



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/03/2024

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: D1152/2023 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue de la Dyle 2 - 6 1000 Bruxelles
Quai de Willebroeck 28 1000 Bruxelles
Quai des Péniches 49 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: COMMERCE CONSTRUCTION

Objet / Betreft: Demande de Permis 1B dans le cadre d'une demande de permis mixte pour 1 immeuble neuf de 90 logements + 3 commerces et 2 niveaux de sous-sol

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/01/2024 - 15/02/2024

Réactions / Reacties: 86

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 05/03/2024

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

1 AVIS REPORTÉ



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30 - urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/03/2024

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: D983/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Dyle 2 - 6 1000 Bruxelles
Quai de Willebroeck 28 1000 Bruxelles
Quai des Péniches 49 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: COMMERCE CONSTRUCTION - S.P.R.L. (LEMAIRE)

Objet / Betreft: Démolir un ensemble de 3 bâtiments et construire un immeuble mixte R+8 de 90 logements et 3 entités commerciales ainsi que 2 niveaux de sous-sol principalement dédiés au parking (69 emplacements) et restituer un jardin de pleine terre

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/01/2024 - 15/02/2024

Réactions / Reacties: 86

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

AVIS REPORTÉ



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30 - urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B451/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Bodeghem 33 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BG Immo & Consulting et InfoProConseil - S.P.R.L.

Objet / Betreft: modifier la destination du rez-de-chaussée et de l'arrière-bâtiment d'activité productive et de son dépôt en logements (1 appartement 1 chambre et une maison unifamiliale) et modifier la structure portante (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/02/2024 - 22/02/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

2

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

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 zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 09/05/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée et de l'arrière-bâtiment d'activité productive et de son dépôt en logements (1 appartement 1 chambre et une maison unifamiliale) et modifier la structure portante (mise en conformité) ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 09/11/1883 (réf. T.P. 95719) ayant pour objet "construction d'un bâtiment en intérieur de propriété" ;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 09/11/1971 (réf. T.P. 81883) ayant pour objet "transformations intérieures et en façade" ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/03/2024

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/02/2024 au 22/02/2024 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 26/01/2024 ;

Considérant que l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) n'a pas encore été transmis ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme est située sur 2 parcelles disposées en enfilade ; soit les n°2196D10 (parcelle avant) et 10ème division section L n°2196 T7 (parcelle arrière) ;

Considérant que la demande concerne, le rez-de-chaussée et le sous-sol de la parcelle située à front de rue : 10ème division section L n°2196 D10 ;

Considérant que cette parcelle comprend 2 bâtiments, le bâtiment principal et son annexe ;

Considérant que le rez-de-chaussée des 2 volumes était affectés en dépôts en situation de droit ;

Considérant que le sous-sol était utilisé comme caves et local compteurs en situation de droit et que les étages du volume principale en logements ;

Considérant cependant que l'étage situé dans les combles est aménagé en grenier en situation de droit et non en chambres et salle-de-bain comme dessiné par les plans transmis par les demandeurs ;

Considérant que ce niveau sous combles devra être mis en conformité ;

Considérant que le projet prévoit en lieu et place de l'activité productive, 2 logements, un au rez-de-chaussée du bâtiment principal (1 appartement 1 chambre) et un dans le bâtiment arrière, sous forme d'une maison unifamiliale (3 chambres) ;

Considérant que le sous-sol possède un local poubelles, 4 caves (1 cave pour chaque logements) et un local vélos/poussettes ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir suffisamment de caves et de surfaces plus conséquentes pour l'ensemble des fonctions de cet immeuble ;

Considérant que le local vélos/poussettes déroge au R.R.U., titre II, article 17 en ce que l'accès n'y est pas aisée ;

Considérant que les caves affectées aux 3 logements et à la destination prévue en rez, ne sont pas de grandeur suffisante et qu'il faudrait également répartir les caves à la place du local vélos/poussettes ;

Considérant qu'il y a lieu d'agrandir les 4 caves privatives en sous-sol du bâtiment principal ;

Considérant que le rez-de-chaussée comprendra le hall commun permettant d'accéder aux étages supérieurs, tel qu'en situation de droit ;

Considérant que l'aménagement du logement projeté au rez-de-chaussée du bâtiment principal ne répond pas aux normes d'habitabilité en ce que l'appartement 1 chambre déroge au R.R.U., titre II, article 10, car l'espace salle à manger et la cuisine ne dispose pas d'éclairage naturel ;

Considérant que cet espace n'est pas propice à l'aménagement d'un logement en ce que d'une part, les conditions d'habitabilité ne sont pas rencontrées et que d'autre part, la chambre donne dans la cour à l'intersection du passage vers le bâtiment arrière ;

Considérant que ce soit tant en façade avant qu'en façade arrière, que ce logement ne disposera pas d'espace lui permettant d'en assurer sa quiétude ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/03/2024

Considérant que ce nouveau logement ne disposera pas d'espace extérieur ;
Considérant la promiscuité avec le bâtiment arrière, en ce que la cour sert de passage pour le logement prévu dans le bâtiment arrière ;
Considérant de ce qui précède, qu'il y a lieu de ne pas prévoir de logement indépendant au rez-de-chaussée avant et de prévoir en lieu et place, un bureau pour profession libérale ou un petit équipement ou un local accessoire à un des logements, dans le bâtiment principal ;

Considérant dès lors, que la dérogation susmentionnée n'est pas acceptable ;

Considérant par ailleurs, qu'une annexe construite illicitement est démolie entre le bâtiment arrière et l'annexe du bâtiment principal ;

Considérant que le projet conserve cependant, une annexe où est prévue une chambre et une salle de douche ;

Considérant que des modifications de la structure portante sont projetés telles que la démolition d'une partie d'un mur porteur et l'agrandissement d'une baie vitrée dans la chambre afin d'y augmenter la superficie nette éclairante ;

Considérant que la densité bâtie sur cette parcelle est très importante et que vu l'aménagement d'un nouveau logement en intérieur d'îlot, il y a lieu de dédensifier davantage la zone de cour et jardin en vue d'améliorer la viabilité du logement arrière donnant en intérieur d'îlot ;

Considérant ainsi, qu'il y a lieu de réduire la profondeur de l'annexe qui se situe dans le prolongement du bâtiment principal à une profondeur de 4 m ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un local vélos/poussettes dans cette annexe arrière ;

Considérant que la cour est actuellement totalement imperméable ;

Considérant qu'il est regrettable que le projet ne prévoise pas l'aménagement d'une cour perméable avec des zones de pleine terre ;

