantes aux étages ; qu'elle présente une hauteur de 3,36 m, une largeur de 7m et un retrait de 25 cm par rapport au plan de la façade ;
- considérant que les châssis de la devanture sont en acier de teinte noire, de même que l'allège de la partie vitrée située entre les deux portes ;
- considérant que le reste de la façade au niveau du rez-de-chaussée est en pierre bleue ;
- considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
- considérant que cette mise à l'alignement permet de récupérer l'espace utile à l'intérieur et de supprimer le renforcement existant ;
- considérant que la nouvelle devanture respecte la structure et l'aspect architectural de la façade ;
- 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 ;
- 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 :

- compléter l'élévation de la façade avant projetée par une légende (matériaux, couleurs) ;
- penser un aménagement de la toiture du magasin plus qualitatif du point de vue esthétique et paysager, par exemple par l'aménagement d'une toiture verte extensive, et matérialiser celui-ci en plan ;
- réaliser les portes RF de la cage d'escalier en harmonie avec le bâtiment ;
- conserver le vitrail Art Déco du dernier étage, donnant sur la cage d'escalier ;
- conserver les cheminées, les cloisons des pièces avant ainsi que les plafonds moulurés ;
- lors du prochain remplacement des châssis en façade avant, remplacer les châssis existants par des châssis en bois dont les profils suivent la courbure des baies existantes ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au RRU en ce qui concerne le titre 2, article 10 (éclairage naturel) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L343/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 350-358 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Louise 350 - S.A.

Objet / Betreft: rénover un immeuble de bureau, modifier les façades avant et arrière, démolir et reconstruire le dernier étage (R+9), aménager des toitures vertes et des terrasses

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/09/2022 - 06/10/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/10/2022

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

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

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

8

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Permis de lotir (P.L.) non périmé ayant pour objet : « pour appartements et bureaux sur 8 étages » et notifié le 14/04/1972 (Ref. régionale : 43/GL/135_00)
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 30/03/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à rénover un immeuble de bureau, modifier les façades avant et arrière, démolir et reconstruire le dernier étage (R+9), aménager des toitures vertes et des terrasses ;
- considérant que l'immeuble de bureau se situe le long de l'avenue Louise ; que la construction de cet immeuble de bureaux a été autorisée par un permis d'urbanisme délivré le 13/07/1972 (réf. TP 84798) ayant pour objet « construire un immeuble de bureaux et d'appartements » ; que ce permis est complété par le permis d'urbanisme délivré le 08/06/1973 (TP 84795) ayant pour objet « construire un troisième sous-sol complet » et qu'il est modifié par le permis d'urbanisme délivré





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

- le 06/06/1973 (réf. TP 84953) ayant pour objet « construire un immeuble de bureaux avec parking en sous-sol » ;
- considérant le permis d'environnement classe 1B (réf. P.E. 04/IPEPLP/1757013), délivré le 04/06/2021 et valide jusqu'au 16/02/2037, ayant pour objet "exploitation d'un immeuble de bureau";
 - vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/10/2022 au 06/10/2022 pour les motifs suivants:
 - dérogation au permis de lotir n° 178
 - application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture)
 - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
 - dérogation au règlement sur les bâtisses (RB)
 - vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant de riverains et portant sur :
 - l'aspect de la façade avant et l'impact de la réflexion lumineuse des vitrages sur les biens avoisinants ;
 - le rehaussement de l'immeuble et son impact sur les biens avoisinants en termes de luminosité et de vis-à-vis ;
 - l'impact de la réflexion lumineuse des panneaux solaires ;
 - l'impact des locaux techniques en toiture et les potentielles nuisances sonores engendrées ;
 - les mesures prévues pour minimiser les nuisances dues au chantier ;
 - considérant que le bien est adjacent au bien classé "Hôtel Max Hallet" (Victor Horta, 1903) ;
 - considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 01/09/2022 ;
 - vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 30/09/2022 ;
 - considérant que l'avenue Louise est une voirie régionale ;
 - considérant que la demande a été soumise à l'avis de Bruxelles Mobilité en date du 31/08/2022 ;
 - vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 31/08/2022 ;
 - considérant qu'en situation existante de droit, le bâtiment comporte 9 niveaux hors sol dont un étage en retrait, ainsi que 3 niveaux en sous-sol ;
 - considérant que l'ensemble du bâtiment est à destination de bureau ;
 - considérant que les sous-sols -1, -2 et -3 sont principalement à destination de parking ;
 - considérant que le projet maintient la destination de bureau pour l'ensemble du bâtiment et principalement de parking aux sous-sols ;
 - considérant que la demande vise à apporter des transformations au bâtiment, à savoir :
 - le réaménagement des sous-sols afin de créer des locaux vélos avec vestiaires et sanitaires, et diminuer le nombre d'emplacements de parking ;
 - la démolition partielle du volume en intérieur d'îlot, aux niveaux du rez-de-chaussée et du R-1, en vue de réaliser un aménagement paysager ;
 - la démolition de la dalle au niveau des saillies, du 2^{ème} au 8^{ème} étage ;
 - la reconstruction de volumes en saillie, l'un aux niveaux des 2^{ème} et 3^{ème} étages, et l'autre du 5^{ème} au 8^{ème} étage ;
 - la démolition du volume existant dépassant le plan de la façade arrière, du 2^{ème} au 8^{ème} étage ;
 - la reconstruction d'un nouveau volume en façade arrière d'une profondeur de 0,72 m et d'une largeur variable du 2^{ème} au 8^{ème} étage ;
 - la démolition et la reconstruction du volume au 9^{ème} étage ;
 - l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au niveau du 9^{ème} étage ;
 - la modification de l'aspect architectural des façades ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

