



**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:**

Réf. / Ref.: SAISINE\_E441/2023 (SFD)

Adresse / Adres:  
Rue de l'Eclusier Cogge 2 - 6 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Mosquee Raahma

Objet / Betreft: construire un étage supplémentaire

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/01/2024 - 25/01/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- 1 Considérant que le bien se situe en zones mixtes au plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;  
Vu le refus de permis d'urbanisme du 23/12/2014 (réf. : e1/2014) pour une demande visant à : construire un niveau de sous-sol et un deuxième étage, démolir le volume contenant l'escalier au bout de la parcelle au première étage, réaliser des travaux structurels à l'intérieur (nouveaux escaliers, nouvel ascenseur) et rénover la façade avant (matériaux : enduit clair, soubassement en pierre bleue, châssis en aluminium teinté gris, portes en bois, décoration en pierre bleue) ;  
Considérant que ce refus était principalement motivé du fait de la non-reconnaissance de la qualité d'équipement de l'affectation proposée, de laquelle il s'ensuivait une non-conformité au PRAS ;  
Vu le permis d'urbanisme du 07/05/2018 (réf. : e170/2016) pour une demande visant à changer l'affectation du bâtiment de logement vers équipement scolaire (Ecole de devoirs - classe arabe) et agrandir le premier étage avec rehausse du mur mitoyen du fond, réaliser des travaux structurels à l'intérieur du bâtiment (modifications aux escaliers), remplacer les châssis existants par des châssis en PVC blanc (travaux déjà réalisés), remplacer la porte de garage et la porte d'entrée de gauche du bâtiment par une fenêtre et une porte d'entrée plus grande ;  
Considérant que la présente demande vise à construire un étage supplémentaire pour étendre l'école des devoirs ;  
Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances ou administrations suivantes :
- SIAMU ;
- Vu l'avis Siamu du 26/01/2024 (réf. CP.2016.0181/2), favorable sous conditions  
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.)





- Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Article 126 §11 2° : dérogations aux règlements d'urbanisme :
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I :
- Art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 6 : hauteur d'une construction mitoyenne

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/01/2024 au 25/01/2024, enquête pendant laquelle aucune réaction écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;

Considérant que la demande vise plus particulièrement à :

- construire un étage supplémentaire au bâtiment existant afin d'y aménager deux classes supplémentaires et un sanitaire, prolonger l'escalier existant jusqu'au 2<sup>ème</sup> étage ;
- effectuer des transformations structurelles intérieures ;
- déplacer le sanitaire PMR du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'affectation d'équipement a été retenue dans le cadre du permis précédemment délivré (07/05/2018) et n'est pas modifiée dans le cadre de la présente demande ;

Considérant que la parcelle concernée par la demande est très peu profonde et entièrement bâtie au rez-de-chaussée et premier étage en situation de droit ;

Considérant que le contexte bâti et en particulier la rue de l'Eclusier Cogge est hétérogène en terme de gabarits : qu'à l'alignement, le bien concerné par la demande est plus bas que ses deux voisins directs, que toutefois la construction d'un deuxième étage tel que proposé génère des dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU, dans la mesure où ce volume se prolonge lui aussi sur toute la profondeur de la parcelle et que sa toiture dépasse ponctuellement de plus de 3,0 m le profil de référence le moins haut (voisin de gauche, disposant d'une courette en partie arrière droite au contact du projet) ;

Considérant cependant que l'impact de cet étage supplémentaire sur les parcelles voisines est limité dans la mesure où il impacte principalement la toiture d'un entrepôt situé à l'arrière de la parcelle concernée, et n'a aucun impact sur le voisin de droite ;

Considérant que l'impact du volume est plus significatif sur la courette du voisin de gauche à l'arrière et génère une rehausse de mitoyen risquant d'enclaver fortement cette dernière ;

Considérant cependant que s'agissant d'un escalier, cette partie du volume pourrait être couverte d'un versant suivant la pente de la dernière volée afin de limiter au maximum la rehausse de mitoyen gauche et l'enclavement de la courette voisine ; ce qui rendrait les dérogations autorisables moyennant modification ;

Considérant que le réaménagement intérieur du rez-de-chaussée prévoit notamment la démolition du mur de refend central et le déplacement du sanitaire PMR d'aménager une grande salle à la place des deux classes existantes ;

Considérant qu'au premier étage, le mur de refend central est également démoli afin d'aboutir à une configuration comportant deux salles de superficie comparable ainsi qu'une salle des professeurs et un sanitaire destinés aux professeurs ;