Considérant que le Plan communal de Développement Durable (PCDD) a pour objectif la désimperméabilisation et la végétalisation des intérieurs d'îlot afin de lutter contre les îlots de chaleur ;

Considérant par conséquent, qu'il y a lieu de désimperméabiliser la zone de cour ;

Considérant qu'il y a lieu de végétaliser cette zone et de la dédier au logement du bâtiment arrière à l'exception de l'accès au local vélos/poussettes ;

Considérant que cet accès devra se faire au plus près de la façade arrière du bâtiment avant ;

Considérant que la demande concerne également l'entièreté du bâtiment situé sur la parcelle suivante : 10ème division section L n°2196 T7 ;

Considérant que ce bâtiment était affecté également au dépôt de l'activité productive en situation de droit ;

Considérant que ce volume comprend un sous-sol, un rez-de-chaussée, 2 étages et un étage sous combles ;

Considérant qu'en situation de fait, ce bâtiment a été occupé par un logement unifamilial ; et que la présente demande vise à confirmer cette maison unifamiliale de 3 chambres ;

Considérant que certaines pièces dérogent au R.R.U., titre II, article 10, en ce que le living a une surface éclairante de 4,2 m² au lieu de 4,32 m² ;

Considérant qu'il en est de même pour la pièce cuisine et salle à manger ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables en ce qu'il s'agit de minimes dérogations et qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;

Considérant que la chambre 3, située à l'étage 3 déroge au R.R.U., titre 2, article en ce que la superficie est de 8 m² au lieu de minimum 9 m² ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/03/2024

Considérant qu'il doit être aménagé une unique chambre à l'étage 3, avec possibilité d'y créer une salle de douche et un wc indépendant, tout en respectant les prescriptions du R.R.U. et en proposant des espaces confortables ;

Considérant que la salle de douche actuellement proposée n'est pas de qualité en ce que l'espace est exigu au vu de son aménagement ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir la composition de la baie du rez-de-chaussée en supprimant le caisson à volet afin de retrouver les proportions d'origine ;

Considérant, qu'il est également demandé de prévoir des châssis en bois reprenant les divisions et profils des châssis d'origine, lors du prochain remplacement de châssis ;

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 :

- ne pas prévoir de logement indépendant au rez-de-chaussée du bâtiment principal mais y prévoir un local accessoire à un des logements ou un équipement ou un bureau pour une profession libérale ;
- prévoir le local poussettes/vélos au rez-de-chaussée dans l'annexe maintenue et réduire la profondeur de celle-ci à 4 mètres ;
- désimperméabiliser la zone de cour et prévoir un aménagement paysager en pleine terre ;
- dédier la zone de cour et jardin exclusivement au bâtiment arrière à l'exception de l'accès au local vélos/poussettes (en créant ce dernier au plus près de la façade arrière du bâtiment avant) ;
- prévoir une seule chambre à l'étage 3 du bâtiment arrière ;
- prévoir au sous-sol du bâtiment principal 4 grandes caves pour les logements ;
- lors d'un prochain remplacement de châssis, prévoir des châssis en bois reprenant les divisions et profils des châssis d'origine ;
- revoir la composition de la baie du rez-de-chaussée en supprimant le caisson à volet afin de retrouver les proportions d'origine ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.R.U., titre II, articles 10 ce qui concerne le living, la cuisine et la salle à manger dans le bâtiment situé en fond de parcelle (ancien dépôt) (10ème division section Le n°2196 T7) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H964/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue de Marathon 1 1020 Bruxelles
Avenue du Gros Tilleul 3 et 59 1020 Bruxelles
Avenue Houba de Strooper 141 - 145 1020 Bruxelles
Avenue de Bouchout 9 – 10 et 21 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Neo (THOMAS)

Objet / Betreft: Modifier le permis 04/PFD/666782, et plus particulièrement modifier l'aménagement et l'utilisation d'une salle de sport, réduire la capacité d'accueil du public de deux infrastructures sportives, implanter une œuvre d'art dans le parc, modifier les équipements techniques du parking

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/02/2024 - 15/02/2024

Réactions / Reacties: 6

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

ABSTENTION :

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

AVIS MAJORITAIRE :

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

Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt régional n°15 « Heysel », en zone de sports ou de loisirs de plein air, en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en réseau viaire du plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande est comprise dans le périmètre du Pôle de développement prioritaire – Heysel du Plan Régional de Développement Durable (P.R.D.D.) ;

Considérant qu'à la carte 3 du P.R.D.D., le site de la demande est concernée par un nouvel espace vert à créer - avec emplacement à étudier, et en zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau ;

Considérant que le site est particulièrement bien desservi par les transports en commun : 1 ligne de métro et plusieurs lignes de bus ;

Considérant que le programme de cette zone d'intérêt régional (ZIR) n°15 « Heysel », prévoit la mise en œuvre du programme suivant:

« Cette zone est affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux commerces, aux logements, aux établissements hôteliers et aux espaces verts. Elle peut aussi être affectée aux bureaux qui constituent le complément usuel des fonctions principales de la zone.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/03/2024

La superficie de plancher affectée aux bureaux, en ce compris les bureaux existants à l'entrée en vigueur de la modification partielle du plan arrêtée le 2 mai 2013, est limitée à un total de 20.000 m². La superficie affectée aux espaces verts ne peut être inférieure à 7 ha.

La superficie de plancher affectée aux logements est de minimum 75.000 m².

La composition urbaine de l'ensemble vise :

- à recréer un quartier mixte;
- à l'amélioration de la perméabilité piétonne et cyclable du site et particulièrement à renforcer les connexions piétonnières du Plateau du Heysel vers l'est par un aménagement adéquat des liaisons existantes et à créer. Les réservations pour les transports en commun, en ce compris la réalisation d'une infrastructure de dépôt, doivent être prévues.»

