



**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement**

Réf. / Ref.: B990/2023 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue Belliard 24 - 28 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: COMMISSION DE L'UNION EUROPEENNE - DIVERS

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de bureaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/11/2023 - 14/12/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

1

Considérant que la demande se situe en zone administrative au PRAS;  
Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement d'un immeuble de bureau avec parking ;  
Considérant qu'il y a eu 0 remarque durant l'enquête publique ;  
Considérant la diminution des emplacements de parking à 107 unités ;  
Considérant par ailleurs que la diminution du nombre d'emplacement pour véhicule est compensé par la mise en place de 220 emplacements pour vélos standards, vélos cargo, vélos de fonction et vélos électriques.

**AVIS FAVORABLE**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement**

Réf. / Ref.: S982/2023 (IPE)

Adresse / Adres:  
Rue Steyls 111 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LIDL BELGIUM & CO - S.A.

Objet / Betreft: Exploitation du magasin Lidl et parking

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/11/2023 - 14/12/2023

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- 2** Considérant que la demande de permis d'environnement porte sur l'exploitation des installations classées du magasin Lidl existant ;  
Considérant que le site se trouve en zone mixte au PRAS ;  
Considérant que les installations classées sont toutes existantes, hormis un transformateur statique de 630 kVA qui est en projet ;  
Vu le permis d'environnement de référence 650176 autorisant l'exploitation du magasin, valide jusqu'au 25/02/2024 ;  
Considérant que ce permis ne fait pas l'objet d'une demande de prolongation ;  
Considérant que 5 installations de réfrigération, actuellement exploitées, ne sont pas autorisées par le permis d'environnement en vigueur ;  
Que 4 de ces 5 installations sont localisées en toiture ;  
Considérant les nombreux logements présents autour du site, en surplomb de la toiture du magasin ;  
Vu l'étude acoustique réalisée par ATS en juillet 2023 (rapport NT.01-VP1), et notamment ses conclusions montrant des dépassements de normes de bruit en vigueur, en période C, du fait des installations en toiture ;  
Considérant qu'il y a donc lieu d'améliorer la situation pour réduire l'impact potentiel sur le voisinage ; que l'étude fournit des prescriptions à cet égard ;  
Considérant que 12 pince-roues sont présents sur site pour le stationnement vélos, mais qu'ils ne permettent pas l'attache du cadre du vélo ;  
Considérant que le permis d'environnement de référence 650176 impose minimum 8 places vélos avec attache cadre et de la roue (les pince-roues étant interdits) ;  
Etant donné la nécessité de promouvoir les modes actifs afin de limiter l'usage des véhicules à moteur en Région de Bruxelles Capitale ;  
Considérant que des infrastructures de qualité doivent être disponibles pour encourager l'usage du vélo ;





Considérant la proposition du demandeur d'installer 8 nouvelles places vélos sous forme de U inversés ;  
Considérant qu'une fosse septique est présente sur site ;  
Considérant que les eaux usées du magasin sont cependant rejetées à l'égout présent en voirie ;  
Considérant dès lors que la fosse septique constitue un risque non-négligeable de pollution de du sol, alors que sa présence n'est pas nécessaire étant donné l'égouttage public existant ;  
Considérant qu'il y a donc lieu de supprimer cette fosse septique ;  
Considérant que les livraisons ont lieu sur la zone dédiée au niveau du parking ;  
Considérant que les horaires de livraisons devraient être encadrés de manière à limiter l'impact potentiel sur le voisinage ;  
Considérant qu'il y a eu une remarque durant l'enquête publique ;

**Avis FAVORABLE à condition :**

- de déconnecter et mettre hors service la fosse septique ;
- d'installer 8 nouvelles places vélos avec attache du cadre ;
- de placer des panneaux acoustiques autour des installations techniques en toiture conformément à l'étude acoustique de juillet 2023 ;
- d'autoriser les livraisons uniquement du lundi au samedi de 7h à 19h, à l'exception des jours fériés.





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning**

Réf. / Ref.: F932/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Hooikaai 1 - 5 1000 Brussel  
Lakensestraat 148 - 148A 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW) van Brussel - V.Z.W. (Khaled ZIAN & Rita GLINEUR)

Objet / Betreft: Renoveren en verbouwen van 2 bestaande bijgebouwen met een commerciële ruimte op de gelijkvloers en 4 wooneenheden.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/12/2023 - 21/12/2023

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

**UITSTEL**

3





*Réunion du / Vergadering van: 03/01/2024*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning**

---

Réf. / Ref.: B568/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Budasesteenweg 94 1130 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Buda Brussels - V.Z.W.

