



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

Réf. / Ref.: S764/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Stevens-Delannoy 102 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Edgar Khachatryan

Objet / Betreft: transformer une maison bifamiliale en 3 logements (2 duplex 1 chambre et 1 studio) avec modifications de volume à l'arrière et aménager un balcon au 1er étage et une terrasse sur la toiture plate de l'annexe, circonscrite d'un garde-corps et d'un pare-vue au 2ème étage ; apporter des transformations structurelles intérieures et placer des châssis PVC blanc en façade avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/10/2022 - 03/11/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 20/07/2021 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à transformer une maison bifamiliale en 3 logements (2 duplex 1 chambre et 1 studio) avec modifications de volume à l'arrière et aménager un balcon au 1er étage et une terrasse sur la toiture plate de l'annexe, circonscrite d'un garde-corps et d'un pare-vue au 2ème étage ; et apporter des transformations structurelles intérieures et placer des châssis PVC blanc en façade avant (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2022 au 03/11/2022 pour les motifs suivants: dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - éléments techniques) ;





- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur le manque d'intégration des travaux dans le contexte urbain ; la promiscuité des nouveaux volumes par rapport aux biens voisins, la densification de population sur la parcelle, la pose de châssis PVC qui dénature la façade et les travaux structurels déjà réalisés qui n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;

- considérant le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant de 1968 (réf : T.P. 80788) visant à : « *construire une annexe au rez-de-chaussée à destination de salle de bains et de WC* » ; que les plans de ce permis montrent uniquement le plan du rez et une coupe représentant l'ajout de l'annexe en façade arrière ; que ces plans montrent que l'annexe s'étend sur une largeur de 2,45m et sur toute la profondeur de la parcelle et d'un gabarit de 1 niveau ;

- considérant que l'avant-dernier permis délivré pour ce bien, datant de 1967 (réf. T.P.89595) visant à « *construction d'annexes à l'immeuble* » ; que les plans de ce permis montrent que le bien est divisé en deux logements ; un logement qui s'étend du rez au 1<sup>er</sup> étage ; et un second au 2<sup>ème</sup> étage ; que ces logements possèdent la même cage d'escalier commune ; que le duplex rez/1<sup>er</sup> ne possède donc pas de circulation lui permettant d'être autonome ; que les plans de ce permis montrent également qu'une annexe a été bâtie sur la façade arrière ; que celle-ci s'étend au rez-de-chaussée sur toute la largeur de la façade, sur une profondeur de 3,50m ; qu'aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, celle-ci consiste d'un plus petit volume bâti le long du mitoyen de gauche d'une largeur de 2,70m sur une profondeur de 2,70m ; qu'elle abrite les salles de bains des deux appartements ;

- considérant que les renseignements urbanistiques confirment cette division et ces volumétries (réf. R.U.19\_0447) ;

- considérant que l'analyse des orthophotoplans montre qu'entre 2019 et 2020 des travaux d'extensions ont été réalisés sans qu'une autorisation préalable n'ait été délivrée ; que ceux-ci consistent à construire une annexe au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière de l'immeuble ;

- considérant dès lors que la demande concerne la mise en conformité de ces travaux ; que dans le formulaire de demande, il est également précisé que le bien a été divisé en 3 logements ; un studio supplémentaire ;

- considérant que les plans fournis dans la présente demande portent sur la totalité du bien, sans en exclure une quelconque partie ; que dès lors la demande porte également sur la mise en conformité de l'aménagement d'un balcon et d'une terrasse en façade arrière ainsi que sur des travaux structurels intérieur et la pose de châssis PVC de teinte blanc en façade avant ;

- considérant que la demande prévoit d'aménager un 3<sup>ème</sup> logement dans l'immeuble ; que pour ce faire, la demande revoit la répartition des logements ; qu'au regard des plans cette nouvelle répartition se présente comme suit :

- Sous-sol : 1 bureau et une buanderie ;
- rez/1<sup>er</sup> étage : 1 duplex de 1 chambre ;
- 1<sup>er</sup> étage : un studio ;
- 2<sup>ème</sup>/combles : 1 duplex de 1 chambre ;

- considérant que pour créer le duplex rez/1<sup>er</sup>, la demande prévoit de percer le plancher entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage afin d'y créer une nouvelle cage d'escalier ; que celui-ci permet à ce logement de fonctionner en toute autonomie par rapport à la cage d'escalier commune ;

- considérant que bien que les plans de la situation projetées montrent qu'un escalier est créé entre le rez et le 1<sup>er</sup>, ceux-ci mentionnent que cet appartement est un triplex ; que la note explicative de la présente demande précise que le sous-sol est rattaché au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;

- considérant que ce sous-sol abrite un espace buanderie et un espace bureau/rangement ; que celui-ci est accessible via la cage d'escalier commune ; qu'il n'est donc pas en lien direct avec le logement du rez/1<sup>er</sup> ; que dès lors ce logement n'est pas considéré comme un triplex mais bien comme un duplex ;

- considérant que pour créer un studio au 1<sup>er</sup> étage, la demande prévoit de réduire la superficie du logement existant en divisant le plateau du 1<sup>er</sup> étage en deux ; que du côté de la façade arrière se développe l'espace nuit du duplex et du côté de la façade avant se développe le nouveau studio ;

- considérant que ce nouveau logement possède une superficie de 25m<sup>2</sup> ; que celui-ci est conforme au titre II du R.R.U. ;





- considérant cependant que la situation de droit de l'immeuble montre que le 1<sup>er</sup> étage possédait deux chambres de respectivement 11,35 m<sup>2</sup> et 12,41m<sup>2</sup> ; ainsi qu'une buanderie et une salle de bain accessible à l'entresol ;
- considérant que bien que ces chambres ne répondent pas aux normes minimales de confort actuelles, celles-ci offrent la possibilité d'accueillir une famille ; et que dès lors, la dérogation au RRU, Titre II, art.3 pourrait être acceptable ;
- considérant de plus, que la division du plateau s'accompagne de la construction d'une annexe en façade arrière ; que celle-ci s'implante le long du mitoyen de droite (n°104) ; qu'elle possède une largeur de 2,25m sur une profondeur de 3,50m et sur une hauteur de 3,25m ;
- considérant que ce nouveau volume n'induit pas de dérogation au R.R.U., Titre I, en ce qui concerne la profondeur de la construction ; que cependant il induit une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture hauteur en ce qu'il dépasse de plus de 3,00 m le profil voisin le plus bas ;
- considérant également que la construction de cette annexe induit une rehausse du mur mitoyen de droite (n°104) ; que vu l'orientation de la parcelle, la rehausse impacte directement la maison voisine de droite en termes d'ombre projetée ;
- considérant que cette nouvelle annexe abrite une chambre de 14m<sup>2</sup> avec dressing ; qu'une salle de bain privative lui est également attenante ;
- considérant que la création de cette annexe est directement liée à l'intention du demandeur de modifier la répartition du bien, à savoir passer d'un appartement 2 chambres à un appartement 1 chambre et un studio ;
- considérant également qu'au rez-de-chaussée, on retrouve l'espace de vie du duplex ; que celui-ci consiste d'un grand espace traversant d'une superficie totale de 44,41m<sup>2</sup> ; que celui bien que de dimension confortable ne possède pas un éclairage naturel suffisant ; que dès lors, il déroge au R.R.U. titre II art.10 ;
- considérant que la demande prévoit également d'étendre l'appartement existant du 2<sup>ème</sup> étage jusqu'aux combles afin d'y créer un duplex 1 chambre ;
- considérant que pour ce faire la demande prévoit d'ouvrir totalement l'espace au 2<sup>ème</sup> étage afin d'avoir un espace de vie traversant ; que cet espace possède une superficie de 23,90m<sup>2</sup> ; qu'il est complété d'une cuisine implantée dans l'annexe existante ; que celui-ci est conforme au titre II du R.R.U. ;
- considérant que la chambre de ce duplex est aménagée sous les combles ; que celle-ci possède une superficie 16m<sup>2</sup> ; qu'elle est conforme au R.R.U. titre II ;
- considérant également que la demande prévoit de créer une terrasse sur la toiture de la nouvelle annexe du 1<sup>er</sup> étage ; que celle-ci ne possède pas un recul latéral suffisant par rapport au voisin de droite n°104 ; que pour éviter les vues chez le voisin, la demande prévoit de placer un brise-vue sur toute la profondeur de la terrasse ; que ce brise vue induit des dérogations au R.R.U. titre I art.4 profondeur et art.6 toitures éléments techniques ;
- considérant que ce brise-vue possède une hauteur projetée de 1,90m ; qu'il est envisagé comme panneau végétalisé ;
- considérant que cette installation aggrave la rehausse déjà conséquente du mur mitoyen ;
- considérant que les travaux envisagés se font au détriment de la qualité de vie et de la flexibilité des logements ; qu'au regard de la division du 1<sup>er</sup> étage, l'intention n'est pas de garantir la diversité des logements mais de diviser l'immeuble dans un principe de rentabilité ;
- considérant de plus, que la demande prévoit un espace de stockage pour les vélos et poussettes d'enfants ; que celui-ci est implanté dans le couloir des communs, au droit de la cage d'escalier commune ; qu'il représente une superficie de 1m<sup>2</sup> ;
- considérant que bien que le R.R.U. titre II art.17 local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ne détermine pas les dimensions de ce local, les dimensions de ce local sont déterminées en fonction du nombre de logements présents dans le bien ;
- considérant que ce local doit être proportionné au nombre de logements ainsi qu'au nombre de chambres ; que son implantation et ses dimensions doivent permettre un accès aisé à chaque véhicule et disposer d'un espace de manœuvre suffisant ;
- considérant que le projet s'inscrivant dans un bâti existant, il ne peut répondre à toutes les conditions du RRU, titre II, mais tend vers ces conditions ;





- considérant dès lors, que la configuration proposée n'est pas optimale ; que de plus, la demande prévoit 3 logements dont le potentiel d'habitant s'élève à minimum 6 personnes ; que par conséquent, cet espace apparaît insuffisant pour y prévoir les emplacements de parcage de 6 vélos ; que dès lors la demande ne répond pas au R.R.U. titre II art.17 ;
- considérant également que le R.R.U. titre II précise que, pour les constructions existantes, le titre II s'applique aux actes et travaux qui impliquent la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire, la modification du nombre de logements, la modification des destinations ou de leur répartition, ou la modification de l'habitabilité du logement, que ces actes et travaux soient soumis ou non à permis d'urbanisme ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de local poubelles et de local entretien, que si nous pouvons convenir que dans le cadre d'une petite copropriété un local poubelle peut entraîner des désagréments ; qu'un local entretien apparaît opportun pour le stockage du matériel de nettoyage ; que dès lors la demande déroge au R.R.U. titre II art.18 local pour le rangement du matériel de nettoyage ;
- considérant également qu'au regard des photographies jointes à la présente demande, il apparaît que les châssis ont été modifiés sans qu'une autorisation préalable n'ait été sollicitée ;
- considérant que ces nouveaux châssis sont en PVC blanc ; que vu le caractère typique de la rue et la typologie des immeubles du quartier qu'il aurait été plus harmonieux de poser des châssis en bois afin de conserver le caractère authentique de la façade ; que bien que l'immeuble ne soit pas repris à l'inventaire du patrimoine bruxellois, celui-ci date d'avant 1932 et possède une valeur d'accompagnement dans cette rue composée de maisons mitoyennes avec un jardinet à l'avant ; que dès lors il y a lieu de poser des châssis en bois sur l'ensemble de la façade avant afin de retrouver une cohérence d'ensemble avec le quartier ;
- considérant que la demande induit de nombreuses dérogations en termes de volumétrie et en termes de normes minimales d'habitabilité ; que les travaux à mettre en conformité sont faits au détriment de la mise sur la marché immobilier de logements diversifiés et assurant l'habitabilité sur le long termes ; que dès lors, les dérogations au R.R.U. titre I art.4 et art.6 ainsi que les dérogations au R.R.U. titre II art.10, art.17 et art.18 ne sont pas acceptables ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis DÉFAVORABLE.**





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

Réf. / Ref.: L525/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Lombartzyde 154 - 156 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: REPARTOIT-VOLTELEC - S.P.R.L.