Considérant le certificat d'urbanisme (04/CPFD/580676) délivré le 14/11/2018 par le fonctionnaire délégué pour «Projet amendé suite à l'étude d'incidences : NEO 1 EUROPEA - Construire 590 logements, un pôle de commerces et de loisirs, un immeuble de bureau, deux crèches, une maison de repos, un parc de loisirs extérieurs, deux trémies et les parkings accessoires à ces fonctions ; Démolir des voiries, des parkings et des installations sportives d'une partie du site ; Abattre des arbres. »;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme est conforme au PRAS ; qu'elle participe, sur la zone qu'elle occupe de la ZIR n°15, à concrétiser son programme;

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

Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :

- prescription particulière 8.4. : Modification des caractéristiques urbanistiques en Zone d'Equipement ;
- prescription particulière 13. A13, construction de plus de 200m² en zone de sport : Modification des caractéristiques urbanistiques en Zone d'Equipement ;

Vu l'avis Access and Go du 29/12/2023, stipulant que le projet déroge au titre IV et VII du RRU en ce qui concerne les éléments suivants :

- Les portes à double battant doivent présenter au moins un battant de 95 cm de libre passage ;
- Dans les tribunes, des emplacements PMR doivent être prévus. Un vestiaire PMR avec douche doit être prévu là où des blocs vestiaires sont prévus ;

Considérant que l'avis du Service d'Intervention et d'Aide et Médicale Urgente a été sollicité en date du 23/10/2023, non reçu à ce jour ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/02/2024 au 15/02/2024, enquête pendant laquelle 6 réactions ont été introduites, portant sur les éléments suivants :

- Patrimoine de l'Expo 58 : On ne peut que déplorer la destruction de deux des derniers vestiges de l'Expo 58 : le bâtiment du commissariat de police et l'escalier en brique situé derrière celui-ci. Les vestiges de l'Expo 58 sont rares. N'est-il pas possible d'intégrer au moins l'escalier dans la cascade d'eau prévue à cet endroit ?
- Fresque : Il serait dommage de perdre la fresque Marsupilami. C'est devenu un peu un symbole dans le quartier et une référence BD bien sympathique. Pourra-t-on la remettre en place ultérieurement ?
- Mobilité : report de la circulation et du stationnement dans les quartiers avoisinants- Dans le domaine de la mobilité, le Plateau du Heysel connaît, aujourd'hui déjà, de très grands problèmes. Le projet sous-estime l'impact du projet NEO dans sa globalité en matière de mobilité. Pour cette raison, il y a lieu de favoriser l'accès aux pôles d'activités sportives et parkings via l'avenue Houba de Strooper plutôt que via





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/03/2024

le bd du Centenaire et l'avenue Sobieski.

- Il faudrait mieux prendre en compte la logistique des bus touristiques et ce, afin d'éviter que le parking existant soit saturé (près de la fontaine du bd du Centenaire). Pour cette raison, il serait indispensable de limiter le trafic des bus sur l'avenue Sobieski et le bd du Centenaire.
- La « verdurisation » complète (l'ensemble du site n'est plus accessible aux véhicules à moteur) supprime les voies qui permettent aujourd'hui de traverser le plateau du Heysel de l'Avenue Houba au Boulevard Centenaire. Cela ne peut mener qu'à un report de la circulation de transit par les rues du Triangle Houba-Sobieski-Heysel, situé juste en contre-bas du parc sportif.
- Le réaménagement du site supprime plus de places de parking qu'il n'en crée (via un parking souterrain de 200 places). Le report du stationnement dans les quartiers immédiatement limitrophes apparaît donc comme hautement probable. Donc les pouvoirs publics de la Ville de Bruxelles doivent dès à présent mettre en place un nouveau plan de mobilité et de stationnement afin de protéger les riverains des quartiers résidentiels situés à proximité du parc sportif.

Objet de la demande

Considérant que cette demande de permis modificatif a pour objet de modifier le permis 04/PFD/666782, délivré en date du 02/03/2020, et prorogé deux fois, une première date du 19/10/2022 et la seconde en date du 03/11/2023, et plus particulièrement modifier l'aménagement et l'utilisation d'une salle de sport, réduire la capacité d'accueil du public de deux infrastructures sportives, implanter une œuvre d'art dans le parc, modifier les équipements techniques du parking ; Considérant que le permis initial visait à réaliser un parc sportif sur le plateau du Heysel entre l'avenue Houba de Strooper et le boulevard du Centenaire ;

Vu les motivations principales ayant attiré à la délivrance de ce précédent permis :

- *Considérant que le projet répond aux objectifs du PRDD pour le Pôle Heysel de créer d'importants espaces verts et de contribuer au renforcement du maillage bleu et au renvoi des eaux pluviales dans le réseau hydrographique de surface ;*
- *Considérant que le projet répond à la carence en équipements identifiée dans la Région et au besoin de créer des équipements de dimension régionale à vocation récréative ; que le projet participe à l'animation et l'attractivité du Pôle Heysel ;*
- *Considérant que le projet participe au renforcement du maillage vert en région de Bruxelles-Capitale, qu'il offre un espace vert public à l'échelle de la Région ;*
- *Considérant que le projet participe également à l'amélioration de la perméabilité piétonne et cyclable du site et particulièrement à renforcer les connexions piétonnières du Plateau du Heysel par un aménagement convivial de qualité ;*
- *Considérant que le projet répond aux objectifs précités du PRDD en aménageant un espace public verdoyant accessible à tous, et au cheminement piéton rendu plus agréable car plus confortable ;*
- *Considérant que si le projet du Parc des Sports a été coordonné à celui de Néo 1, celui-ci peut fonctionner indépendamment du projet Européa ;*

Considérant que la présente demande de permis modificatif introduite en vertu de l'art. 102/1 du COBAT vise plus spécifiquement à :

- Transformer le bâtiment principal « les archers » en bâtiment multifonctionnel (intégrer une salle de sport pour réhabilitation, ajouter des locaux administratifs et un HORECA) ;
- Construire des locaux de stockage supplémentaires en sous-sol et étendre des locaux de stockage existants ;
- Intégrer une œuvre d'art dans le parc ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/03/2024

- Apporter des modifications mineures au parking projeté, sans en modifier la capacité ;
- Adapter le système global de gestion des eaux de pluie ;
- Mettre en conformité les données relatives au permis d'urbanisme délivré en ce que les surfaces qui y étaient renseignées étaient des données nettes et non pas brutes, ce qui induit une correction de 724m² de superficie supplémentaire en regard de la situation initiale alors que le projet ne se voit pas étendu ;

Considérant que le bâtiment principal dit « les Archers » est modifié afin d'intégrer les bureaux administratifs du Comité Olympique Interfédéral Belge et un espace de détente cafétaria en plus des fonctions initiales (salle de tir des archers, salle de réception, stockage et sanitaire...), que le projet ne subit que des modifications mineures qui n'altèrent pas les qualités du projet initial, seules les façades sont adaptées aux nouvelles fonctions ainsi qu'une légère adaptation de la volumétrie ;

Considérant que des locaux ont été intégrés sous les tribunes prévues autour des terrains de rugby/football sud et athlétisme, et ce afin d'améliorer le confort et la flexibilité des équipements au bénéfice des futurs clubs occupants ;

Considérant que ces ajouts n'ont nécessité que peu d'adaptations du projet initial et que les qualités paysagère du projet initial ont été préservées ;