Objet / Betreft: Wijzigen van de bestemming van werkplaats naar voorziening van collectief belang

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/11/2023 - 14/12/2023

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

**UITSTEL**

4





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: A905/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Régence 55 - 65C 1000 Bruxelles

Rue de l'Arbre 5 1000 Bruxelles

Rue Ernest Allard 40 - 42 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: REDEBA INVEST (JASPERS)

Objet / Betreft: Rénover lourdement un ensemble d'immeubles de bureaux en vue d'y implanter un programme mixte comprenant des bureaux, du commerce (4 unités) et du logement (18 appartements), supprimer le parking à l'air libre au profit d'un jardin paysagé en intérieur d'ilot et diminuer la capacité du parking en sous-sol.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/11/2023 - 14/12/2023

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

**AVIS REPORTÉ**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:**

Réf. / Ref.: A1022/2023 (SPEC)

Adresse / Adres:

Rue du Château Beyaerd 1120 Bruxelles  
Avenue du Roi Albert 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles - Section Plan

Objet / Betreft: Plan d'alignement n° 7578 avenue du Roi Albert et rue de Beyseghem – adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du 06/11/2023

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/11/2023 - 14/12/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

**ABSTENTION :**

6

**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.

**ABSTENTION :**

**Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites.**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: J956/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Joseph II 14 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: AMBASSADE DE LA REPUBLIQUE DE SLOVENIE (SUSNIK)

Objet / Betreft: Changer la destination de bureau vers équipement d'intérêt collectif public et modification de certains aménagements intérieurs.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/11/2023 - 14/12/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

7

Attendu que le bien se situe en Zone Administrative, en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol : N° 60-04BIS Quartier « Marteau » ; que le plan des zones d'affectation de ce PPAS localise le site en zone affectée aux bureaux ; que le texte des prescriptions particulières de l'îlot (n° 1) indique qu'il est affecté aux activités administratives ;

Considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité A ;

Considérant que le bien a récemment fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 13/01/2022 par la Ville de Bruxelles pour une demande visant à transformer un immeuble de bureau existant avec démolition / reconstruction du dernier étage et adjonction d'un étage technique; modifier l'enveloppe du bâtiment et son esthétique ;

Considérant que la présente demande vise à changer la destination de bureau vers équipement d'intérêt collectif public (ambassade de la république de Slovénie et représentation permanente de la république de Slovénie auprès de l'UE) et la modification de certains aménagements intérieurs ;  
Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de l'article 175/15 du CoBAT, et de son annexe B pour la rubrique suivante :

24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol

Considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclaré complets en date du 13/10/2023 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances ou administrations suivantes :  
Ville de Bruxelles ; SIAMU ; Access&Go ;





Vu l'avis SIAMU du 09/11/2023 (réf. CP.1984.2578/18), favorable sous conditions ;

Vu l'avis Access&Go du 03/11/2023 libellé comme suit :

Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Partiellement conforme aux exigences du RRU. Les portes à double battant du sas ascenseur à tous les étages doivent avoir une largeur de libre passage de 85 cm pour au moins un battant. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges.

Considérant qu'il y a lieu d'adapter les plans en conséquence ; que cette modification n'est toutefois pas soumise à permis d'urbanisme et peut faire l'objet d'une condition de permis ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :

Article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/11/2023 au 14/12/2023, enquête pendant laquelle aucune réaction écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

Le changement d'affectation de l'immeuble, de bureau vers équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que cette affectation est compatible avec les prescriptions de la zone administrative du PRAS ;

Considérant qu'une affectation en équipement d'intérêt collectif et de services publics est également autorisable selon l'art. 2.1.2 du PPAS ;

Considérant que cette affectation est compatible avec l'affectation principale de la zone et les caractéristiques du cadre urbain environnant ; qu'hormis les services et le fonctionnement habituels d'une ambassade, les locaux sont susceptibles d'héberger environ 2 fois par an des événements de plus grande envergure (de type conférence) pouvant accueillir une centaine de personnes ; que ces événements se dérouleront toutefois en semaine et durant les heures de bureau ; ce qui devrait en limiter fortement l'impact sur le voisinage ;