Objet / Betreft: d'une part, diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logements, remplacer les châssis en façade avant, construire un entrepôt au rez-de-chaussée accolé au bâtiment principal, construire un volume au 1er étage sur le volume de l'entrepôt (mise en conformité) et, d'autre part, aménager une lucarne dans le versant arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/10/2022 - 03/11/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 20/05/2021 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logements; remplacer les châssis en façade avant; construire un entrepôt; rehausser une annexe et partiellement rehausser la façade arrière (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2022 au 03/11/2022 pour les motifs suivants: dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) et application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- vu l'absence de réaction l'enquête publique ;





- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en 1932 (réf. T.P. 50198) ayant pour objet "annexes" ; que les plans de ce permis montrent que le bien est dédié au logement unifamilial ; que le gabarit de la maison est de R+2 surplombé d'une toiture à versants ; que la maison est complétée d'une annexe qui s'étend le long du mitoyen de gauche sur une profondeur de +/- 8,40m et d'une largeur de +/- 2,65m ; que les plans de ce permis montrent également que le rez-de-chaussée se compose d'une large entrée cochère menant vers l'intérieur d'îlot ;
- considérant que la situation de fait jointe à la présente demande, montre que la maison a été divisée en 3 logements (un duplex 1 chambre, un appartement 1 chambre, un duplex 2 chambres); qu'elle montre également qu'un entrepôt a été construit sur toute la profondeur de la parcelle ;
- considérant que l'analyse des orthophotoplans montre, qu'un entrepôt existe depuis les années 1953 ; que celui-ci s'étend sur toute la profondeur de la parcelle, sans pour autant s'étendre sur toute la largeur de la parcelle ;
- considérant également que l'analyse des orthophotoplans montre que des modifications de volume ont été accomplies au niveau de l'annexe implantée le long du mitoyen de gauche ; que cette annexe a été rehaussée d'un niveau entre les années 1935 et 1953 et que l'entrepôt a été étendu à toute la largeur de la parcelle entre les années 2004 et 2009 ;
- considérant qu'au regard des informations en notre possession ces travaux ont été réalisés sans qu'une autorisation préalable n'ait été sollicitée ;
- considérant dès lors que la demande concerne la mise en conformité de ces modifications de volume ; qu'elle concerne également la division de la maison unifamiliale en 3 logements ;
- considérant qu'un premier logement prend place au rez-de-chaussée, que celui-ci consiste d'un appartement 1 chambre accessible via l'entrée cochère existante ; qu'il s'étend le long du mitoyen voisin de gauche ; qu'il profite de baies de fenêtres en façade avant et de baies en second jour en partie arrière ;
- considérant que pour créer ce duplex un étage a été ajouté à l'annexe existante ; que celle-ci possède une profondeur de 5,80m et qu'elle porte la hauteur de l'annexe à 5,68m et qu'elle induit une rehausse du mur mitoyen de gauche ; que celle-ci induit des dérogations au R.R.U. titre I art.4 profondeur en ce que cette annexe dépasse le profil voisin le plus profond ; qu'elle induit également une dérogation au R.R.U titre I art.6 toiture en ce que cet article précise que pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ;
- considérant que ce nouveau volume abrite l'espace nuit du duplex rez/1<sup>er</sup> ; que la chambre possède une superficie de 17,88m<sup>2</sup> ; que celle-ci bien que répondant aux normes de superficie minimale déroge au R.R.U. titre II art.10 éclairage naturel en ce que la superficie éclairante des de 1,86m<sup>2</sup> au lieu de 3,53m<sup>2</sup> ; qu'elle déroge également au R.R.U. titre II art.4 hauteur sous plafond en ce qu'elle possède une hauteur sous plafond de 2,27m au lieu de 2,50m ;
- considérant également le contexte urbain dans lequel s'inscrit la demande, à savoir un contexte urbain verdoyant ; que les parcelles qui composent l'îlot sont des parcelles très profondes conservant des jardins de pleine terre plantés ; que les corps de bâtisse principaux s'accompagnent d'annexes qui possèdent un niveau ; que dès lors la construction de ce nouveau volume induit des préjudices à l'intérieur d'îlot et aux perspectives vers l'intérieur d'îlot dégagé ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre I art.4 et art.6 ne sont pas acceptables que de plus l'espace nuit ne répondant pas aux normes minimales d'habitabilité ; qu'il ne permet pas de mettre sur le marché du logement qualitatif ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre II art.4 et art.10 ne sont pas acceptables ; et qu'il y a lieu de supprimer le 1<sup>er</sup> étage de l'annexe ;
- considérant également que ce logement, qui s'étend le long du mitoyen de gauche, ne possède des baies de fenêtres qu'un niveau de la façade avant ; que la partie arrière, annexe existante de droit, ne profite d'aucune baie donnant vers l'extérieur au rez-de-chaussée ; que les baies donnent sur un entrepôt et qu'elles sont donc envisagées en second jour ;





- considérant que cette configuration n'est pas acceptable en ce qu'un logement mis sur le marché doit permettre de vivre dans des conditions de salubrité minimum ; que les baies de fenêtres situées dans l'entrepôt ne permettent pas de ventiler le logement ; qu'ouvrir des fenêtres donnant directement sur entrepôt induit que logement peut subir des préjudices en termes de pollution olfactive et volatiles ; que dès lors il y a lieu de supprimer le logement dans l'annexe ;
- considérant qu'un deuxième logement prend place au 1<sup>er</sup> étage du corps de bâtisse principal ; que celui-ci consiste d'un appartement 1 chambre accessible via la cage d'escalier commune ; que celui-ci répondant aux normes minimales de superficie en vigueur que cependant la chambre ne possède pas la superficie nette éclairante suffisante ; que dès lors cela induit une dérogation au R.R.U titre II art.10 en ce qu'elle possède une superficie nette éclairante de 2,3m<sup>2</sup> au lieu de 2,86m<sup>2</sup> ;
- considérant qu'un troisième logement prend place au 2<sup>ème</sup> étage du corps de bâtisse principal ; que celui-ci consiste d'un appartement 2 chambres en duplex avec les combles ;
- considérant que ce logement répond aux normes minimales de superficies ; que cependant l'espace séjour ne possède pas la superficie nette éclairante suffisante ; que dès lors cela induit une dérogation au R.R.U titre II art.10 en ce qu'il possède une superficie nette éclairante de 4,6m<sup>2</sup> au lieu de 5,6m<sup>2</sup> ;
- considérant que pour aménager les deux chambres de duplex, la demande prévoit de créer une lucarne sur le pan arrière de la toiture ; que cette lucarne possède une largeur de +/-3,50m ; qu'elle est conforme au R.R.U. titre I art.6 toiture en terme de largeur ; que cependant celle-ci déroge au R.R.U. titre I art.6 en ce que la lucarne dépasse le profil de la toiture de plus de 2,0 m ;
- considérant au regard des aménagements proposés ; que les logements sont peu diversifiés et leurs aménagements peu qualitatifs ; que la division du logement unifamilial doit permettre la création de logements qualitatifs permettant à des familles de s'y installer sur le long terme ;
- considérant de plus, vu qu'un entrepôt a été construit sur toute la largeur de la parcelle ; que cela supprime toute possibilité à un logement de profiter d'un espace extérieur ;
- considérant, au regard de la typologie de la maison, à savoir, un accès via une porte cochère et des plateaux au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage d'une superficie de +/- 75m<sup>2</sup> ; que cette configuration s'assimile plus à du logement unifamilial qu'à une maison divisée ; qu'il y a dès lors lieu de recréer un logement unifamilial dans le bien ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre I art.6 et R.R.U. titre II art.10 ne sont pas acceptables ;
- considérant également que le R.R.U. titre II précise que si les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, ceux-ci ont pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de local à ordures ménagères, pas de local pour le matériel de nettoyage, ni de local pour véhicules à deux roues et voitures d'enfants ; que dès lors la demande n'améliore pas la conformité de l'immeuble au R.R.U. titre II art.16 ordures ménagères, art.17 local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants et art.18 local pour le rangement du matériel de nettoyage ;
- considérant que la division de la maison a pour objectif de créer du logement destiné à accueillir des familles ; que l'art. 17, du RRU, Titre II concernant le local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ne détermine pas les dimensions à apporter au local destiné aux deux-roues non motorisés et aux voitures d'enfants ; que les dimensions de ce local sont déterminées en fonction du nombre de logements présents dans l'immeuble ; que dès lors que ce local doit être proportionné au nombre de logements ainsi qu'au nombre de chambres ; que sa dimension doit permettre un accès aisé à chaque véhicule ainsi qu'un espace de manœuvre suffisant ;
- considérant de plus que les aménagements proposés ne permettent pas aux logements de posséder un espace privatif destiné au rangement ou au stockage ; que dès lors la demande ne répond pas au R.R.U. titre II art.3 normes minimales de superficies ;
- considérant que la mise en conformité de travaux ne peut se faire au détriment des normes minimales d'habitabilité en vigueur ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre II art.3, art.16, art.17 et art.18 ne sont pas acceptables ;





- considérant de plus que l'entrepôt a été étendu à toute la largeur de la parcelle entre 2004 et 2009 ; que ces travaux ont été accomplis sans qu'une autorisation préalable n'ait été sollicitée ; que celui-ci déroge au R.R.U. titre I art.12 aménagement des zones de cours et jardins en ce que cet article précise que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant que ces travaux sont regrettables ; qu'ils densifient l'intérieur d'îlot ;
- considérant que ces travaux sont d'autant plus regrettable que, comme le stipule l'acte de vente du bien, il s'agit d'une maison unifamiliale avec jardin ; que la création de cet entrepôt a supprimé toute possibilité de créer un jardin privatif pour le logement ;
- considérant que si nous ne pouvons nier qu'une partie de la parcelle était dédiée, dès les années 1953, à de l'entrepôt, l'agrandissement de cet entrepôt s'est effectuée entre les années 2004 et 2009 ;
- considérant que la note explicative ne nous donne aucun détail sur l'usage de cet entrepôt ni sur son occupation réelle ; qu'il serait réellement plus qualitatif de supprimer la partie agrandie entre 2004 et 2009 afin de permettre au logement unifamilial de pouvoir profiter de la jouissance privative d'un jardin ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.12 n'est pas acceptable ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux;

**Avis DÉFAVORABLE.**







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

Réf. / Ref.: E278/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Eperonniers 48 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CBC - S.P.R.L.