En ce qui concerne les modifications de volume :

- considérant qu'en situation existante de droit, la parcelle est entièrement construite au niveau des sous-sols et du rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet prévoit d'éviter la partie arrière du site au niveau du rez-de-chaussée et du R-1, actuellement entièrement construits ;
- considérant que cette dédensification de l'intérieur d'îlot est appréciable ;
- considérant néanmoins que le projet ne prévoit pas de zone perméable en pleine terre ; qu'il déroge de ce fait au RRU titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant que cette dérogation est acceptable car le projet prévoit une amélioration de la gestion des eaux pluviales par la végétalisation des toitures (intensives et extensives) et par l'ajout d'une citerne ;

- considérant que le projet dépasse le gabarit existant en hauteur et au niveau des volumes en saillie ;
- considérant qu'en façade avant, le volume en saillie existant (du 2^{ème} au 8^{ème} étage) est démoli ; que deux volumes en saillies sont reconstruits l'un au niveau des 2^{ème} et 3^{ème} étages et l'autre au niveau des étages 5 à 8, séparé par une faille au niveau du 4^{ème} étage et décalés l'un par rapport à l'autre ;
- considérant que le projet déroge au RB, article 74 – bretèches, en ce que les volumes en saillie dépassent de 130cm et en ce qu'ils dépassent les 2/3 de la largeur de la façade ;
- considérant de plus que le projet déroge au titre 1 du RRU, art.10 – éléments en saillie sur la façade (balcons, terrasses et oriels), en ce que ces éléments dépassent les 2/3 de la largeur de la façade ;
- considérant que les éléments en saillie font partie intégrante du concept architectural et que ces dérogations sont dès lors acceptables ;
- considérant qu'en situation de droit, le retrait latéral par rapport au mitoyen gauche (Hôtel Max Hallet) à partir du 4^{ème} étage présente une distance de 3m ;
- considérant que le projet vise à diminuer ce retrait, passant de 3m à 2,75m, à partir du 5^{ème} étage ;
- considérant que le projet déroge dès lors au RRU titre 1 art. 6 – toiture (hauteur), en ce que la hauteur de la toiture dépasse de plus de 3m celle du mitoyen gauche, sans qu'un retrait latéral de 3m minimum ne soit respecté ;
- considérant que le bien se situe à droite du bien classé présentant un gabarit de deux niveaux (rez-de-chaussée et 1^{er} étage), surmonté d'une toiture mansardée ;
- considérant que cette diminution du retrait latéral accentue la différence de hauteur entre les deux bâtiments ;
- considérant que le retrait projeté n'assure pas une transition volumétrique avec le bien classé ;
- considérant que cette dérogation est toutefois acceptable car la diminution du retrait latéral permet de respecter des impératifs techniques tels que l'isolation de la façade et les normes en matière de prévention incendie ;
- considérant que la hauteur de façade projetée dépasse celle autorisée par le permis de lotir non périmé AN0178 datant de 1972 et donc antérieur au RRU ;
- considérant que le dernier permis octroyé en 1973 autorisait un gabarit dépassant légèrement la hauteur autorisée par le permis de lotir ;
- considérant que malgré la différence de hauteur déjà importante avec l'hôtel Max Hallet, patrimoniallement peu adéquate, le niveau de l'acrotère est encore rehaussé de 0,38 m (0,47m à l'extrémité droite de la façade) ;