Considérant qu'un bâtiment a été ajouté au pôle rugby/football sud en raison des compétitions professionnelles qui s'y dérouleront et des besoins spécifiques de stockage demandés par le COIB qui n'ont pas pu prendre place dans le bâtiment des « Archers », que ce bâtiment participe au bon fonctionnement de l'ensemble du site et qu'il est correctement intégré dans le plan paysager ;

Considérant que la capacité d'accueil des tribunes des clusters athlétisme et hockey est réduite à raison de respectivement 750 places pour 1500 initialement prévues et 1000 pour 3500, que ces diminutions sont justifiées par l'abandon de l'organisation de compétitions sportives d'une certaine ampleur et que dès lors cette diminution de la capacité d'accueil vise à satisfaire aux besoins des futurs clubs sportifs qui y prendront place ;

Considérant qu'une œuvre d'art est implantée à proximité de l'entrée du stade d'athlétisme afin de lui servir de balise visuelle, que cette œuvre d'art est bien représentative de l'activité projetée et qu'elle participe de scénographie de l'ensemble ;

Considérant que des adaptations techniques sont apportées au parking principal, sous forme de l'adoption d'un système de sprinklage standard, que ce choix induit l'ajout de locaux technique et d'un réservoir d'eau, qu'en outre l'entrée du parking a été optimisée afin de pas provoquer de conflit avec l'accès au stade rugby et que les caractéristiques principales du projet initial ne s'en trouvent pas fondamentalement modifiées ;

Considérant que les principes généraux de circulation au sein du plateau du Heysel ont fait l'objet d'une analyse fouillée dans le cadre du permis d'urbanisme originel, mais que la réduction de la capacité d'accueil des spectateurs du parc des sports induit de facto une réduction des nuisances potentielles liées à la fréquentation du site ;

Considérant que l'opportunité du maintien de certains éléments historiques et autres aménagements existants sur le site ont fait l'objet d'une évaluation lors de l'instruction du permis originel, qu'au terme de celle-ci certains éléments ont été maintenus et intégrés au projet global (comme par exemple le planétarium), et qu'il n'y a pas lieu dans le cadre de la présente demande de permis modificatif de remettre ces principes en cause ;

Considérant que des adaptations aux modalités de gestion des eaux pluviales ont été apportées sous forme de :

- 80m² citerne eau de pluie
- 4543m² de dispositif de récolte des eaux pluviales en lieu et place des 5918m² initialement prévus

Considérant que le bassin d'orage projeté sur le site a pour vocation de traiter les eaux de pluies sur un périmètre plus large que celui du présent projet, que les adaptations projetées visent à permettre une réutilisation partielle des eaux de pluies pour divers usages liés à l'exploitation du site, que les





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/03/2024

principes généraux de récolte et dispersion des eaux débordent du cadre strict du présent permis modificatif mais qu'ils sont analysés dans le cadre du permis d'environnement global ;
Considérant, au vu de ce qui précède, que les modifications sollicitées ne sont pas susceptibles de générer des incidences négatives notables sur l'environnement et les qualités initiales du projet sont maintenues ;

Avis FAVORABLE.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/03/2024

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B430/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Bailli 1 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CHAZAL REAL ESTATE - S.R.L.

Objet / Betreft: réaménager les logements aux étages (3 logements)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/02/2024 - 22/02/2024

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:

4

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 03/05/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à réaménager les logements aux étages (3 logements) ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 17/05/2023 (réf. P.U. B751/2021) ayant pour objet "changer l'utilisation des rez-de-chaussée, de restaurant vers débit de boisson, créer un accès à la terrasse depuis la rue, modifier les baies donnant sur cette terrasse et transformer l'intérieur de l'horeca (mise en conformité)";





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/03/2024

Considérant que ce permis est assorti de conditions, à savoir d'entamer les travaux nécessaires à la cessation de la situation illicite dans un délai de 6 mois à dater de la notification du permis et de les achever dans un délai de 12 mois à dater de la notification du permis ;

Considérant que les travaux en question portent sur :

- restaurer et conserver les décors intérieurs remarquables comme les plafonds moulurés (au rez-de-chaussée) ;
- supprimer les gaines d'évacuation désaffectées en façade arrière et d'en prévoir une nouvelle dimensionnée en fonction des besoins au droit du n° 191 ;
- prévoir une grille métallique ajourée d'accès depuis la rue du Bailli vers la terrasse en lieu et place de la porte ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/02/2024 au 22/02/2024 pour le motif suivant : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;

Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant qu'aux étages la situation de droit est du logement mais sans pouvoir en déterminer le nombre exact ;

Considérant que la demande a pour but de réaménager les étages supérieurs de l'immeuble d'angle ;

Considérant que le demandeur ne met pas ces locaux à destination d'hébergement touristique ;

Considérant que, en plan, il s'avère que 3 logements indépendants sont aménagés ;

Considérant que la note explicative indique que ces logements seront soit pour le personnel soit loué à des personnes extérieures ;

Considérant qu'il y a donc bien lieu de considérer qu'il s'agit de 3 logements soit un appartement 1 chambre avec mezzanine au premier niveau et 2 studios au 2^e étage ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II article 4 et 5 pour l'espace « mezzanine » situé dans le logement au premier étage ;

Considérant que les plans parlent d'une mezzanine, qu'il s'agit pourtant d'une pièce fermée par une cloison ne participant dès lors pas à l'effet double hauteur, et qu'il ne s'agit donc pas d'une mezzanine comme détaillé à l'article 5 ;

Considérant que dans ce local la hauteur n'est que de 1m84 et donc non conforme à l'article 4 ;

Considérant qu'il s'agit de l'étage noble, où des décors remarquables sont visibles en particulier aux plafonds ;

Considérant de plus que cet espace fermé n'est ni éclairé par une fenêtre ni ventilé, que dans ce logement il sera pourtant destiné à une chambre et dérogerait alors à l'article 10 ;

Considérant que la situation proposée n'est pas acceptable, que si la mezzanine peut exister, elle doit être traitée comme tel, qu'il y a lieu de supprimer la porte fermant celle-ci, et la cloison et de ne prévoir qu'un garde-corps, idéalement ajouré de type garde-corps vitré ou à balustres afin de maximiser l'éclairage de cet espace ;

Considérant qu'ainsi cet espace peut être alors un espace « couchette » ;

Considérant que les logements projetés se présentent dès lors sous la forme d'un appartement 1 chambre et de 2 studios ;

Considérant que pour le logement du premier niveau, le séjour déroge au R.R.U. Titre II article 10, pour les surfaces nettes éclairantes (6,8m² au lieu de 8,1m²) ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante dont il est important de maintenir les façades ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/03/2024