Objet / Betreft: restaurer les façades avant et arrière, ainsi que les toitures, modifier la devanture commerciale, apporter des transformations à l'intérieur (démonter le plancher des combles) et changer l'utilisation du rez commercial d'horeca (snack - night shop) en galerie d'art/atelier d'artiste

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/10/2022 - 10/11/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;
- considérant que le bien est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/03/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;





- considérant que la demande vise à restaurer les façades avant et arrière, ainsi que les toitures, modifier la devanture commerciale, apporter des transformations à l'intérieur (démonter le plancher des combles) et changer l'utilisation du rez commercial d'horeca (snack – night shop) en galerie d'art/atelier d'artiste ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/10/2022 au 10/11/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'article 7§4 (composition de la devanture) du règlement communal d'urbanisme zoné Grand-Place, patrimoine UNESCO Expression commerciale (RCUZ Unesco) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est repris dans 3 zones de protection autour d'un bien classé :
  - la Grand-Place ;
  - l'ensemble de maisons traditionnelles ;
  - l'ensemble de maisons traditionnelles et ancienne impasse du Duc de Savoie ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 30/08/2022 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 21/09/2022 ;

**Concernant la rénovation extérieure :**

- considérant que la demande prévoit de restaurer les façades à rue et arrière, ainsi que les toitures à versants en ardoises ;
- considérant que la situation de droit datant de 1998 reprend une façade à rue en briquettes émaillées oranges aux étages avec une large baie divisée en 4 ouvrants en bois à chacun des 2 niveaux ;
- considérant que le concept du projet consiste à revenir à une façade néoclassique, qui participe à l'identité visuelle des résidences d'artistes du demandeur ;
- considérant que le projet prévoit 2 ouvertures classiques similaires à chaque étage, comme repris sur les plans de 1942 ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en PVC blanc (un double ouvrant encadré de 2 fixes à chaque étage) posés sans autorisation en façade avant par des nouveaux châssis en bois de ton foncé, avec une nouvelle division apparente ;
- considérant que les châssis projetés sont des doubles ouvrants à double vitrage avec imposte fixe au 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant que devant chaque baie est installé un garde-corps composé de 3 lisses métalliques ;
- considérant que la corniche est conservée, mais que sa couleur est changée en ton foncé ;
- considérant que le projet prévoit de déposer les briques vernissées en façade avant et d'unifier les façades avec un enduit de ton clair ;
- considérant que les toitures à versants sont isolées par la pose de 12cm de PIR ;
- considérant que les façades sont également restaurées, une isolation de celles-ci ne seraient-elles pas également envisagées ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant que la devanture commerciale du rez-de-chaussée est entièrement remplacée ;
- considérant que la devanture actuelle en bois mouluré peint en noir date de 1998 ; qu'elle est composée d'une porte vitrée sur la droite, surmontée d'une imposte fixe et qu'une vitrine sur la gauche ;
- considérant que la demande consiste à déplacer la porte d'entrée sur la gauche, dans le prolongement de la cage d'escalier, pour permettre de retrouver un sas d'entrée commun au commerce et au logement situé aux étages ;
- considérant que le projet prévoit une devanture contemporaine en pierre bleue avec une porte pleine en acier de ton noir, placée en léger retrait de la façade, ainsi qu'une vitrine toute hauteur à droite, s'ouvrant entièrement grâce à 2 battants ;
- considérant qu'un cadre en acier traité brut et peint en noir habille unifie ce traitement en retrait de la façade ;





- considérant que le projet est non conforme à l'article 7§4 (composition de la façade) du RCUZ Unesco en ce que la vitrine s'ouvre totalement, ce qui est interdit ;
- considérant que cette ouverture est voulue pour permettre l'acheminement des œuvres d'art de tailles importantes au sein de la galerie d'art ;
- considérant que si l'on peut admettre l'ouverture de la vitrine en vue d'acheminer les œuvres d'art au sein de la galerie ; ces dernières devront être fermées en dehors des périodes dites logistiques conformément au RCUZ-Unesco, art.7§4 ;
- considérant par ailleurs, que la vitrine est fermée par un volet roulant métallique ajouré, mais placé à l'intérieur ;
- considérant que le placement d'un volet intérieur induit une dérogation au RCU, relatif la fermeture des vitrines commerciales ; en ce que le volet ne ferme pas la vitrine à l'extérieur ;
- considérant que le traitement en recul de l'alignement apporte une identité contemporaine et homogène à l'espace commercial en englobant dans le même plan la porte massive, non vitrée ;
- considérant que la demande modifie l'aspect architectural de la façade en vue de rétablir la trame d'origine dont l'architecture était de type néoclassique ; elle vise donc à rétablir deux travées par niveau, dans un rythme dégressif, une façade classique enduite en ton clair et à réaliser au rez-de-chaussée une devanture commerciale vitrée contemporaine ;
- considérant que le bien est repris en zone de protection et inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ;
- considérant que la façade projetée est une réinterprétation contemporaine de la façade néoclassique du XIX<sup>e</sup> siècle ; mais qu'il a cependant lieu d'affiner le travail de la façade en prenant en compte les codes néoclassique de la façade d'origine (plans de 1942) ; ainsi il y a lieu de retrouver la hauteur de la baie d'origine au rez-de-chaussée afin de diminuer la hauteur de l'allège, retrouver davantage de relief et pour les garde-corps des lisses simples ;
- considérant qu'en l'état, le projet est non conforme à l'article 7§4 (composition de la façade) du RCUZ Unesco ;

**Concernant le changement d'utilisation du rez commercial :**

- considérant que la situation de droit reprend au rez-de-chaussée un commerce relevant de l'horeca (snack – night shop) ;
- considérant que le commerce est aménagé avec un magasin au rez-de-chaussée à front de rue et dans l'ancienne cour, ainsi qu'une cuisine dans l'annexe en fond de parcelle avec un niveau accessible depuis une trappe et un escalier escamotable ; et que le sous-sol, comportant un ancien four, sert de stock pour le commerce ;
- considérant que tout le rez-de-chaussée est ouvert et utilisé pour le commerce, que le bien ne dispose pas d'accès séparé pour les étages, que l'entrée se fait en façade sur la droite et que l'escalier donnant dans le commerce se trouve sur la gauche ;
- considérant que la demande vise à installer une galerie d'art/atelier d'artiste au rez-de-chaussée, où développer une exposition ;
- considérant que le concept est de créer un lieu à vocation artistique, pouvant accueillir et héberger 5 à 8 artistes par an en résidence dans ce lieu ;
- considérant que le projet ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir le logement et n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que vu l'étroitesse de la parcelle (4,64 m), un accès séparé aux étages n'est pas possible en façade ;
- considérant que le projet prévoit de réaliser l'entrée sur la gauche, avec un sas commun, donnant accès au commerce sur la droite et dans le prolongement au logement aux étages et à la cave au sous-sol ;
- considérant ainsi que la demande permet de retrouver l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
- considérant que l'ancien four au sous-sol et le conduit de cheminée au rez-de-chaussée et aux étages sont supprimés ;
- considérant que l'ancienne cour est éclairée par une coupole et l'annexe par un puit de lumière, -
- vu que le plancher de l'étage de celle-ci est supprimé ;





- considérant qu'un wc est prévu au sous-sol pour le commerce ; et qu'un point d'eau est prévu au niveau de l'ancienne cour ;
- considérant que le changement d'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de type horeca (snack – night shop) en commerce de service (galerie d'art/atelier d'artiste) est acceptable ;

**Concernant le réaménagement intérieur :**

- considérant que les étages sont aménagés en un appartement 1 chambre ;
- considérant que le 1<sup>er</sup> étage accueille une chambre à l'avant et une salle de bain à l'arrière et que le dernier niveau est dédié à un espace de vie ouvert ;
- considérant que la hauteur sous plafond existante au 2<sup>e</sup> étage est assez faible (2,32 m) et le comble inexploitable, le projet prévoit de démonter le plancher des combles pour laisser la charpente apparente et retrouver une belle hauteur pour l'espace de vie, la toiture étant isolée ;
- considérant que 3 fenêtres de toit sont posées dans les versants de toiture pour éclairer suffisamment le dernier niveau ;
- considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles, conformément aux prescriptions du titre II du RRU ;
- 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 retravailler la façade à rue en prenant en compte l'élévation de la situation existante présente sur les plans de 1942 en vue d'augmenter la hauteur de la vitrine, de prévoir davantage de relief et de limiter les garde-corps à une simple lisse ;**

**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.: B1532/2022 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue du Bailli 15 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Bruno Rébillé

Objet / Betreft: apporter des changements au sous sol et au rez-de chaussée, changer l'utilisation d'un commerce et atelier de chocolat en un commerce et atelier japonais incluant l'activité de Horeca accessoire au rez-de-chaussée et rénover les logements au 1er, 2ème et 3ème étages (travaux non réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/10/2022 - 10/11/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 20/06/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/10/2022 au 10/11/2022 pour les motifs suivants:
  - application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
  - dérogation au RRU titre I article 6 ( toiture éléments techniques)
- vu l'absence de réactions à l'enquête publique ;
- considérant que la demande vise à apporter des changements au sous sol et au rez-de chaussée, changer l'utilisation d'un commerce et atelier de chocolat en un commerce et atelier japonais incluant l'activité de Horeca accessoire au rez-de-chaussée et rénover les logements au 1er, 2ème et 3ème étages (travaux non réalisés);
- considérant que le bien concerné par la demande est situé Rue du Bailli 15 à 1000 Bruxelles ;





- considérant que le bien consiste en un immeuble R+2 à toiture en pente construite en 1899 ;
- considérant qu'en situation de droit et existante ce dernier est constitué :
  - au rez-de-chaussée : une activité productive : un commerce et atelier de chocolat ;
  - aux étages : 3 logements ;
- considérant qu'en situation projetée le rez-de-chaussée conserve sa destination actuelle ;
- considérant qu'une superficie de 22% seulement sera dédiée à la consommation sur place ;
- considérant que le projet prévoit, donc, l'ajout de l'activité « Horeca accessoire » avec la possibilité de consommer sur place des produits de bouche et/ou boissons ;
- considérant qu'en situation projetée le sous-sol et le rez-de-chaussée sont quasiment totalement dédiés à l'activité de production (hormis le hall des logements, l'escalier desservant les niveaux et le local compteurs en sous-sol)