En ce qui concerne l'expression architecturale des façades :

- considérant que le projet est adjacent à l'hôtel Max Hallet, conçu par Victor Horta et classé, et qu'il est situé à proximité immédiate d'autres biens repris à l'inventaire du patrimoine et classés ;
- considérant qu'en situation existante de droit, la façade avant est composée de murs-rideaux au vitrage réfléchissant teinté brun et aux étages marqués horizontalement par la dalle des plateaux





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

en béton, excepté au rez-de-chaussée et au premier étage, ceux-ci étant rythmés verticalement par des trumeaux en pierre naturelle ;

- considérant que la façade avant projetée conserve l'alignement au niveau du soubassement (rez-de-chaussée et 1^{er} étage) par un mur-rideau en verre collé sans rythme horizontal ni vertical ;
- considérant que la nouvelle façade comprend deux volumes en saillie, l'un au niveau des 2^{ème} et 3^{ème} étages et l'autre au niveau des étages 5 à 8, séparé par une faille au niveau du 4^{ème} étage et décalés l'un par rapport à l'autre ;
- considérant que les volumes en saillies sont rythmés par des cadres en aluminium dans des tons bronze/cuivre ;
- considérant de ce qui précède, que la demande modifie l'aspect architectural de la façade ainsi que les perspectives depuis et vers le bien classé ;
- considérant que le traitement de la façade doit dès lors être respectueux vis-à-vis des bâtiments avoisinants ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir le traitement architectural de la façade latérale en y apportant davantage de sobriété afin de ne pas porter préjudice au bien classé voisin ;

En ce qui concerne l'aménagement de terrasses et toitures végétalisées :

- considérant que la partie arrière du R-1 est transformée en terrasse, en communication avec le rez-de-chaussée et avec la terrasse du R+1 par un aménagement paysager constitué de toitures végétalisées intensives inclinées, de 40 à 60 cm de substrat ;
- considérant que le projet prévoit la plantation de deux arbres (charmes) en bac ;
- considérant qu'un chemin en pas japonais est prévu pour accéder de la terrasse du R-1 au local vélo du rez-de-chaussée ;
- considérant que le jardin et la terrasse en toiture au niveau R+1 se raccordent à la partie supérieure du mur mitoyen du côté de l'Hôtel Max Hallet ;
- considérant qu'afin d'assurer la sécurité des utilisateurs du bâtiment, un garde-corps végétalisé d'une hauteur de 1,20 m est prévu au niveau de la limite mitoyenne ;
- considérant qu'en raison de l'impact visuel sur le bâtiment classé, un aménagement de ce genre n'est pas souhaitable ; que l'aménagement en toiture proposé doit être revu afin d'éviter une rehausse visuelle ou physique du mitoyen ;
- considérant que le garde-corps végétalisé pourrait être implanté à 1,90 m de la limite mitoyenne, directement adjacent à la terrasse ;
- considérant que la toiture située au-dessus du R+4, adjacente à l'Hôtel Max Hallet, est aménagée en toiture végétalisée extensive ; que ses extrémités avant et arrière sont recouvertes de gravier ; qu'elle est accessible uniquement pour son entretien ; que des garde-corps « rabattables » sont prévus à cette fin ;
- considérant que la toiture principale, située au-dessus du 8^{ème} étage, est aménagée en terrasse accessible côté rue ainsi que du côté de l'Hôtel Max Hallet, impliquant un garde-corps dépassant de 0,97 m le gabarit de la toiture ; qu'elle est aménagée en toiture végétalisée extensive non-accessible du côté de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que la toiture située au-dessus du 9^{ème} étage est aménagée en toiture végétalisée extensive, sur laquelle sont installés des panneaux photovoltaïques ; que les cabanons dépassent de 0,65 m le gabarit de la toiture ;
- considérant dès lors que le projet déroge au RRU titre 1 art. 6 § 3 – toiture (éléments techniques) en ce que le garde-corps de la terrasse dépasse le gabarit de la toiture principale ainsi que celle du 4^{ème} étage et en ce que les cabanons d'ascenseur dépassent également le gabarit de la toiture du 9^{ème} étage ;
- considérant que cette dérogation est acceptable, car le prolongement des ascenseurs jusqu'au 9^{ème} étage permet l'accès de l'ensemble de l'immeuble aux PMR et que les garde-corps permettent d'assurer la sécurité des usagers des terrasses et des personnes chargées de l'entretien des toitures végétalisées ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