Considérant que même si ces logements sont suffisamment spacieux, il y a lieu de prévoir certains aménagements « communs », et d'indiquer en plan la position des locaux de compteurs ;
Considérant ainsi qu'il y a lieu de prévoir un local permettant de garer au minimum 3 vélos, que ceci se ferait idéalement en pied d'escalier dans la cave de 4m² ;
Considérant de même que le projet gagnerait en qualité en proposant en sous-sol 3 cagibis ou petites caves soit dans la zone de dégagement en pied d'escalier soit dans les caves situées sous l'angle ;

Considérant que la Commission de Concertation a été informée que les bandes colorées sur la façade étaient encore présentes, qu'il convient de les supprimer au plus vite ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve :

- de supprimer la porte de la mezzanine, et la cloison et de ne prévoir qu'un garde-corps, idéalement ajouré de type garde-corps vitré ou à balustres ;
- d'indiquer en plan la position des locaux de compteurs ;
- de prévoir un local permettant de garer au minimum 3 vélos que ceci se ferait idéalement en pied d'escalier dans la cave de 4m² ;
- de proposer en sous-sol 3 cagibis ou petites caves soit dans la zone de dégagement en pied d'escalier soit dans les caves situées sous l'angle ;
- de préserver les décors intérieurs.

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.R.U. Titre II article 10 en ce qui concerne les surfaces nettes éclairantes sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/03/2024

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: R1116/2023 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue Ravenstein 23 1000 Bruxelles
Rue Royale 10 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PALAIS DES BEAUX-ARTS - S.A.

Objet / Betreft: Exploitation d'une salle de spectacle

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/01/2024 - 22/02/2024

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):

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

Considérant que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au PRAS /PPAS;

Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de permis pour l'exploitation de salles de spectacles, fêtes;

Considérant que de récentes législations sont d'application en ce qui concerne l'exploitation des salles de fêtes, notamment l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2019 fixant les conditions d'exploitation relatives aux salles de spectacles, complexes cinématographiques, théâtres, opéras, music halls, salles de fêtes, discothèques et salles de concerts.

Considérant que l'avis CI.1989.0078/109 rendu par le service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles Capitale (SIAMU) a été rendu sur base d'une demande de dérogation à l'arrêté mentionné ci-dessus incomplète, qu'il n'est dès lors pas définitif,

Considérant que cet avis SIAMU indique qu'il convient d'effectuer une analyse de risque de type "A-SET/R-SET".

Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de fournir une étude de risque de type « A-SET/R-SET ».





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: milieuvergunning

Réf. / Ref.: V1121/2023 (IPE)

Adresse / Adres:
Vilvoordselaan 140 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Van Moer Rail - N.V.

Objet / Betreft: uitbating van een handelszaak

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/01/2024 - 22/02/2024

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 – Leefmilieu Brussel – Gewestelijke Directie
Monumenten en Landschappen:**

6

Overwegende dat de aanvraag zich situeert in een zone van havengebieden en vervoeren op het gewestelijk bestemmingsplan;
Overwegende dat het om een nieuwe aanvraag gaat (op-en overslagbedrijf in de logistieke sector);
Overwegende dat er geen opmerkingen zijn geweest tijdens het openbaar onderzoek.

GUNSTIG Advies op voorwaarde:

- dat de ondergrondse stookolietank van 5200 liter bij definitieve stopzetting buitengebruik wordt gesteld. De binnenkant van de stookolietank wordt geledigd + ontgast en vervolgens gereinigd. Nadien kan de stookolietank verwijderd worden of opgevuld met zand of een andere inerte materie. Het attest van reiniging en buitengebruikstelling dient bezorgd te worden aan Leefmilieu Brussel.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L631/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Maurice Lemonnier 193 1000 Bruxelles
Rue de Woeringen 1 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Fikri El Aisaoui

Objet / Betreft: modifier l'ensemble des châssis et la couleur de la façade à rue (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

7

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté 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 le long d'espaces structurants, en liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et zones d'habitation au PRAS ;

Considérant qu'il s'agit d'un bien datant d'avant 1932

Considérant que la demande a été introduite en date du 03/07/2023 ;

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





Considérant que la demande vise à modifier l'ensemble des châssis et la couleur de la façade à rue (mise en conformité) ;

En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 05/05/2022 (réf. P.U. M1008/2020) ayant pour objet "mettre un hôtel existant aux normes incendies ; remplacer une échelle de secours par un escalier extérieur en façade arrière impliquant la transformation de 5 baies en portes- fenêtres, la rehausse du mur mitoyen et la pose d'un brise-vue sur le mitoyen droit " ;

Considérant qu'en situation de droit le bien est affecté en un établissement hôtelier ;
Considérant que les façades à rue sont en en crépis de ciment gris ;

En ce qui concerne la situation de fait :

Considérant que dans le permis délivré en 2022 (M1008/2020) il est bien attesté que le remplacement des châssis ne faisait pas partie de la demande et que les châssis en pvc relèvent d'une situation illicite ;

Considérant que la situation existante s'écarte également de la situation de droit en ce que :

- les façades au niveau du rez-de-chaussée ont été peintes en noir ;
- les châssis du rez-de-chaussée ont été remplacés par des châssis en alu noir ;
- des volets en pvc noir plein ont été placés au rez-de-chaussée ;
- un caisson de tente solaire a été placé bd M. Lemonnier au-dessus des baies ;

En ce qui concerne la situation projetée :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les éléments précités en situation de fait ;

Considérant en ce qui concerne la mise en peinture de la façade des étages, que le cimentage gris avec calepinage a été supprimé au profit d'un enduit uni de ton gris et que le rez-de-chaussée a été peint en noir ;

Considérant que cette transformation a été réalisée entre 2014 et 2017 ;

Considérant qu'il y a lieu lors de la prochaine mise en peinture de la façade de revenir à une teinte blanche pour l'ensemble de la façade ;

Considérant que la demande vise également la mise en conformité des châssis en pvc blanc ;
Considérant que ces derniers ne reprennent pas la forme cintrée des baies, ni la bonne proportion des impostes ;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu de remplacer les châssis en PVC par des châssis en bois respectant le cintrage, les divisions et les profils d'origine ; lors du prochain remplacement ;

Considérant que les châssis du rez-de-chaussée ont également été remplacés par des châssis en PVC noir et que des volets noirs en pvc pleins ont été ajoutés au droit des baies ;
Considérant de plus, qu'une tente solaire a été ajoutée au-dessus des baies côté Maurice Lemonnier ;

Considérant qu'il a été observé que plusieurs luminaires sont présents en façade avant ;