**En ce qui concerne le sous-sol :**

- considérant qu'en sous-sol, les locaux sont réorganisés afin de permettre l'aménagement d'un atelier de préparation, une réserve et un local pour les déchets ; que des sanitaires accessibles uniquement aux clients et un WC séparé pour les exploitants sont également aménagés ;
- considérant que l'atelier de préparation sera éclairé via le soupirail qui avait été condamné ;
- considérant qu'une porte de secours offrira la possibilité d'évacuer les déchets via le hall d'entrée afin d'éviter le croisement du sale et du propre au sein de l'activité ;

**En ce qui concerne le rez-de-chaussée :**

- considérant qu'au rez-de-chaussée les 3 locaux en enfilades sont réaménagés et rénovés en conservant leurs volumétries et les éléments patrimoniaux (châssis bois de la vitrine, cheminées en marbre, moulures aux plafonds et aux murs, etc.)
- considérant que les pièces seront aménagées en 3 zones distinctes :
  - zone avant avec comptoir + take away ;
  - zone du milieu dédiée à la vente d'articles d'épicerie ;
  - zone arrière pour la dégustation
- considérant qu'en façade arrière l'ancienne baie sera réouverte sur toute la hauteur afin d'apporter un maximum de luminosité naturelle et d'offrir une vue sur l'annexe arrière et l'espace extérieur ;
- considérant que la partie arrière, qui est actuellement totalement couverte sera démolie et reconstruite par une nouvelle annexe inscrite proche de la trace de l'ancienne annexe ; que ce volume sera réalisé en structure bois faisant référence à l'architecture japonaise et sera largement vitrée côté cour ;
- considérant que la construction de la nouvelle annexe n'implique pas la rehausse des murs mitoyens ;
- considérant qu'en situation de fait la parcelle est totalement imperméabilisée ; que le projet prévoit de recréer une zone de cour perméable ;
- considérant que cette zone sera aménagée en jardin japonais et ne sera accessible que pour l'entretien ;
- considérant que le nombre de places assises est de 6 places dans la zone 1 de take away, 8 places dans la zone 3 et 11 places « mange debout » dans la zone 4 arrière ;

**En ce qui concerne les logements aux étages :**

- considérant que les 3 appartements une chambre sont conservés et rénovés ;
  - **Le 1<sup>er</sup> étage :**
- considérant que l'appartement du 1<sup>er</sup> étage est simplement rénové sans modifications de volume; que la mezzanine qui avait été ajoutée est supprimée ;
- considérant que toutes les cheminées, menuiseries et moulures aux plafonds et aux murs sont conservés et rénovés ;
- considérant que l'entresol (entre rdc et +1) est attribué à cet appartement et est transformé en un espace de rangement et techniques ;





- **Le 2<sup>ème</sup> étage :**

- considérant que l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage est également rénové ; que les cheminées, menuiseries et moulures aux plafonds et aux murs sont conservés et rénovés ;
- considérant que l'entresol (entre +1 et +2) est attribué à cet appartement et est transformé en un espace de rangement et techniques ;
- considérant que le mur entre la salle à manger et le séjour sera partiellement démolí afin d'apporter un maximum de lumière au séjour ;
- considérant qu'un nouveau petit volume est construit en partie arrière au-dessus de l'entresol, dans l'alignement de la façade arrière, afin de fermer la petite « dent creuse » et d'y aménager une salle de bain ;
- considérant que dans ces 2 appartements les blocs WC et vestiaire seront conçus comme des « boîtes dans la boîte » afin que les volumes initiaux soient perceptibles et les moulures aux plafonds soient conservées ;

- **Le 3<sup>ème</sup> étage :**

- considérant que l'appartement 1 chambre du 3<sup>ème</sup> étage sera transformé en duplex ; que les espaces de jour seront aménagés au niveau bas du duplex ;
- considérant qu'une terrasse sera aménagée entre les murs mitoyens ;
- considérant que le niveau le plus haut du duplex sera aménagé en chambre et salle d'eau ;
- considérant que le volume et pente de la toiture sont inchangés ;
- considérant que les logements sont distribués par l'escalier existant conservé ; que tous les appartements sont traversants ; que les surfaces des espaces de vie et des chambres respectent les normes minimales prescrites par les réglementations ;
- considérant qu'un espace poubelles pour les logements et un local compteur est aménagé au sous-sol ; que chaque logement dispose donc d'un local rangement/ technique ;

**En ce qui concerne l'aspect architectural et matériaux envisagés :**

- **La façade avant :**

- considérant que la façade avant sera nettoyée et remise en valeur ; qu'elle conservera ses particularités, que ses pierres seront nettoyées, les châssis existants conservés et la corniche repeinte en blanc ;
- considérant que l'auvent en tissu et sa structure seront supprimés ; que la double porte d'entrée des logements ainsi que la porte entrée et la vitrine du rez-de-chaussée seront décapés et un vernis incolore sera appliqué ;
- considérant qu'une devanture sobre et contemporaine sera aménagée en vitrine ;
- considérant que la devanture commerciale présente un volet roulant existant qui sera conservé et restauré ou remplacé (si nécessaire) ;

- **La façade arrière :**

- considérant que la façade arrière sera repeinte en blanc ; que le nouveau châssis du rez-de-chaussée sera en aluminium de tinte blanche ;
- considérant que les nouveaux châssis seront tous en pvc blanc afin de s'accorder avec le restant des châssis ;

- **La façade de la nouvelle extension :**

- considérant que la façade de la nouvelle extension en rez-de-chaussée sera totalement vitrée (système de mur rideau de teinte gris anthracite) sur le rythme de la structure en bois ;
- considérant que la toiture de cette extension sera en zinc anthracite ;





**En ce qui concerne l'intérêt patrimonial de certains éléments :**

- considérant l'intérêt patrimonial de la devanture commerciale ( Art déco) du rez-de-chaussée ; il y a lieu de veiller à sa conservation et restauration dans le respect strict de des matériaux, couleurs et finitions d'origine ;
- considérant qu'il y a également lieu de conserver et restaurer le volet en bois qui devance le commerce ;
- considérant que la demande ne projette pas le changement des châssis en façade avant ( actuellement en PVC), mais qu'il y a lieu à la fin du cycle des vies des menuiseries, procéder à leur remplacement par des modèles en bois – matériau d'origine – et respectueux également de la situation d'origine point de vue dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées, le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte et la modénature (sur base des menuiseries représentées sur le plan de l'état actuel de 1931, avant transformation, et complété au besoin de photographie historique du n° 15 ou du n°17 qui est sa maison jumelle).
- considérant qu'à l'intérieur du commerce, le garde-corps Art déco doit être conservé et restauré ; que sa teinte pourra être harmonisée avec le reste du design projeté pour le commerce ; que les cheminées, moulures de plafond et, si possible, sols d'origine sont également à conserver ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I article 6 en ce qu'il prévoit l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate ;
- considérant que cette dérogation est acceptable car cela permet d'offrir un espace extérieur à l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage ; que les murs mitoyens sont suffisamment haut que pour assurer la privacité ; que la terrasse n'est pas de nature à porter préjudice aux bien mitoyens ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 14/10/2022 portant les références CP.2022.0880/1 ;
- considérant que suite à la condition 4 de cet avis, les plans doivent être adaptés ;
- 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:**

- **conserver et restaurer la devanture commerciale du rez-de-chaussée dans le respect strict des matériaux, couleurs et finitions d'origine;**
- **conserver et restaurer le volet en bois qui devance le commerce ou le remplacer à l'identique ;**
- **remplacer les menuiseries ( en pvc) de la façade avant à la fin de leur cycle de vie par des modèles en bois – matériau d'origine – et respectueux également de la situation d'origine point de vue dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées, le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte et la modénature ;**
- **conserver et restaurer le garde-corps art déco à l'intérieur du commerce ;**
- **conserver les cheminées, moulures de plafond et si possible les sols d'origines ;**
- **se conformer aux conditions de l'avis SIAMU ;**

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

**Moyennant les adaptations indiquées, La dérogation au RRU en ce qui concerne le titre I article 6 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.**







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

---

Réf. / Ref.: B669/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Baudouin 19 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Sandstone D. - S.R.L.

Objet / Betreft: rénover un immeuble de commerce/logement (R+2+T) et rehausser ce bâtiment afin de créer un immeuble présentant un rez-de-chaussée commercial (Horeca) et 10 unités de logement aux étages (R+5) ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/10/2022 - 03/11/2022

Réactions / Reacties: 7

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 30/11/2021

**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:**

5

**REPORTÉ pour visite sur place**





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

Réf. / Ref.: H936/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Chaussée de Haecht 1213 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Aniase Khachaba

Objet / Betreft: d'une part, transformer une habitation unifamiliale en 2 appartements duplex, démolir et construire une lucarne en façade avant, construire une lucarne en façade arrière, apporter des travaux structurels intérieurs, modifier l'annexe au 1er étage, transformer la zone de recul, aménager une piscine ; et d'autre part, transformer la façade avant et construire un abri de jardin en fond de parcelle (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/10/2022 - 03/11/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

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

- 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 les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zone d'entreprises en milieu urbain, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 04/05/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à d'une part construire un abri de jardin en fond de parcelle (mise en conformité) ; d'autre part transformer une habitation unifamiliale en 2 appartements duplex, démolir et construire une lucarne en façade avant, construire une lucarne en façade arrière, effectuer des travaux de structure portante, modifier l'annexe au 1er étage, transformer la zone de recul, aménager une piscine (nouveaux actes) ; et enfin transformer la façade avant (mise en conformité et actes nouveaux) ;
- considérant que certains travaux ont déjà été réalisés ;





- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 11/05/1950 (réf. T.P. 70472) ayant pour objet "construction d'un immeuble à un étage (parcelle 59N2)";
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été refusé le 28/10/2016 (réf. P.U. H32/2016) ayant pour objet "créer une vitrine en façade avant, modifier la lucarne en façade avant, créer une lucarne, une extension sur deux niveaux et une terrasse en façade arrière, créer une extension sur deux niveaux le long de la façade latérale comportant un bureau, aménager un parking en zone de recul (travaux réalisés)";
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 08/05/2019 (réf. P.U. H714/2017) ayant pour objet "créer un garage dans l'immeuble au rez-de-chaussée, créer un jardinet en zone de recul ; modifier la lucarne en façade avant ; créer une lucarne, une extension sur deux niveaux et une terrasse en façade arrière (réalisé entre 2005 et 2010) ; créer une extension sur deux niveaux le long de la façade latérale comportant un bureau (réalisé entre 2004 et 2009)";
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2022 au 03/11/2022 pour les motifs suivants:
  - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) ;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
  - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- vu l'absence de réaction ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis du SIAMU (Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la région de Bruxelles-Capitale) en date du 31/08/2022. ;
- vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU (Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la région de Bruxelles-Capitale) du 19/10/2022, repris sous la référence C.P.2022.0836/1;
- considérant que les conditions émises n'appellent pas à modifier les plans ;
- considérant qu'en dernière situation de droit, le projet est constitué d'un bâtiment principal et de deux annexes ;
- considérant que le bâtiment principal est composé d'un rez+ 1 + toiture aménagée ;
- considérant que la toiture est à 2 versants et possède une lucarne en façade avant et une autre en façade arrière ;
- considérant que la première annexe, accolée au bâtiment principal est sur 2 niveaux (rez +1) à toiture plate;
- considérant que la deuxième annexe, accolée à la première annexe, se présente sur un niveau avec une toiture plate servant de terrasse ;
- considérant que la situation de droit est une maison unifamiliale ;
- considérant que la situation existante ne correspond pas à la dernière situation de droit octroyée;
- considérant qu'en situation existante, le projet est composé de 3 volumétries : le bâtiment principal, une annexe à droite du bâtiment principal est accolée à ce dernier avec une toiture plate sur 2 niveaux, et une autre annexe arrière à toiture plate ;
- considérant qu'en situation projetée, le projet se compose de 2 volumétries : le bâtiment principal et une annexe ;

***La transformation d'une habitation unifamiliale en 2 appartements duplex:***

- considérant que la demande vise principalement à la transformation d'une habitation unifamiliale en 2 appartements duplex ;
- considérant que le sous-sol est aménagée de 2 caves, soit une pour chaque logement, d'un local compteurs et d'un local poubelles ventilé ;
- considérant que le rez-de-chaussée est aménagé d'un garage 1 place, d'un local vélos, d'un hall commun permettant d'accéder soit au 1<sup>er</sup> logement, soit au 2<sup>ème</sup> logement via une volée d'escalier;
- considérant que le 1<sup>er</sup> logement est situé au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage et comprend 3 chambres ;





- considérant que le second logement est situé au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage et comprend 2 chambres ;
- considérant la mixité d'unités de logement de tailles diverses;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier;
- considérant que les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort;

**L'implantation :**

- considérant que le front de bâtisse projeté ne correspond pas à la dernière situation de droit ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I, article 3, en ce que du côté de la voie publique, la façade de la construction n'est pas implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse ;
- considérant que cette dérogation est acceptable car cette implantation est déjà existante, et précédemment octroyée lors du dernier permis, et n'apporte aucune nuisance visuelle ;

**La zone de recul :**

- considérant que l'aménagement de la zone de recul en situation existante n'est pas similaire à celle en situation de droit ;
- considérant que la zone de recul est modifiée en situation projetée ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 11, en ce qu'une zone de 1m45 de profond sur toute la largeur de parcelle est aménagée de klinkers ;
- considérant que cette dérogation est acceptable car cette configuration de cette surface imperméabilisée a été adaptée afin de permettre l'accès du local vélos directement vers l'extérieur;

**La façade avant :**

- considérant que la demande vise, notamment, la transformation de la façade avant ;
- considérant que la façade avant actuelle du bâtiment principal ne respecte pas la dernière situation de droit ;
- considérant donc, qu'il y a mise en conformité mais également actes nouveaux ;
- considérant, en situation de droit, qu'une partie de la façade avant est en enduit de teinte ocre et que l'autre partie (sur une largeur de 2m22, sur presque toute la hauteur de la façade) est en bardage bois ;
- considérant qu'en situation projetée, l'enduit de façade est blanc et une volumétrie, sorte d'extrusion, au 1<sup>er</sup> étage est en zinc à joints debout ;
- considérant qu'en rez-de-chaussée, en situation de droit, la porte de garage et la porte d'entrée sont en bardage bois ;
- considérant qu'en situation projetée celles-ci sont en acier de ton noir pour la porte de garage et en alu de ton noir pour la porte d'entrée ;
- considérant qu'en situation de droit, les châssis sont en PVC de teinte blanche au 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que le projet propose la pose de nouveaux châssis de division et mesures différentes en alu laqué de ton noir ;
- considérant, en situation projetée, que la porte d'entrée est en alu laqué de teinte noire et la porte de garage en acier de teinte noire ;
- considérant que les châssis de la lucarne en situation existante sur le versant avant ne correspondent pas au permis octroyé en 2019 ;
- considérant que la lucarne existante est démolie et est remplacée par une nouvelle lucarne ;
- considérant que cette lucarne est revêtue d'un bardage en zinc à joints debout, de ton gris anthracite ;
- considérant que les châssis y sont en en alu laqué de ton noir ;
- considérant que la légende de la façade avant n'a pas été transmise et qu'il y aura lieu de la joindre au plan de réalisation et aux plans de synthèse ;





- considérant que la façade avant déroge à l'article 5 du titre I du R.R.U., en ce que celle-ci à une hauteur supérieure aux 2 mitoyens ;
- considérant que cette dérogation est considérée comme acquise car autorisée lors de la dernière situation de droit ;

#### **La façade arrière**

- considérant que la lucarne existante du bâtiment principal, en façade arrière ne correspond pas à la situation de droit ;
- considérant que la lucarne existante est démolie et remplacée par une nouvelle lucarne ;
- considérant que cette lucarne possède une grande baie vitrée permettant d'accéder à la toiture plate de l'annexe ;
- considérant qu'une partie de la toiture est inaccessible et végétalisée ;
- considérant qu'une autre partie de la toiture plate est accessible et aménagée comme terrasse ;
- considérant que la terrasse dépasse le gabarit de la toiture ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I, articles 4 et 6 en ce que les garde-corps de cette terrasse dépassent en profondeur et en hauteur les 2 mitoyens ;
- considérant également que la terrasse respecte le Code civil relatif aux vues droites, en ce qu'elle a un recul de 1m90 par rapport au mitoyen de gauche, soit le n°1211 ;
- considérant que la dérogation relative aux garde-corps et à la terrasse est acceptable car cela apporte une plus-value au 2ème logement, le 1<sup>er</sup> logement possédant également une terrasse et le jardin ;

#### **L'annexe :**

- considérant que l'annexe arrière existante ne correspond pas à l'annexe octroyé lors du dernier permis octroyé ;
- considérant que l'annexe existante à un recul latéral de 132 cm ;
- considérant que l'annexe en situation de droit a un recul latéral d'un peu plus de 120 cm ;
- considérant que l'annexe existante est modifiée ;
- considérant qu'en situation de droit , l'annexe a une profondeur de 990cm ;
- considérant qu'en situation projetée, l'annexe a également une profondeur d'environ 990 cm en rez-de-chaussée, cependant son retrait latéral se fait à partir de 410 cm, contrairement à la situation de droit où le retrait se fait à environ 740 cm ;
- considérant que l'annexe projetée a un recul latéral de 253 cm par rapport au mitoyen de droite ;
- considérant cependant qu'un chemin d'accès menant de la salle à manger à la terrasse extérieure se situe à 143 cm de la limite mitoyenne ;
- considérant que ce chemin d'accès et ses escaliers dérogent aux articles 4 et 6 du R.R.U., titre I, en ce que lorsque la construction dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.
- considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 4 et 6 en ce que l'annexe n'a pas de retrait latéral de 3m (article 4) et que son gabarit dépasse l'annexe voisine la plus élevée (mitoyen de gauche) (article 6) ;
- considérant que les dérogations concernant les marches d'escaliers, le chemin d'accès sont acceptables car la hauteur de ces derniers ne nuit pas aux voisins ;
- considérant que les dérogations concernant l'annexe sont acceptables, car cela n'impacte pas de manière significative le voisinage ;

#### **Travaux de structure portante :**

- considérant que divers travaux de structure portante ont lieu ;





**La piscine :**

- considérant qu'à cette terrasse est accolée une piscine de 3 m de large sur 6m de long ;
- considérant que celle est contre au mur mitoyen de gauche ;

**L'abri de jardin :**

- considérant que le projet vise également la mise en conformité d'un abri de jardin situé en fond de parcelle ;
- considérant que cet abri de jardin a une superficie inférieure à 9 m<sup>2</sup> mais que celle-ci est située à moins de 1m50 de la limite mitoyenne gauche, que cela nécessite donc demande de permis ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins;
- 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:**

- remettre la légende de dernière situation de droit sur les plans de réalisation et plans de synthèse ;

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

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., titre I, article 3 (implantation à l'alignement et au front de bâtisse), article 11 (aménagement de la zone de recul), et les articles 4 et 6 (profondeur et hauteurs de la terrasse et de ses garde-corps, du chemin d'accès et des marches ainsi que l'annexe) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





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

Réf. / Ref.: I654/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de l'Impératrice 64 1000 Bruxelles  
Boulevard de l'Impératrice 62 1000 Bruxelles  
Boulevard de l'Impératrice 68 1000 Bruxelles  
Rue T'Serclaes 3 1000 Bruxelles  
Boulevard de l'Impératrice 70 1000 Bruxelles  
Boulevard de l'Impératrice 72 1000 Bruxelles  
Boulevard de l'Impératrice 60 1000 Bruxelles  
Rue d'Assaut 21 1000 Bruxelles  
Rue d'Assaut 19 1000 Bruxelles  
Boulevard de l'Impératrice 66 1000 Bruxelles  
Rue d'Assaut 17 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Pulp - S.R.L.