- considérant que le noyau de circulation existant est conservé sur toute la hauteur ; que les sanitaires sont rénovés et réorganisés ;
- considérant que le rez-de-chaussée comprend, outre les locaux de service (local vélo, local poubelle, noyau de circulation et sanitaires), un hall d'entrée en double hauteur, l'accueil et un espace de coworking, dont la partie arrière est reliée visuellement au R-1 par une double hauteur, et physiquement, par un escalier / auditorium ;
- considérant que le projet se veut offrir une plus grande flexibilité d'utilisation des étages ; que cette flexibilité ne concerne cependant que différentes utilisations possibles des bureaux mais ne permet pas un changement de destination ultérieur de l'immeuble de bureaux en logements ;
- considérant que, bien que le permis de lotir n'autorise que 8 étages de bureaux et un étage technique en retrait au niveau du R+ 9, le dernier permis délivré pour ce bien autorise déjà des bureaux dans cet étage en retrait ;

En ce qui concerne l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

- considérant que le projet prévoit l'aménagement de 67 emplacements de parking, dont 3 pour personnes à mobilité réduite au niveau du -2 ;
- considérant qu'afin de permettre l'accès aux espaces extérieurs par les PMR, une rampe de 1,20 m de large a été aménagée depuis le niveau de l'atrium (-2,84m) jusqu'au niveau de de l'accès vers la terrasse et le jardin (-2,57m) ;
- considérant que cette rampe présente une pente inférieure à 3% et qu'elle présente une longueur de 10m ;

En ce qui concerne le réaménagement des sous-sols, les emplacements de parking et locaux vélos :

- considérant que la demande vise à réaménager les sous-sols afin de créer des locaux vélos avec vestiaires et sanitaires, ainsi que diminuer le nombre d'emplacements de parking ;
- considérant qu'en situation projetée, les locaux techniques sont situés au R-1 et au R-2, le local technique du R-3 étant supprimé ; que les parkings sont situés au R-2 et R-3 ;
- considérant que le projet se situe en zone B d'accessibilité en transport en commun selon le RRU ; que le nombre d'emplacements autorisés est donc égal à 1 emplacement de parcage par tranche de 100 m² de superficie de plancher, soit 67 emplacements maximum ;
- considérant qu'en situation existante de droit, le projet comprend 95 emplacements de parking ; qu'en situation projetée, 67 places de parking sont prévues ;
- considérant qu'en l'état, certaines places de parking sont inutilisables (présence de colonnes sur les places de parking, places trop étroites...) ; que le nombre d'emplacements de parking doit donc être revu à la baisse ;
- considérant qu'en situation de droit, aucun local vélo n'est prévu ;
- considérant que le projet prévoit la création d'un local vélo de 29 emplacements au R-1 avec vestiaires et sanitaires attenants, ainsi qu'un local vélo de 35 places au niveau du rez-de-chaussée, soit 64 emplacements vélo au total ;
- considérant que le local vélo situé au R-1 est accessible via la rampe destinée aux voitures entrant et sortant du parking, moyennant un simple marquage au sol ; que l'accès à celui-ci est dès lors peu sécurisé ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un accès sécurisé vers le local vélo du R-1 ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/10/2022

- 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 le traitement architectural de la façade latérale en y apportant davantage de sobriété;
- déplacer le garde-corps végétalisé de la terrasse au niveau du R+1 à minimum 1,90 m de la limite mitoyenne, afin d'éviter une rehausse visuelle ou physique du mitoyen ;
- fournir un détail en coupe des toitures végétalisées intensives ;
- revoir le nombre d'emplacements de parking à la baisse ;
- prévoir un accès sécurisé vers le local vélo du R-1 ;

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 RB en ce qui concerne l'article 74 – bretèches et au RRU en ce qui concerne le titre 1, article 6 – toiture (hauteur et éléments techniques), article 10 – éléments en saillie sur la façade et article 13 - maintien d'une surface perméable, sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