Considérant que ces derniers sont source de pollution lumineuse, qu'il est préférable de les retirer ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/03/2024

Considérant que les photos jointes à la demande et les photos de Google Street montrent l'existence d'enseignes perpendiculaires et parallèles au niveau du rez-de-chaussée ;
Considérant que ces enseignes sont soumis à permis d'urbanisme ; qu'il y a lieu alors d'introduire une demande d'urbanisme à durée limitée pour mettre en conformité ces derniers ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **remplacer les châssis des étages en PVC par des châssis en bois respectant le cintrage, les divisions et les profils d'origine lors du prochain remplacement ;**
- **retirer les luminaires en façade avant ;**
- **prévoir une peinture de teinture blanche lors des prochaines mise en peinture de l'ensemble de la façade ;**

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.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: V437/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Violetstraat 28 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: EPISODE BELGIUM

Objet / Betreft: het herinrichten van het gelijkvloers en van de kelder: het wijzigen van de bestemming van de achterkant van de kelder van handels tot woning, het veranderen van een trap, het maken van een opening in een dragende muur (in overeenstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8

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

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 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.);

Gelet op de Zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op de commerciële uitdrukking in de Unesco perimeter (Z.Gem.S.V.);

Overwegende dat het goed gelegen is in typische woongebieden, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), linten voor handelskernen en structurerende ruimten van het G.B.P.;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/03/2024

Overwegende dat het goed gelegen is binnen de Unesco perimeter van de Z.Gem.S.V.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 04/05/2023 ;

Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het herinrichten van het gelijkvloers en van de kelder: het wijzigen van de bestemming van de achterkant van de kelder van handels tot woning, het veranderen van een trap, het maken van een opening in een dragende muur (deeltelijk in overeenstemming brengen);

Overwegende dat de aanvraag een typische handelshuis met winkel op het gelijkvloer en kelder en appartementen op de verdiepingen betreft;

Overwegende dat de aanvraag enkel het gelijkvloers en de kelder van het pand betreft;

Overwegende dat de doel van de aanvraag ten eerste is de regularisatie van de kelder en gelijkvloers volgens de bestaande toestand;

Overwegende dat, in vergelijking met de rechtelijke toestand, er veranderingen aangebracht aan de inrichting zijn;

Overwegende dat structurele werken zijn uitgevoerd : de hoofdtrap tussen de gelijkvloers en de kelders is veranderd, en een opening in een dragende muur van de kelder is gemaakt;

Overwegende dat deze veranderingen minimaal zijn;

Overwegende dat, in de huidige situatie, de kelder volledig voor de handel wordt gebruikt;

Overwegende dat een tweede deel van de aanvraag gericht is op het privatiseren van het achterste deel van de kelders (met een muur) om opslagruimte voor een van de woningen te creëren;

Overwegende dat die ruimte al een afzonderlijke inkom en toegang aan de zijkant heeft, die bereikbaar door een klein zijsteeg is;

Overwegende dat de aanvraag geen wijziging van het bestaande bouwvolume inhoudt;

Overwegende dat de werken niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;

Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;

GUNSTIG advies.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B840/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Bailli 31 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Immo Linalex - S.P.R.L.

Objet / Betreft: rehausser la toiture et modifier la répartition des logements dans l'immeuble, de 7 à 8 logements, et transformer la façade avant afin de créer une entrée séparée pour les logements et aménager une nouvelle devanture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/02/2024 - 22/02/2024

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):

9

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté 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 sur les trottoirs (R.T.);
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;

Considérant que le bien est situé en liseré de noyau commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), d'intérêt régional et d'habitation au PRAS;

Considérant que la demande a été introduite en date du 11/09/2023;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à rehausser la toiture et modifier la répartition des logements dans l'immeuble, de 7 à 8 logements, et transformer la façade avant afin de créer une entrée séparée pour les logements et aménager une nouvelle devanture ;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 19/11/1974 (réf. T.P. 83738) ayant pour objet "transformer l'extérieur et l'intérieur de l'immeuble" ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/03/2024

Considérant que les plans de ce permis montrent uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble ; que celui-ci se divise avec un commerce en façade avant et un logement en façade arrière ; que la coupe nous permet de définir que les étages sont dédiés au logement ;
Considérant de plus que les plans de ce permis montrent que la devanture du commerce est en partie implantée en arrière de l'alignement ;
Considérant que la parcelle se situe principalement sur le territoire de la commune d'Ixelles ; que cependant, la façade à rue est implantée sur le territoire de la Ville de Bruxelles ;

Considérant par ailleurs, qu'un permis d'urbanisme a été délivré par la commune d'Ixelles en date du 21/03/2023 (réf. PU2018/455-32/31) ; ayant pour objet : « transformer l'immeuble notamment le rehausser de deux niveaux sous toiture, aménager des terrasses, transformer la façade avant afin d'aménager 8 logements et un commerce au lieu de 10 logements et un commerce demandés initialement » ;

Considérant que les plans de ce permis montrent que la toiture a été rehaussée afin d'accueillir 2 niveaux supplémentaires ;

Considérant également que ces plans déterminent l'affectation de l'immeuble ; que le rez-de-chaussée conserve sa division de commerce en façade avant et logement en façade arrière et que les étages sont dédiés aux logements ; que l'immeuble comporte 8 logements réparti du rez aux combles ;

Considérant que la présente demande de permis est identique à la demande délivrée par la commune d'Ixelles ; que la façade avant ainsi qu'une partie de la toiture sont situées sur le territoire de la Ville de Bruxelles, que dès lors la Ville de Bruxelles émet un avis uniquement sur les impacts du projet sur la façade ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/02/2024 au 22/02/2024 pour les motifs suivants: application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande vise à la rehausse de la toiture de l'immeuble ; que la rehausse fait toute la largeur de la façade ; que la nouvelle toiture est une toiture à versants ;

Considérant que la nouvelle toiture dépasse le profil de toiture du voisin de gauche n°33 de plus de 3,0m ; que dès lors cela entraîne une dérogation au R.R.U. titre I art.6 ;

Considérant que le profil voisin de droite (n°29) possède une hauteur exceptionnellement haute par rapport au contexte bâti du quartier ; qu'en effet, la plupart des immeubles environnants, à l'exception des numéros 29 et 44, possèdent 2 ou 3 étages à toiture à versants ;

Considérant que la demande prévoit de conserver la corniche existante ; que cela permet de ne pas modifier la lisibilité de l'immeuble existant ;