Objet / Betreft: d'une part, réunir 3 commerces en vue d'étendre un snack sandwicherie avec consommation sur place, modifier les circulations verticales (escaliers); et d'autre part, modifier la structure portante intérieure (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

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 :**

- 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 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 ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;
- considérant que le bien est situé en zones administratives, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;





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

*Réunion du / Vergadering van: 23/11/2022*

- considérant que la demande a été introduite en date du 18/06/2021 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à d'une part, réunir 3 commerces en vue d'étendre un sanck sandwicherie avec consommation sur place, modifier les circulations verticales (escaliers); et d'autre part, modifier la structure portante intérieure (mise en conformité) ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 27/04/1956 ayant pour objet " construire un immeuble à 7 niveaux aux angles du Boulevard Berlaimont, de la rue d'Assaut et de la rue T'Serclaes";
- considérant que pour ce même bien, un permis d'urbanisme a été délivré en 1997 (réf. T.P. 15/96) ayant pour objet "het verbouwen van het bestaande kantoorgebouw met handelsgelijkvloers, met onder meer het uitbreiden van de parking (regularisatieaanvrag na P.V. van de reeds gedeeltelijk uitgevoerde werken)";
- considérant que la demande a été soumise à l'avis du SIAMU (Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la région de Bruxelles-Capitale) en date du 07/11/2022 ;
- considérant que la demande est dans l'attente de l'avis du SIAMU ;
- considérant que la demande vise une partie du rez-de-chaussée et une partie du sous-sol de l'immeuble situé au Boulevard de l'Impératrice 60-64 ;
- considérant qu'en situation existante, la sandwicherie actuelle comprend uniquement le local de gauche en rez-de-chaussée (72 m<sup>2</sup>) et en sous-sol (72 m<sup>2</sup>) ;
- considérant que la demande concerne, notamment, la réunion de 3 commerces via la démolition de 2 cloisons, en vue d'y installer un snack ;
- considérant que le projet est d'agrandir la sandwicherie actuelle (« Pulp ») ; où il sera servi des sandwiches, salades, desserts et boissons ;
- considérant que le snack passe ainsi de 144 m<sup>2</sup> à 196 m<sup>2</sup> ;
- considérant que cette sandwicherie sera ouverte du lundi au vendredi de 7h à 15h ;
- considérant qu'une hotte à charbon sera placée et que cela n'engendra pas l'installation d'une gaine d'extraction ;
- considérant que les livraisons se feront 3 fois par jour en matinée, du lundi au vendredi ;
- considérant que le déchargement des marchandises étant de courte temporalité, que cela ne perturbera pas le trafic routier ;
- considérant que le demandeur affirme qu'une zone de stationnement pour les livraisons est déjà existante ;
- considérant que le demandeur stipule que les déchets seront évacués tous les jours par Bruxelles-Propreté qui effectue plusieurs enlèvements par semaine ;
- considérant que le rez-de-chaussée comporte un hall permettant d'accueillir les clients, un espace comptoir ainsi que d'un espace permettant l'emplacement de 81 places assises sur une surface de 165,4 m<sup>2</sup> ;
- considérant qu'un débarras et 2 WC (l'un destiné aux hommes et l'autre aux femmes) se trouvent en sous-sol ;
- considérant que le débarras semble servir de zone de stockage d'après la note explicative ;
- considérant que le sous-sol aura une surface de 30,65 m<sup>2</sup>, ce qui équivaut à la cave située sur la droite car le propriétaire a décidé d'aménager les 2 autres caves vers un nouvel aménagement qui sera, éventuellement, un local vélos (ceci ne faisant pas partie de la demande) ;
- considérant que la demande vise aussi la modification des circulations verticales ;
- considérant que 2 des 3 volées d'escaliers menant du rez-de-chaussée vers le sous-sol sont supprimées ; et que les 2 trémies seront fermées via 2 nouvelles dalles de sol ;
- considérant que le projet vise également la mise en conformité de la structure portante ;
- considérant que des murs porteurs en sous-sol ont été abattus en situation existante sans avoir introduit de demande de permis d'urbanisme préalable ;
- considérant, qu'il y a discordance entre le plan du rez-de-chaussée et sur l'élévation en situation de droit, en ce que le plan possède 2 entrées et la façade une seule ;
- considérant, donc, que l'élévation de droit est correcte et qu'il n'y a pas de modification des vitrines ni de modification relative à leur fermeture (volets) ;







- considérant que la pose d'une enseigne, stickers et autres devront faire l'objet d'une demande de permis à durée limitée ;
- 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 sous réserve de respecter l'avis SIAMU**





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

Réf. / Ref.: F720/2021 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue des Foulons 73 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Antoine Monnier

Objet / Betreft: aménager des balcons en façade arrière aux 1er et 2ème étages, munis de brise-vues

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 18/01/2022

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

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

- 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 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
  - vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
  - vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
  - vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
  - vu le 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'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'habitation, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
  - considérant que le bien est inscrit à l'inventaire (art.207 § 1. al4) ;
  - considérant que la demande a été introduite en date du 13/07/2021 ;
  - considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 09/12/2021 ;
  - considérant que la demande initiale visait à aménager des balcons en façade arrière aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, munis de brise-vues ;
  - considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme avait été délivré le 01/12/2010 (réf. P.U. F60/2010) ayant pour objet "diviser une maison unifamiliale en 4 appartements (étage semi-enterré+R+3), démolir et reconstruire les volumes de l'annexe, rénover les châssis de fenêtre et créer une terrasse au 3ème étage sous combles" ;
  - vu que la demande initiale a été soumise à enquête publique qui s'était déroulée du 16/12/2021 au 30/12/2021 pour les motifs suivants :





application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; et dérogation au RRU, titre I, art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) ;

- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur les problèmes d'intimité que provoqueront le placement et la longueur des balcons sur leur parcelle mais aussi sur le fait que les balcons ne correspondent pas à l'esprit architectural du bâtiment. Les réclamants tiennent également à avertir que le logement du 1<sup>er</sup> étage dispose déjà d'une terrasse en façade avant ;
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'était prononcée défavorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 18/01/2022 pour les motifs reproduits en annexe ;
- considérant que le demandeur nous a averti en date du 10/03/2022 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 12/10/2022 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;
- considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, ne sont pas accessoires et ne visent pas à répondre aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils ne visent pas à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle Commission de concertation ;
- considérant que la demande initiale visait à aménager des balcons en façade arrière aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, munis de brises-vues afin d'offrir un espace extérieur aux logements qui n'en disposent pas ;
- considérant que le bâtiment n'offre un espace extérieur qu'aux seuls duplex du rez-de-chaussée et appartement du 3<sup>ème</sup> étage ainsi que d'un petit balcon côté rue au 1<sup>er</sup> étage ; en effet, le duplex du rez-de-chaussée possède un jardin ; et l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage bénéficie d'une toiture-terrasse ;
- considérant que la période de confinement a démontré l'importance de disposer d'un espace extérieur ;
- considérant que la présente demande de permis d'urbanisme est introduite pour pallier ce problème ;
- considérant que la demande vise également à conserver les châssis existants et que seuls les garde-corps sont retirés afin de permettre l'accès aux nouveaux balcons, ainsi qu'à installer en façade arrière un balcon suspendu au 1<sup>er</sup> étage et un balcon suspendu au 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que ces balcons possèdent une profondeur de 127 cm (garde-corps compris) ;
- considérant que le balcon du 1<sup>er</sup> étage a une longueur d'environ 344 cm ; et celui du 2<sup>ème</sup> étage, environ 465 cm ;
- considérant que les balcons ont un plancher en bois type cumaru en teinte naturelle ;
- considérant que des garde-corps en acier galvanisé d'une hauteur de 110 cm sont prévus,
- considérant que des tirants métalliques avec un diamètre de 2,5 cm sont installés de part et d'autre du balcon ;
- considérant que ces balcons sont situés à un peu moins de 60 cm de la limite mitoyenne droite ;
- considérant que des brise-vues sont installés afin de respecter le Code civil relatif aux vues droites ;
- considérant que le balcon du 1<sup>er</sup> étage est placé à moins de 60 cm, à gauche, de la baie de la salle de douche du même bâtiment ;
- considérant que le châssis de la salle de douche possède un vitrage opalin et uniquement battant ;
- considérant que le balcon du 2<sup>ème</sup> étage respecte un retrait latéral de 190 cm de l'axe mitoyen gauche ;
- considérant, de ce fait, que des brise-vues sont installés à droite du balcon afin de respecter le Code Civil ;
- considérant que ces brise-vues sont munis d'un cadre en acier galvanisé de teinte naturelle avec un vitrage opalin ;





- considérant que ces brise-vues ont une longueur de 115 cm sur 190 cm de haut ;
- considérant que les balcons dérogent au R.R.U., titre I, article 4 (profondeur de la construction) et 6 (hauteur), en ce que les balcons dépassent la profondeur du mitoyen le plus profond et par conséquent dépassent aussi la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
- considérant que les brises-vues dérogent au R.R.U., titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (hauteur), en ce que ces brise-vues dépassent la profondeur du mitoyen le plus profond et par conséquent dépassent également la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
- considérant que les dérogations concernant l'installation des balcons et des brise-vues n'ont pas été acceptées par la Commission de concertation du 18/01/2022 car ils dépassent le gabarit des constructions voisines, génèrent des vues directes sur le voisin de droite ainsi qu'un impact sonore en intérieur d'îlot et se surajoutent à un espace (cour intérieure) déjà très densément construit ;
- considérant que dans le cadre d'un projet modificatif, le demandeur a motivé sa demande au moyen d'une nouvelle note explicative dans laquelle il contre-argumente l'avis de la Commission de Concertation du 18/01/2022;
- considérant qu'aucune modification ni aucun élément nouveau susceptible de changer l'avis de la Commission de concertation n'a été apporté et que la proposition reste strictement identique aux plans ;
- considérant, dès lors, que l'avis reste défavorable ;
- considérant que le propriétaire désire améliorer la qualité d'habitabilité des 2 logements et que le but n'est pas d'augmenter le prix des loyers ;
- considérant que cette démarche est positive mais que cela engendre plusieurs impacts négatifs et qu'un balcon est déjà présent pour l'un des 2 logements ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis DÉFAVORABLE.**





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

Réf. / Ref.: L441/2022 (PU)

Adresse / Adres:  
Avenue Louise 457 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Heldo - S.P.R.L.

Objet / Betreft: changer les garde-corps d'un immeuble en façade et modifier la terrasse en façade avant du penthouse situé au 10ème étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/10/2022 - 10/11/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- 9
- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
  - vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
  - vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
  - vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
  - vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
  - vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
  - vu 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, le long d'un espace structurant au PRAS;
  - considérant que la demande a été introduite en date du 21/04/2022;
  - considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
  - considérant que la demande vise à changer les garde-corps d'un immeuble en façade et modifier la terrasse en façade avant du penthouse situé au 10ème étage;
  - considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 09/01/1954 (réf. T.P. 63152) ayant pour objet " construire un immeuble de rapport comportant 10 niveaux sous corniche plus un étage en recul ";
  - considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 03/06/2021 (réf. P.U. L1257/2019) ayant pour objet " Remplacer les garde-corps en façade avant ";
  - vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/10/2022 au 10/11/2022 pour les motifs suivants:
    - 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 ;
- considérant que la demande vise notamment le remplacement des garde-corps en façade avant et en façade latérale gauche pour le 10<sup>ème</sup> étage ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme pour le remplacement des garde-corps a été octroyé en juin 2021 (référence permis : L1257/2019) ;
- considérant que l'aspect esthétique est différent ;
- considérant que le dessin des garde-corps ainsi que le coloris sont modifiés ;
- considérant que le nouveau dessin donne un aspect plus contemporain à l'immeuble ;
- considérant qu'en situation de droit, les garde-corps sont en acier de couleur blanche et qu'en situation projetée, ceux-ci sont en acier de couleur gris (RAL 7000) ;
- considérant que ces garde-corps ont une hauteur de 120 cm, conformément aux normes de sécurité ;
- considérant que le projet vise également à modifier la terrasse située en façade avant du penthouse ;
- considérant que ce penthouse est situé au 10<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que la façade avant de ce penthouse ne correspond pas exactement à la dernière situation de droit (référence T.P.63152), en ce que les châssis sont placés en saillie du penthouse ;
- considérant que ceci ne porte pas de préjudices au voisinage ;
- considérant qu'une terrasse de 40 cm de profondeur est présente entre la façade du 10<sup>ème</sup> et le garde-corps ;
- considérant que cette terrasse n'est pas praticable et que la demande vise à condamner cette zone ;
- considérant que le garde-corps obstruant les vues de l'appartement est donc supprimé et qu'une ligne de vie y est placée ;
- considérant que ceci ne peut-être accepté car la ligne de vie fixée au mur acrotère a une hauteur insuffisante étant donné que cette terrasse reste quand même accessible via les châssis ouvrants de l'appartement ;
- considérant qu'il y a donc lieu de placer un garde-corps respectant les normes de sécurité ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- 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:**