#### **Le réaménagement du rez-de-chaussée :**

Considérant que le rez est réaménagé de manière à prendre en compte les impératifs de fonctionnement, de sécurité, d'évacuation et d'accessibilité inhérents à la nouvelle fonction, et plus particulièrement :

- une entrée protocolaire séparée (entrée principale) équipée d'installation de sécurité, de scanning et de contrôle d'accès desservant un espace d'accueil, un espace destiné au personnel de sécurité, une salle polyvalente (salle de conférence jusqu'à 100 personnes et salle de réunion jusqu'à 30 personnes), une cuisine, un vestiaire, une zone de stockage, des toilettes, un escalier et 2 ascenseurs. ;
- une entrée indépendante pour les activités consulaires (entrée consulaire), entièrement isolée du reste de l'immeuble, desservant une salle d'attente pour les clients consulaires (retrait des passeports,..) et un bureau pour un fonctionnaire consulaire ;

Considérant que ce niveau est entièrement divisé entre la partie protocolaire et consulaire ; qu'au sein de cette dernière, les locaux suivants sont prévus : salles de réunion, salle polyvalente, salle de réception et cuisine ;

Considérant que la salle polyvalente, la salle de réception et la cuisine seront principalement utilisées lors de conférences semestrielles accueillant une centaine de personnes ; que la cuisine sera exclusivement utilisée par un traiteur dont la mission est d'assurer le catering, qui s'en servira uniquement pour réchauffer et dresser les plats, mais pas pour préparer les repas ; qu'il n'y aura pas de production alimentaire au droit du site ;





**Le déplacement du local vélo au sous-sol :**

Considérant que les impératifs liés à la sécurité et au réaménagement des accès du rez-de-chaussée, ainsi que la nécessité de dédoubler les accès font que le local vélos initialement prévu au rez ne peut dès lors y être maintenu faute de place et qu'il est déplacé au premier sous-sol ;  
Considérant qu'il conserve sa capacité prévue de 16 emplacements, que cela répond aux besoins du personnel de l'ambassade ;  
Considérant que ce local est accessible via une rampe commune avec les voitures, qu'un système de feux sera mis en place afin d'assurer la sécurité des cyclistes ;  
Considérant que le placement d'une seconde porte de garage est prévu au rez-de-chaussée quelques mètres après celle située à l'alignement afin de renforcer la sécurité du parking et de filtrer les entrées et sorties sans encombrer l'espace public et réduire la vitesse d'entrée des véhicules ;  
Considérant que la réorganisation des sous-sols aboutit à une diminution du nombre d'emplacements pour véhicules motorisés de 35 à 15 emplacements ;

**L'aménagement d'une terrasse au 6ème étage :**

Considérant que le 6ème étage est réaménagé pour accueillir les bureaux de l'ambassadeur ainsi que des espaces de réception ; qu'il est prévu d'y aménager une terrasse supplémentaire en façade avant dans la prolongation du lobby ;  
Considérant que cette terrasse se fait dans le volume existant et n'a qu'un impact minime sur l'expression architecturale de la façade, le rythme des baies en façade étant maintenu et seules quelques menuiseries remplacées par des garde-corps vitrés ; que cette terrasse n'est pas de nature à porter préjudice aux biens et voisins ;  
Considérant que la demande ne modifie pas le gabarit autorisé précédemment, pas plus que sa matérialité, et qu'elle ne modifie que de façon très marginale l'expression architecturale du bâtiment ;  
Considérant qu'en matière de mobilité, les 15 emplacements voiture et 16 emplacements vélos devraient selon le rapport d'incidence répondre aux besoins des employés de l'ambassade ; que le parking n'est pas accessible aux visiteurs mais que ceux-ci sont en nombre limité, uniquement reçus sur rendez-vous étalés dans la journée, ce qui ne devrait pas avoir d'impact sur la mobilité ou le stationnement dans le quartier ;  
Considérant qu'en ce qui concerne les conférences ponctuelles, l'offre en stationnement public est évaluée suffisamment abondante et accessible pour répondre aux besoins dans ces situations exceptionnelles ;  
Considérant qu'en ce qui concerne les livraisons, les besoins ne sont pas fondamentalement différents de ceux requis par l'immeuble de bureau précédemment autorisé ;  
Considérant que le rapport d'incidence juge les impacts en matière de mobilité (flux et stationnement) comme étant négligeables ou nuls par rapport à la situation précédemment autorisée ;  
Considérant qu'en matière de gestion des eaux pluviales, la présente demande prévoit un volume de récupération plus grand (24,2 m<sup>3</sup>) et un volume de temporisation (12,1 m<sup>3</sup> + 1,1 m<sup>3</sup>) plus petit que le projet précédemment autorisé ; que ce réajustement des volumes tient compte des contraintes techniques observées dans le bâtiment lors du chantier et est prévu de manière à répondre aux exigences de Bruxelles Environnement et du RRU en matière de gestion des eaux (bien que ce dernier ne soit pas applicable en matière de rénovation) ;  
Considérant que le gabarit précédemment autorisé ainsi que l'esthétique générale de l'immeuble ne sont pas modifiés dans le cadre de la présente demande ;  
Considérant de ce qui précède que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE.**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: C637/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de Cortenbergh 60 - 64 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Crystal Cortenbergh - S.A.