Considérant que la hauteur de la toiture projetée induit un mur pignon sur la limite de gauche ; que les plans de la présente demande précise que ce pignon sera fini d'un enduit sur isolant ; que cependant ni la couleur, ni la texture de l'enduit ne sont précisés ; qu'il y a lieu de préciser le matériau et la couleur du traitement qui sera choisi sur le pignon de gauche ;

Considérant que lors de la Commission de Concertation, le demandeur et l'architecte ont précisé que l'enduit serait de ton beige ;

Considérant que la rehausse de la toiture n'impacte que très peu le contexte urbain dans lequel s'inscrit de la présente demande ; que le pignon de gauche est peu visible depuis l'espace public ; que la typologie de toiture à versants permet d'intégrer cette nouvelle rehausse de manière cohérente par rapport au contexte urbain dans lequel elle s'inscrit ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 est acceptable ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/03/2024

Considérant que la demande vise également à construire une lucarne sur le versant avant ; que sa largeur est inférieure aux 2/3 de la largeur de façade et que sa hauteur est inférieure à 2,0m ; que dès lors celle-ci est conforme au RRU titre I ; que le châssis de la lucarne est prévu en bois naturel ; considérant que les châssis projetés sur l'ensemble de la façade avant sont également en bois naturel ;

considérant que la demande vise également à réaménager un commerce et à transformer la façade avant au niveau du rez-de-chaussée ;

considérant que la façade existante du rez-de-chaussée est en retrait par rapport à l'alignement ; que cette configuration peut engendrer des nuisances telle que l'occupation non désirée de cet espace, notamment la nuit ;

Considérant que la demande, afin d'éviter ces éventuelles nuisances, prévoit d'aligner la vitrine et les deux portes d'entrée à front de rue, celle du commerce et celle des logements ; qu'elle prévoit également de supprimer l'auvent débordant et d'aménager un bloc de boîte aux lettres à droite de la porte d'entrée des appartements ;

Considérant que ces aménagements permettent de créer un accès aisé au commerce ainsi qu'au logement ; que dès lors la circulation est améliorée ;

Considérant que la nouvelle devanture est prévue en bois naturel ; que celle-ci se compose de deux vitrines fixes et d'une porte d'entrée centrale ;

Considérant que les plans de la présente demande n'indiquent pas de moyen de fermeture de la vitrine ; que le règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales en son article 1 précise que la fermeture des vitrines commerciales doit se faire au moyen d'un volet ajouré de type grillage enroulable ou d'une grille rétractile dont les matériaux et les couleurs s'harmonisent avec ceux de la façade et de la vitrine ; que dès lors la présente demande n'est pas conforme à cet article ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir un moyen de fermeture de la nouvelle vitrine conforme au RCU ;

Considérant que la porte d'accès aux logements est prévue le long du mitoyen de gauche qu'elle est surplombée d'une imposte fixe que cet ensemble est prévu en bois naturel ;

Considérant que la façade du rez-de-chaussée est prévue en pierre blanche ; que cette pierre blanche, autorisée dans le permis de 1974, permet de marquer le rez-de-chaussée comme une assise à cet immeuble de 4 étages ;

Considérant que les travaux projetés améliorent les qualités esthétiques de cet immeuble ;

Considérant cependant que les plans de la présente demande indiquent une zone nommée « enseigne » ; que si le souhait du demandeur est de placer une nouvelle enseigne en façade, il y a lieu d'introduire une demande spécifique pour la pose de cette enseigne ; que dès lors cette enseigne ne fait pas partie de la présente demande ;

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

Avis FAVORABLE à condition de:

- prévoir une fermeture de la vitrine au moyen d'un volet roulant ou d'une grille rétractile ;

La dérogation au R.R.U. en ce qui concerne le titre I art.6 toiture (hauteur) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: SAISINE_L195/2023 (SFD)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 216 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Association des copropriétaires de la residence Louise 216

Objet / Betreft: remplacer les châssis par des châssis double coulissant (du premier étage au neuvième étage) en façade avant; créer un escalier de secours en façade arrière (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/02/2024 - 22/02/2024

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):

10

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

Attendu que le bien se situe en le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zone d'intérêt régional du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le projet vise à remplacer les châssis par des châssis double coulissant (du premier étage au neuvième étage) en façade avant; créer un escalier de secours en façade arrière (mise en conformité) ;

Attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;

Vu l'avis favorable du SIAMU du 31/07/2023, réf. T.1997.0879/38 ;

Attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ; dérogation au R.R.U Titre I arti.4 (profondeur) :

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 08/02/2024 au 22/02/2024 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé " Hôtel Solvay, situé Avenue Louise 224 depuis le 29/11/2012 "; et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 29/04/1926 (réf. TP31799) ayant pour objet " Transformations à la façade et construction d'un hangar dans le jardin ";
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 12/07/1938 (réf. TP48827) ayant pour objet " Etablir sur la cour une toiture métallique avec couverture en verre ";





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/03/2024

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 09/11/1938 (réf. TP48827) ayant pour objet " Percer une porte dans une vitrine ";
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 22/11/1966 (réf. TP82538) ayant pour objet " Démolir et reconstruire un immeuble de 9 étages ";
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en 1968 (réf. TP82538) ayant pour objet " modifier autorisation du permis de bâtir ";
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 02/09/2011 (réf. TP113862) ayant pour objet " Aménager une partie du commerce en salle de consommation accessoire au commerce (travaux déjà réalisés). ";
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 12/02/2020 (réf. L925/2018) ayant pour objet " Réaliser une nouvelle façade au rez-de-chaussée à l'alignement et rénover la façade avant existante (pose d'un crépis sur isolant et de panneaux sandwich anti-feu et remplacement des châssis avec modification de la division, modification de baies au dernier étage) ";
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 04/05/2020 (réf. L1125/2018) ayant pour objet " Transformer le bureau arrière au 2ème étage en deux logements (travaux déjà réalisés)";

Considérant que ces permis autorisent :

- Sous-sol -2 locaux techniques locaux de stockage emplacements de stationnement
- Sous-sol -1 locaux techniques locaux de stockage emplacements de stationnement locaux de stockage accessoire au commerce
- Rez-de-chaussée 1 Commerce restaurant avec bureau accessoire 1 accès carrossable vers les emplacements de stationnement 1 lift voiture vers les sous-sols
- 1er étage 1 Commerce 1 logement de concierge (studio) accessoire à la fonction principale
- 2ème étage 2 Logement studios Bureau
- 3ème étage Bureau
- Du 4ème au 8ème étage 4 Logement studios par étage
- 9ème étage 2 Logement studios 9ème / 10ème

Considérant qu'en façade avant le projet prévoit de revoir l'esthétique de la façade avant en remplaçant les châssis du 1er étage au 9ème étage ;