- **placer un garde-corps en façade avant du 10<sup>ème</sup> étage respectant les normes de sécurité;**

**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.: M1866/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Maurice Lemonnier 4 – 6A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Anna et Benoit Marc Nihoul-Chiambretto

Objet / Betreft: prolonger le logement existant vers le bâtiment arrière occupant une profession libérale au 1er étage, redresser la toiture en pente de ce bâtiment pour aménager 3 chambres sur 2 niveaux et transformer sa façade

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:**

10

- 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'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé "Immeuble et ancienne rotonde des Castellani, sis boulevard Maurice Lemonnier n°8" ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 19/07/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à prolonger le logement existant vers le bâtiment arrière occupant une profession libérale au 1er étage, redresser la toiture en pente de ce bâtiment pour aménager 3 chambres sur 2 niveaux et transformer sa façade ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 19/12/2014 (réf. P.U. M102/2013) ayant pour objet "modifier la répartition d'un logement au 1er étage afin de permettre l'activité d'une profession libérale et aménager une terrasse à l'arrière" ;





- considérant que pour ce même bien un 2ème permis d'urbanisme a été délivré le 28/10/2021 (réf. P.U. M785/2019) ayant pour objet "rehausser le bâtiment d'un niveau afin d'y aménager un duplex de 3 chambres, transformer le versant arrière en une toiture plate, étendre l'arrière, ajouter un cabanon sur le toit et aménager 2 terrasses" ;
- considérant que les renseignements urbanistiques datés du 5/06/2018 précisent l'existence régulière d'un commerce au rez-de-chaussée et de 3 unités de logements aux étages ;
- considérant que le bien concerné par la présente demande est composé d'un bâtiment principal situé le long du boulevard Maurice Lemonnier et d'un bâtiment annexe sur 2 niveaux surmontés d'une toiture à un seul versant ;
- considérant que ce second bâtiment s'ouvre uniquement sur la cour intérieure ; sur laquelle s'oriente également la façade arrière du bâtiment principal ;
- considérant que ce même bâtiment accueille au rez-de-chaussée le bureau du commerce et au 1er étage une profession libérale accessoire au logement du 1er étage du bâtiment principal ;
- considérant que les 2 bâtiments sont reliés par la cage d'escalier commune et par les différents paliers ;
- considérant que l'accès à la profession libérale se fait actuellement via le palier intermédiaire entre le rez et le 1er étage ;
- considérant que la présente demande concerne le logement 1 chambre existant au 1er étage du bâtiment principal et le 1er étage et les combles du bâtiment annexe ;
- considérant que le projet prévoit de prolonger le logement existant du 1er étage vers le bâtiment annexe (au 1er étage et dans les combles) en lieu et place de la profession libérale, de redresser la toiture existante et de revoir l'aménagement du logement existant en conséquence ;
- considérant en effet, que la chambre existante côté rue ainsi que sa cloison seront supprimée afin de créer des espaces de vie traversants composés de cuisine, de salle à manger et de séjour ;
- considérant que la demande vise à aménager 3 chambres et une 2<sup>ème</sup> salle de bain dans le 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment annexe et s'y implanter un escalier privatif entre ces 2 niveaux ;
- considérant qu'afin d'accueillir ce programme, le projet prévoit de remplacer la toiture en pente du bâtiment annexe par une toiture plate extensive et de modifier la façade des 2 derniers niveaux ;
- considérant que le redressement de la toiture ne modifie pas le profil mitoyen existant ;
- considérant que le bâtiment annexe ainsi que la cour intérieure sont enclavés de murs mitoyens de différente hauteur ;
- considérant que le nouveau volume du bâtiment annexe ne porte pas préjudice aux bien voisins, d'autant plus que ce dit-bâtiment est orientée Nord ;
- considérant que la nouvelle façade de ce volume est majoritairement vitrée ; qu'elle est composée d'une structure en bois sur laquelle sont fixés un vitrage fixe, des fenêtres ainsi que des panneaux en bois (RAL 5018) avec motifs, placés en bandeau horizontal ;
- considérant que l'aspect vitré de la façade apporte au logement un éclairage optimal et au bâtiment annexe une légèreté visuelle dans un intérieur d'îlot assez dense ;
- considérant que l'expression architecturale adoptée au nouveau volume s'inspire du traitement de l'oriel existante de la façade avant ;
- considérant que le projet vise la reconnexion des 2 entités existantes distinctes (le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment principal et le bâtiment annexe) par le déplacement de l'escalier existant entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage afin de créer un couloir de liaison à l'intérieur de l'appartement ;
- considérant en effet, que les 2 volées d'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage seront enlevées et remplacées par un nouvel escalier en bois positionnés un peu en avant par rapport à l'emplacement actuel ;
- considérant quant au garde-corps existant de cette partie, il sera démonté, rénové et replacer dans le nouvel escalier ;
- considérant que le remplacement de cet escalier est ponctuel, que les volées existantes des étages supérieurs sont maintenues ;
- considérant que le projet veille à réaliser un escalier en s'inspirant des marches existantes et à réintégrer le garde-corps actuel afin de conserver l'aspect patrimonial de la cage d'escalier ;







- considérant que ce léger déplacement de l'escalier ne modifie pas les proportions architecturales du bien ;
- considérant que l'aménagement prévu du logement prends en compte les éléments de décor existants (cheminée, moulures, portes...) ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement, en proposant des espaces de vie confortables et agréables ;
- 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 à condition de respecter l'aspect patrimonial de la cage d'escalier existante dans la réalisation des 2 volées entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage.**





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

Réf. / Ref.: B81/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Beyseghem 252 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Jean-Claude Duval

Objet / Betreft: étendre le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, modifier la lucarne en façade avant et créer une nouvelle à l'arrière (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/10/2022 - 10/11/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

11

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 24/01/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à étendre le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, modifier la lucarne en façade avant et créer une nouvelle à l'arrière (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/10/2022 au 10/11/2022 pour le motif suivant : dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande concerne une maison unifamiliale composée d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un niveau sous-toiture ;





- considérant que le projet porte sur la mise en conformité des travaux réalisés sans permis, à savoir :
  - création d'une annexe au rez-de-chaussée devant laquelle est installée une pergola ;
  - remplacement de la lucarne existante en façade avant par une nouvelle lucarne de dimensions et divisions différentes ;
  - ajout d'une lucarne en façade arrière en bardage ardoise ;
  - remplacement des châssis d'origine par des châssis en PVC blanc ;
  - construction d'un cabanon de jardin au fond de la parcelle (dimensions conformes aux travaux de minime importance) ;
- considérant que l'extension réalisée déroge au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce qu'elle dépasse de 3.22m le voisin droit qui est le moins profond (maximum 3m) ;
- considérant que cette extension s'aligne à l'annexe existante du côté gauche et dans laquelle se trouve les sanitaires ;
- considérant que ce nouveau volume permet d'aménager une cuisine confortable pour le logement et d'accéder directement au WC existant dont son accès se faisait auparavant via l'extérieur de la maison ;
- considérant que le dépassement ne porte pas préjudice au bien voisin de droite ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 4 est acceptable ;
- considérant en outre que la pergola présente une profondeur importante ; d'autant plus que le bien se situe près d'un angle ;
- considérant que son implantation compromet le bon aménagement des lieux ;
- considérant qu'il convient d'enlever cette pergola ;
- considérant qu'en prévoyant cette extension, le rez-de-chaussée sera composé de 3 pièces en enfilade ;
- considérant que la pièce centrale, aménagée en salle à manger, est dépourvue de fenêtre et génère de ce fait une dérogation au R.R.U., titre II, art. 10 (éclairage naturel) ;
- considérant que la salle à manger est ouverte sur le salon du côté de la façade avant et sur la cuisine à l'arrière ;
- considérant que cette dernière est éclairée par une fenêtre et une grande coupole afin d'apporter le maximum de lumière à la pièce centrale ;
- considérant que l'éclairage naturel pourrait être suffisant ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre II, art. 10 est acceptable ;
- considérant que la lucarne installée en façade avant représente des dimensions et une division de châssis différentes que celle d'origine ;
- considérant que l'ancienne lucarne avait un dessin plus fin et une largeur de châssis s'alignant à la baie de l'étage inférieur ;
- considérant que son remplacement est regrettable ;
- considérant que la nouvelle lucarne présente une largeur plus réduite que l'initiale, ne dépassant pas les 2/3 de la largeur de la façade ;
- considérant que sa dimension induit une dérogation au R.R.U., titre II, art. 10 (éclairage naturel), en ce que la superficie éclairante de la chambre n°3 est de 1.7m<sup>2</sup> au lieu de 4.28m<sup>2</sup> ;
- considérant que l'éclairage naturel de la chambre n'est pas suffisant et qu'il y a lieu de l'améliorer par l'ajout de fenêtres de toit ;
- considérant que la chambre n°2 déroge également à l'art. 10 du titre II du R.R.U. ;
- considérant que cette chambre est éclairée par une lucarne installée sans permis en façade arrière ;
- considérant que le châssis de cette lucarne est placé sur les 2/3 de la largeur de la lucarne ;
- considérant que le 1/3 restant constitue le montant apparent plein de la lucarne ;
- considérant que la largeur du châssis pourrait être élargie pour que la chambre bénéficie d'un éclairage naturel optimal ;
- considérant qu'une fenêtre de toit pourrait également être installée pour répondre aux normes d'éclairage naturel ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre II, art. 10 n'est pas acceptable ;





- considérant que la demande vise à mettre en conformité le remplacement des châssis en bois en façade avant par des nouveaux châssis PVC blanc avec une nouvelle division apparente ;
- considérant que la division respecte la composition de la façade ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- 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 à condition de :**

- respecter les normes d'éclairage naturel pour les 2 chambres sous combles ;
- enlever la pergola.