Objet / Betreft: créer un accès au jardin par le placement d'une porte en façade arrière et aménager une terrasse en zone de cour et jardin

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/12/2023 - 21/12/2023

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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 le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

Vu que Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS), n° 06-01 "Archimède" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16/06/2011 ;

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 administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en espaces structurants au PRAS;

Considérant que le bien est situé en zone administrative au P.P.A.S., tandis que le jardin est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 30/06/2023 ;

Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à créer un accès au jardin par le placement d'une porte en façade arrière et aménager une terrasse en zone de cour et jardin ;





Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré par la Région le 10/06/1994 (réf. P.U. **C52/1993**) ayant pour objet "démolir les bâtiments existants et construire un immeuble de bureaux et logements" ;

Considérant que ce permis a été mis en œuvre ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2023 au 21/12/2023 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 06-01 (Archimède, 16-06-11) ;

Vu les 2 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains, portant sur les nuisances sonores que l'utilisation de la terrasse projetée pourrait engendrer ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé "Maison Art nouveau, avenue Michel-Ange n°80" ;

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 parcelle du projet est constituée de 4 bâtiments : un bâtiment de bureau côté Cortenbergh et 3 bâtiments côté Michel-Ange (1 bureau et 2 logements) ;

Considérant que le projet porte sur le bâtiment de bureau côté Cortenbergh, visant à remplacer les châssis du rez-de-chaussée en façade arrière par 8 portes-fenêtres pliantes en aluminium et une porte battante au milieu ;

Considérant que le but de cette transformation est de créer un accès et une connexion entre le bâtiment et le jardin ;

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'une partie du jardin, du côté de la façade arrière, en une terrasse d'une superficie de 42m<sup>2</sup> ;

Considérant que cette terrasse se situe également contre une partie de la façade arrière du 1<sup>er</sup> bâtiment de bureau côté Michel-Ange ;

Considérant que les bâtiments susmentionnés se situent sur la même parcelle et partagent le jardin comme un espace commun non accessible ;

Considérant que la nouvelle terrasse est utilisée par les employés du bureau pendant leur pause-café, déjeuner... ;

Considérant que la note explicative précise que cette terrasse n'a pas vocation à devenir un espace de réception pour des événements ;

Considérant que l'implantation de cette terrasse déroge au P.P.A.S., art. 3 (cours et jardins), en ce que son emprise est supérieure à 10% de la superficie du jardin ;

Considérant que selon le P.P.A.S., la surface de la zone de cours et jardins doit être perméable et rester en pleine terre sur au moins 90% ;

Considérant que l'implantation de la terrasse n'impactera pas la perméabilité de la zone de cour et jardin ;

Considérant qu'elle permet aux utilisateurs du bureau de bénéficier un accès à l'espace extérieur ;

Considérant que le projet ne modifie pas l'implantation des arbres existants et assure la verdurisation de cette zone ;

Considérant dès lors que la dérogation au P.P.A.S., art. 3 est acceptable ;

Considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE.**

**Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au P.P.A.S., art. 3 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning**

Réf. / Ref.: V672/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Groendreef 15 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: KBT Belgium - N.V.