Considérant que le projet de 2020 (L925/2018) prévoyait des châssis à battant, un châssis fixe et des allèges vitrées ;

Considérant que le projet prévoit de placer des châssis doubles coulissant en aluminium thermolaqué de ton gris anthracite (RAL 7046) ;

Considérant que le projet prévoit des allèges non vitrées afin de pouvoir placer du mobilier ;

Considérant que malgré ce changement la superficie éclairante nette des locaux d'habitation reste suffisante ;

Considérant que le remplacement des châssis est dès lors acceptable ;

Considérant que l'étude des vues aériennes du bien indique qu'un escalier de secours a été construit en façade arrière entre 1987 et 1996 ;

Considérant que l'escalier de secours dessert les étages 1 à 9 ; qu'il permet l'évacuation des logements situés en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la construction de l'escalier de secours entraîne une dérogation au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) ;

Considérant que la cage d'escalier dépasse le profil mitoyen le plus profond, le moins profond et les ¾ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que la cage d'escalier est nécessaire pour assurer l'évacuation des habitants, qu'elle ne sera utilisée qu'en cas d'évacuation ; qu'elle ne porte pas atteinte aux biens contigus ;





VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/03/2024

Considérant que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme ne porte que sur la façade avant et la mise en conformité de la cage d'escalier en façade arrière ;

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.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

*Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30 - urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be*



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: H691/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Haachtsesteenweg 2000 1130 Brussel

Demandeur / Aanvrager: EG RETAIL (BELGIUM) - B.V.B.A.

Objet / Betreft: plaatsen van uithangborden aan een benzinstation: aanbrengen van 2 borden op de bestaande luifel, aanbrengen van diverse inrichtingen aan de pompen en plaatsen van een vrijstaande totem in de achteruitbouwstrook;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/02/2024 - 22/02/2024

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 – Leefmilieu Brussel:**

11

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 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect;
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 besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 januari 2004 betreffende de stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur;
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Verkavelingsvergunning nr. 209 afgeleverd op 08/11/1973 en nr. 226 afgeleverd op 05/02/1974 (V.V.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in een gemengd gebied en langs een structurende ruimte van het G.B.P.;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/03/2024

Overwegende dat de inrichting gelegen is in een algemeen gebied voor uithangborden van de Gew.S.V. Titel VI;
Overwegende dat de Haachtsesteenweg een gewestweg is;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 17/07/2023;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van uithangborden aan een benzinestation betreft: aanbrengen van 2 borden op de bestaande luifel, aanbrengen van diverse inrichtingen aan de pompen en plaatsen van een vrijstaande totem in de achteruitbouwstrook;
Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 08/02/2024 tot 22/02/2024 voor volgende motieven: afwijking aan een V.V., afwijking van art. 11 (inrichting van de inspringstroken) van titel I van de Gew.S.V., afwijking van het B.R.;
Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
Gelet op het advies van Brussel Mobiliteit van 24/01/2024 op de aanvraag;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 06/04/2006 (ref. S.V. H21/2005) met als onderwerp “herinrichting van een benzinestation met behoud van het gebouw en de luifel”;

Overwegende dat de huidige aanvraag voorziet om de uithangborden aan te brengen ten gevolge van het gebruik van nieuwe concepten en merknamen ('Euro Garages');

Overwegende dat de bestaande luifel de drager is van de uithangborden en dat de oppervlakte wit (RAL 9003) wordt geschilderd en dat er een nieuwe luifelboord wordt aangebracht;
Overwegende dat deze luifelboord, met een hoogte van 90cm en een dikte van 10cm, in een aluminium composiet materiaal, in rode en witte kleur, wordt gemonteerd tegen de bestaande luifel;
Overwegende dat op deze luifelboord 2 uithangborden worden aangebracht, met een hoogte van 90cm en elk een breedte van 250cm, in acrylaat, met de tekst 'ESSO' in rode letters op een witte achtergrond;

Overwegende dat dit geheel (boord en borden) niet verlicht wordt;

Overwegende dat er diverse inrichtingen aan de pompen worden geplaatst:

- 2 keer een paneel ('blade') geplaatst op de luifelkolom boven de pompen, voorzien van een logo en de tekst 'Fuel Technology Synergy' in witte letters op een rode achtergrond, en onderaan voorzien van een witte LED contourlijn om de pomp te verlichten;
- 2 keer een paneel ('koala') geplaatst op de luifelkolom ter hoogte van de pompen, die niet verlicht wordt;

Overwegende dat deze inrichtingen, qua afmetingen en plaatsing, beantwoorden aan de bepalingen van de Gew.S.V. Titel VI en het B.R.;

Overwegende dat er een vrijstaande totem wordt geplaatst, met een hoogte van 5m, een breedte van 1,60m en een dikte van 30cm, met de volgende opschriften: 'Esso' in rood en blauw op witte achtergrond, 'Lavazza' in witte letters op blauwe achtergrond, 'Fuel Technology Synergy' in witte letters op rode achtergrond, 'Euro' met prijsvermelding in witte letters op blauwe achtergrond, 'Diesel' met prijsvermelding in witte letters op blauwe achtergrond, 'extras' in witte letters op oranje achtergrond, 'Mobil 1' blauwe en rode letters op witte achtergrond, 'EG Group' in groene en blauwe letters op witte achtergrond;

Overwegende dat de totem wordt voorzien van interne verlichting;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de V.V., van de Gew.S.V. Titel I art. 11 (achteruitbouwstrook) en van het B.R. art. 35 (bouwvrije stroken), omdat de vrijstaande totem wordt geplaatst in de achteruitbouwstrook, waar geen bouwwerken zijn toegelaten;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/03/2024

Overwegende dat er op deze plaats reeds een bestaande totem met een bodemverharding staat;
Overwegende dat het om ecologische redenen beter is om de nieuwe totem om dezelfde plaats te zetten;

Overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat het tankstation duidelijk gesignaleerd mag worden;

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

GUNSTIG advies.

De afwijkingen van de V.V., het B.R. en de Gew.S.V. voor wat betreft de totem in de achteruitbouwstrook worden toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: C782/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Handelskaai 26 – 30 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mevrouw Katelyne Van den Bossche

Objet / Betreft: zwaar verbouwen en samenvoegen van 2 aanpalende gebouwen, toevoegen van 2 bouwlagen op het dak van elk gebouw, inrichten van 9 wooneenheden (2 x 1 k., 5 x 2 k. et 2 x 3 k.), een kantoor voor vrij beroep en een kantoor, en aanbrengen van interne structurele aanpassingen

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/01/2024 - 08/02/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 20/02/2024

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

12 **UITSTEL**