**Les dérogations au R.R.U., titre I, art. 4 et titre II, art. 10 concernant l'éclairage naturel de la salle à manger au rez-de-chaussée sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





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

Réf. / Ref.: P288/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Palais Outre-Ponts 390 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Adrian Blindu

Objet / Betreft: diviser l'immeuble en 4 appartements, aligner la toiture au profil de gauche, étendre le volume sur deux niveaux en façade arrière, modifier des baies en façade à rue, créer un escalier d'accès au jardin, agrandir la lucarne en façade arrière et isoler la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/10/2022 - 03/11/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- 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 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 ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles (R.B.) ;
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 16/03/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à diviser l'immeuble en 4 appartements, rehausser et aligner la toiture au profil de gauche, créer une extension sur deux niveaux en façade arrière, modifier des baies en façade à rue, créer un escalier d'accès au jardin et agrandir la lucarne en façade arrière ;

12





- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2022 au 03/11/2022 pour les motifs suivants : dérogations au RRU, Titre I, art.3 (implantation de la construction) et art.4 (profondeur de la construction) ;

- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur les nuisances potentielles liées au nombre de logements créés ainsi que la mobilité ;

**En ce qui concerne le programme :**

- considérant que selon le registre de la population entre 1991 et 1993, la maison était occupée par 1 logement unifamilial ;

- considérant qu'après 1996, le bien a été divisé en plusieurs unités sans pouvoir en déterminer le nombre précis ; et que 2013, le bien n'est plus occupé ;

- considérant que la notice explicative ne mentionne qu'un seul compteur de gaz ;

- considérant que le projet prévoit 4 logements dont la répartition est la suivante :

- rez-de-jardin : local vélo/poussettes 9.34m<sup>2</sup>, local poubelle 3.19m<sup>2</sup>, local entretien, espace compteur gaz ;
- duplex : 2 salles d'eau 2.78m<sup>2</sup> et 3.43m<sup>2</sup>, 2 chambres 11.40m<sup>2</sup> et 10.42m<sup>2</sup> avec accès au jardin
- rez-de-chaussée : espace compteur électrique, halle d'entrée ;
- duplex : chambre 14m<sup>2</sup>, séjour/cuisine 28.60m<sup>2</sup>, espace rangement 0.68m<sup>2</sup>, wc, balcon et escalier vers jardin ;
- 1<sup>er</sup> étage : appartement 1 chambre : chambre 14m<sup>2</sup>, séjour/cuisine 28.73m<sup>2</sup>, espace rangement 0.87m<sup>2</sup>, wc et salle d'eau 2.59m<sup>2</sup>, balcon 6.14m<sup>2</sup> ;
- 2<sup>ème</sup> étage : studio 37m<sup>2</sup> dont une salle d'eau de 2.59m<sup>2</sup> et un espace rangement de 1.67m<sup>2</sup>, terrasse 14.24m<sup>2</sup> ;
- Combles : studio 34m<sup>2</sup> dont salle d'eau de 2.89m<sup>2</sup> et espace de rangement 0.86m<sup>2</sup>, balcon 4.34m<sup>2</sup> ;

- considérant que la chambre 2 créée en rez-de-jardin est aménagée partiellement sous l'escalier ;

- considérant que cette chambre est partiellement coupée par un mur porteur et dispose d'une partie couchage d'environ 5m<sup>2</sup> et d'une partie bureau d'environ 6m<sup>2</sup> ;

- considérant que la chambre 3, est coupée également par ce mur porteur ;

- considérant de plus, que la chambre 3 ne dispose que d'une largeur de 2.05m et que par conséquent l'aménagement y est limité ;

- considérant que l'accès naturel au jardin se fait via ce rez-de-jardin ;

- considérant cependant, que l'aménagement des chambres empêche cet accès et qu'un escalier doit être créé pour y accéder depuis le salon ;

- considérant que le séjour/cuisine dispose de la superficie minimale requise par le RRU titre II art 3 ;

- considérant que pour une capacité de trois chambres, il aurait été souhaitable que le séjour/cuisine dispose d'une superficie supérieure ;

- considérant au vu de la gestion spatiale que les logements projetés sont peu qualitatifs et que sans les extensions dérogatoires projetées cette division ne serait pas envisageable ;

- considérant dès lors, que la division projetée n'est pas acceptable ;

**En ce qui concerne les modifications de volumes projetées :**

- considérant que le projet prévoit une rehausse de 74 cm de la toiture afin de s'aligner à la toiture du bien de gauche ; et que cette rehausse est conforme à la prescription du RRU, Titre I, art.6 ;

- considérant que le projet prévoit également une extension de 14m<sup>2</sup> en façade arrière du sous-sol au 1<sup>er</sup> étage ;

- considérant que le bâti principal de cette extension s'aligne à l'extension du bien de gauche, sis au n°388 ;





- considérant que d'après analyse, ce volume est illicite et a été construite entre 2014 et 2015 sans autorisation préalable ;
- considérant que le projet ne peut justifier le gabarit projeté en prenant en compte un volume illicite ;
- considérant que cette extension est prolongée soit par une terrasse soit par un balcon qui sont munis tous deux de brise-vues ;
- considérant que cette extension déroge au RRU titre I art 4 (profondeur), 6 (toiture) et 6§3 (toiture – éléments techniques) au rez-de-chaussée, en ce que le balcon, les brises-vue et l'escalier dépassent la profondeur du bien de gauche d'environ 3.90m (volume illicite) et le bien de droite d'environ 7m ;
- considérant que cette extension déroge au 1<sup>er</sup> étage, en ce que le balcon et les brises-vue dépassent la profondeur du bien de gauche d'environ 1.20m et le bien de droite d'environ 4.15m ;
- considérant que cette extension déroge au 2<sup>ème</sup> étage, en ce que le balcon et les brises-vue dépassent le profil des deux biens contigus de 2.95m ;
- considérant qu'au dernier étage, le balcon et les brises-vue dépassent le profil des deux biens contigus d'environ 1.20m et dérogent donc aussi au RRU titre I art 4 ;
- considérant que l'objectif poursuivi par le RRU, Titre I, est le souci du maintien et l'amélioration de la qualité de vie, que ce soit pour les îlots formés de maisons entre mitoyens ou les constructions isolées. En intérieur d'îlot, la qualité de vie est notamment préservée par des règles de profondeur maximale des constructions tenant compte à la fois des dimensions du terrain et de la profondeur des constructions voisines ;
- considérant au regard des photos aériennes, qu'il apparaît clairement que les biens, sur cette partie d'îlot, sont composés d'un corps de bâti (2 pièces en enfilade) et éventuellement d'une annexe au rez-de-chaussée et certaines en r+1 ;
- considérant que la volumétrie projetée ne tient pas compte des volumes existants en intérieur d'îlot et vise en densifier en vue d'augmenter le nombre de logements ;
- considérant au vu de l'orientation de la parcelle, que ces volumes induisent des ombres projetées sur la parcelle contiguë ; et à donc un impact immédiat sur le bâti en intérieur d'îlot ;
- considérant que cette parcelle dispose encore d'un jardin, et qu'il y a lieu de valoriser cet espace et de ne pas le réduire, sa superficie étant déjà limitée ;
- considérant de plus, que le projet prévoit des terrasses non conforme au code civil ; que le code civil art 3.132 édicte que « le propriétaire d'une construction peut y réaliser des fenêtres au vitrage transparent, des ouvertures de mur, des balcons, des terrasses ou des ouvrages semblables pour autant qu'ils soient placés à une distance droite d'au moins dix-neuf décimètres de la limite des parcelles. Cette distance est mesurée par une ligne tracée perpendiculairement à l'endroit le plus proche de l'extérieur de la fenêtre, de l'ouverture de mur, du balcon, de la terrasse ou des ouvrages semblables jusqu'à la limite des parcelles. Un propriétaire ne peut placer de fenêtres, d'ouvertures de mur, de balcons, de terrasses ou d'ouvrages semblables dans ou sur un mur mitoyen... »
- considérant qu'aux dérogations au RRU titre art 4 se cumule à un non-respect du code civil ;
- considérant que toutes les terrasses et balcons devraient être drastiquement réduites et n'offriraient par conséquent qu'1.33m exploitable en largeur ;
- considérant que les espaces extérieurs offerts n'amélioreront que très peu les qualités résidentielles des logements ; et portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- considérant que le projet ne maintient qu'un jardin de 34m<sup>2</sup> en pleine terre ;
- considérant que le nombre de logement est possible que par les extensions dérogatoires projetées et que cette division est trop importante pour un bien cette taille ;
- considérant que cette division induit des aménagements divers tels que balcons et terrasses qui risquent également d'engendrer des nuisances sur les biens contigus ;
- considérant qu'il résulte de l'analyse de ce projet, que le programme et les modifications de volumes ne sont pas adaptés à cette maison et à cette parcelle et que par conséquent, qu'il y a lieu de revoir drastiquement le projet ; que dès lors, les dérogations au RRU titre I art 4 et art.6, 6§3 ne sont pour ces motifs pas acceptables ;





**En ce qui concerne les aspects patrimoniaux :**

- considérant que le bien présente les mêmes caractéristiques que le bien de droite, qu'il s'agit de maisons jumelles ;
- considérant que la façade a été cimentée après 1996 et les châssis remplacés avant 2009 ;
- considérant néanmoins, que le cimentage de la façade avant a déjà dégradé son caractère originel et empêche la lecture du style historique de la maison et son lien avec la maison voisine ;
- considérant également que l'isolation prévue confirmerait la banalisation de la façade alors que les travaux devraient être l'occasion de rendre sa lisibilité à la façade ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I art 3 en ce que le projet prévoit de l'isolation en façade avant, que la descente d'eau pluviale est déplacée en avant de cette isolation et présente dès lors un dépassement d'environ 28cm par rapport à l'alignement ;
- considérant que cette dérogation est importante et n'est pas acceptable ;
- considérant qu'il en va de même pour les nouveaux châssis contemporains en pvc de ton anthracite qui ne feraient que valider une transformation antérieure malheureuse ; leur remplacement devrait être l'occasion de rétablir les baies dans leur format et distribution originales ;
- considérant que le barreaudage et les garde-corps proposés ne présentent aucun aspect historique et n'est pas en harmonie avec la typologie du bien ;
- considérant que la rehausse de la toiture a pour but d'isoler la toiture mais aussi d'augmenter la superficie habitable sous comble afin d'y aménager un petit logement ;
- considérant par ailleurs, que le projet intervient de manière trop lourde sur les structures et qu'au vu de l'aspect patrimonial du bien, qu'il y a lieu de conserver la cage d'escalier, les structures et planchers en bois ;

**Conclusion :**

- considérant que le projet présente une densité en termes de logements trop importante pour ce type de maison qui est à l'origine une maison unifamiliale ; ainsi il y a lieu de revoir le programme en maintenant une grande unité de logement dont la gestion spatiale et les normes d'habitabilité sont respectées ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter les structures existantes intérieures, de les maintenir et de les valoriser ; de plus, qu'il y a lieu de fortement limiter les volumes en intérieur d'îlot afin de limiter les impacts sur les biens contigus ; et de valoriser la zone de cours et jardin par un aménagement paysager ;
- considérant enfin, afin de retrouver une cohérence architecturale avec sa maison jumelle contiguë, qu'il y a lieu de ne pas rehausser la façade avant et de retrouver les hiérarchie et rythme des baies, de retrouver des châssis de type néoclassique (double ouvrant surmonté d'une imposte vitrée) ; et de retrouver un soubassement en pierre bleue ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis DÉFAVORABLE.**