Objet / Betreft: wijzigen van de bestemming van een handelszaak en een conciërgerie op het gelijkvloers naar een wijkgezondheidscentrum

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/12/2023 - 21/12/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

9

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);  
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;  
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik;  
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;  
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;  
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);  
Gelet op het Bijzonder bestemmingsplan (B.B.P.), nr.70-20b “Helihaven”, goedgekeurd op 10/11/2005;  
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);  
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);

Overwegende dat het goed gelegen is in gebieden van gewestelijk belang van het G.B.P.;  
Overwegende dat het goed gelegen is in gebieden bestemd voor productieactiviteiten van materiële diensten en/of immateriële goederen van het B.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 11/07/2023;  
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de bestemming van een handelszaak en een conciërgerie op het gelijkvloers naar een wijkgezondheidscentrum betreft;





Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 11/03/2020 (ref. S.V. V384/2019) met als onderwerp "apporter des modifications au permis d'urbanisme V46/2013 (construire un bâtiment de 37 logements, 1 commerce et 3 niveaux de parking), à savoir : réduire le nombre de logements de 37 à 34 (4 x studios, 1 x 1 chambre, 26 x 2 chambres, 3 x 3 chambres) ; diminuer le nombre d'emplacements de parking à 35 unités, apporter des petites modifications en façades et adapter les techniques en toiture";  
Overwegende dat deze vergunning tot uitvoering werd gebracht;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 07/12/2023 tot 21/12/2023 voor volgende motieven: afwijkingen van de voorschriften van het BBP nr 70-20b (Helihaven, 10-11-05);

Overwegende dat het project zich tot de handelszaak en de conciërgewoning op het gelijkvloers beperkt;

Overwegende dat het project tot doel heeft de bestemming van deze lokalen te wijzigen in een gezondheidscentrum;

Overwegende dat dit centrum een oppervlakte heeft van 319,27m<sup>2</sup>;

Overwegende dat het BBP het plaatsen van de voorzieningen van collectief belang en/of van openbare diensten waarvan de oppervlakte kleiner dan 250m<sup>2</sup> is toestaat;

Overwegende dat de vergroting van deze oppervlakte toegestaan kunnen worden voor zover de handelingen en werken aan speciale maatregelen van openbaarmaking onderworpen zijn;

Overwegende dat dit onderzoek geen reacties van bewoners heeft opgeleverd;

Overwegende dat de geplande bestemming met de hoofdbestemming van het betrokken gebied verenigbaar is;

Overwegende dat het centrum de toegang tot gezondheidszorg voor de lokale bevolking zal verbeteren;

Overwegende dat de aanvraag geen wijziging van het bestaande bouwvolume inhoudt, en het architecturaal aanzicht van de gevel niet wijzigt;

Overwegende dat de dokterspraktijk langs de gevels is voorzien; dat de privacy beheer van die dokterspraktijk dient te worden bereikt zonder stickers op de ramen te plaatsen;

Overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

**GUNSTIG advies onder voorbehoud geen stickers (voor privacy beheer) op de ramen te voorzien.**

**De afwijking van het BBP voor wat betreft de overschrijding van de drempel van 250m<sup>2</sup> voor voorzieningen van collectief belang en/of van openbare diensten wordt toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

---

Réf. / Ref.: M552/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Marie-Christine 23 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Mohamed El Hayani

Objet / Betreft: modifier la devanture du commerce au rez-de-chaussée en agrandissant la vitrine, supprimer la vitrine en PVC, poser une vitrine en bois et repeindre la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

**AVIS REPORTÉ.**

10





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: C1082/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue des Sols 2 - 4 1000 Bruxelles  
Cantersteen 1 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: STIB - Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (Renaud DE SAINT MOULIN)

Objet / Betreft: Mettre en conformité des travaux déjà effectués, à savoir des travaux structurels intérieurs, le remplacement de menuiseries extérieures et la pose d'une clôture en intérieur d'îlot, mettre en conformité et déplacer un groupe électrogène au premier étage en intérieur d'îlot et des groupes de ventilations en toiture ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/12/2023 - 21/12/2023

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

11

**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:**

Considérant que le bien se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en Liseré de Noyaux Commercial et le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre de protection d'un bien classé : par AG du 03/03/2011, Galerie Ravenstein ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- En application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) dérogation du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), article 6 du Titre I (éléments techniques en toiture) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : Patrimoine, Art. 237. § 1er. : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (Galerie Ravenstein) ;
- Application des prescriptions du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001, demande située en zone d'intérêt culturel, historique et esthétique ou d'embellissement ;

Considérant qu'une réaction a été émise lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis du Siamu (ref. T.1980.2985/17) daté du 28/08/2023, favorable à la demande ;





Considérant que la demande vise à mettre en conformité des travaux déjà effectués, à savoir des travaux structurels intérieurs, le remplacement de menuiseries extérieures et la pose d'une clôture en intérieur d'îlot, mettre en conformité et déplacer un groupe électrogène au premier étage en intérieur d'îlot et des groupes de ventilations en toiture ;

Considérant que l'immeuble est actuellement affecté en bureau pour une superficie de 9822m<sup>2</sup>, et que l'objet de la demande ne vise pas à modifier cette affectation mais à réaliser des modifications matérielles ;

Considérant que les transformations intérieures consistent en l'aménagement d'une salle en mezzanine sur structure bois/acier, que cette salle de réunion est destinée à offrir une vue panoramique sur la salle de dispatching en cas de situation de crise, et qu'en dehors de ces périodes exceptionnelles elle sera utilisée comme salle de réunion ;

Considérant que cette intervention s'intègre correctement à l'immeuble existant et est justifiée par la spécificité d'une des activités exercée dans le bâtiment ;

Considérant que la démolition des sanitaires existants en demi niveau, la création d'une nouvelle dalle de sol remise à niveau et l'aménagement de nouveaux sanitaires a pour but d'en améliorer le confort et l'accessibilité ;

Considérant que la modification d'un châssis dans la façade de la rue des sols vise à rétablir un châssis similaire à la situation initiale et s'assimile à une remise en pristin état favorable au bâtiment ;

Considérant que la nouvelle porte de garage en aluminium anodisé remplace une porte de garage qui était déjà différente de celle d'origine, qu'elle comprend un accès piéton servant de voie d'évacuation afin de correspondre aux exigences de sécurité du SIAMU ;

Considérant que la finition en aluminium anodisé est similaire à celle des autres menuiseries extérieures et que la nouvelle porte s'intègre correctement à la façade existante ;

Considérant que le dispositif de sécurité installé en toiture n'est pas visible de l'espace public ;

Considérant qu'en situation de fait, différents équipements techniques sont installés en toiture du bâtiment principal, en dérogation au titre I article 6 du RRU qui préconise d'intégrer les éléments techniques au volume de l'immeuble, et que de plus un des groupes de ventilation est fortement visible depuis l'espace public au pied du mont-des-arts, site à haute valeur patrimoniale ;

Considérant que le groupe de ventilation actuellement visible est installé en recul de la façade principale de l'immeuble de telle sorte qu'il n'est plus visible depuis l'espace public (bas de la Ville) ;

Considérant que les groupes de refroidissements en toiture du côté du Cantersteen s'inscrivent dans l'axe de la perspective vers la flèche de l'hôtel de Ville depuis le balcon de la rue Baron Horta; que les altitudes limites des bâtiments de cet îlot ont été historiquement définies en fonction du dégagement de cette perspective; qu'il y aurait lieu de préserver cet axe de perspective ;

Considérant que le barreaudage installé en intérieur d'îlot, en bordure de la toiture plate à la limite mitoyenne avec la galerie Ravenstein, n'est pas visible depuis l'espace public, qu'il est de facture sobre, qu'il a pour fonction de protéger le site de la STIB des intrusions qui mettraient en péril le bon fonctionnement d'un équipement d'intérêt public (dispatching général) ;

Considérant qu'en séance le demandeur a précisé les caractéristiques techniques et esthétiques de la clôture ;

Considérant qu'en situation de fait un groupe électrogène de secours (uniquement destiné à une utilisation en temps de crise) est installé à proximité de la limite mitoyenne, qu'il s'agit d'un volume conséquent susceptible d'avoir un impact visuel conséquent envers le voisinage ;

Considérant qu'il est proposé de reculer ce volume vers la façade arrière du bâtiment de la STIB, de telle sorte que les nuisances envers le voisinage sont minimales ; qu'un panneau sera également placé afin d'améliorer son aspect esthétique depuis le voisinage ;

Considérant que le projet, moyennant la condition ci-dessous, répond au bon aménagement des lieux ;





**Avis FAVORABLE à condition :**

- d'étudier la possibilité de déplacer les groupes de refroidissement depuis le Cantersteen vers l'aile de la rue des Sols afin de préserver l'axe de perspective vers la flèche de l'hôtel de Ville.