Considérant que le plan du 1<sup>er</sup> étage en situation existante est erroné dans la mesure où il représente le rez-de-chaussée ; que la coupe permet toutefois de supposer que des sanitaires sont aménagés également au 1<sup>er</sup> étage en situation existante ;

Considérant qu'il résulte de ces aménagements projetés un nombre de sanitaires inférieur à celui de la situation existante, soit seulement 2 sanitaires accessibles aux élèves (1 PMR au rez et 1 au 2<sup>ème</sup>) contre au minimum 5 en situation existante et alors même que la capacité d'accueil se trouve augmentée par l'adjonction de deux classes ; qu'il y a lieu de prévoir un nombre de sanitaires suffisant en fonction de la capacité d'occupation prévue ;





Considérant que la demande actuelle ne change pas les conditions d'accessibilité pour les PMR, ni les dérogations autorisées dans le cadre de la demande précédente ; qu'un sanitaire PMR est maintenu au rez, que la largeur de la porte d'entrée et des couloirs est conforme et que l'installation d'un ascenseur reste difficilement envisageable dans le cadre de cette rénovation ;  
Considérant de ce qui précède que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet s'accordent, moyennant modifications, avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE sous conditions :**

- de modifier le volume du 2<sup>ème</sup> étage de manière à en réduire significativement l'impact sur la parcelle voisine de gauche, en couvrant l'escalier par un versant de toiture suivant la pente de la dernière volée
- de revoir l'aménagement intérieur de manière à prévoir un nombre suffisant de sanitaires en fonction de la capacité d'occupation prévue
- ne pas garder la corniche existante en façade avant entre le premier étage et le deuxième étage
- prévoir une corniche au couronnement de la façade
- envisager une isolation par l'extérieur de la façade avant.





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

Réf. / Ref.: R824/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Richard Neybergh 23 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Xavier Desmecht

Objet / Betreft: transformer et étendre un duplex 2 chambres, augmenter la profondeur des annexes au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée ; aménager une terrasse dans le jardin et au 1er étage ; démolir l'escalier situé le long du mitoyen gauche et reconstruire l'escalier au centre de la terrasse sur toiture ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/01/2024 - 25/01/2024

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.) ;

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

Vu l'inventaire du patrimoine immobilier de Bruxelles ; que le bien y est repris et décrit comme suit: « Maison bourgeoise de style éclectique, de composition asymétrique, architecte Pierre Heine, 1910. Elle fut primée au concours de façades organisé par la Commune en 1909. Elle se situe au sein d'une enfilade particulièrement cohérente d'immeubles dotés d'un jardinet avant, allant du no7 au no63.

Façade en briques jaunes, rehaussée de briques vert pâle et de pierre bleue. Baies à deux meneaux en travée principale. Logette de menuiserie à pilastres (partiellement conservée), sous terrasse. Garde-corps en fonte. Allèges à sgraffite à décor floral Art nouveau attribué à Paul Cauchie, ceux de la travée d'entrée portant respectivement les inscriptions «VILLA / GERMAINE» et «L'ANNÉE / 1910». Frise d'entablement à jeu de briques en damier. Lucarne





de 1958. Corniche, porte à jours grillés et baie d'imposte à petits-bois conservées.  
Grille du jardinet conservée (non conforme au projet). »

Considérant que la demande a été introduite en date du 04/09/2023 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à augmenter la profondeur des annexes au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée ; créer une terrasse sur toiture ; démolir l'escalier situé le long du mitoyen gauche et reconstruire l'escalier au centre de la terrasse sur toiture ;

Vu l'avis favorable du SIAMU du 11/01/2024 (ref. CP.2002.0544/2 ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 24/04/1910 (réf. TP2475) ayant pour objet « construire une maison fermée » ;  
Considérant que les plans de la demande de permis d'urbanisme de 1910 indiquent que le bien a été construit comme une maison unifamiliale ;  
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 31/08/1910 (réf. TP6236) ayant pour objet « construire une clôture pour le jardinet » ;  
Considérant que le demande porte sur la clôture de la zone de recul ; que la clôture est conservée mais ne présentent pas les dessins prévus par la demande de permis d'urbanisme de 1910 ;  
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 16/06/1958 (réf. TP65043) ayant pour objet « lucarne » ;  
Considérant qu'une lucarne est construite dans le pan avant de la toiture ;  
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 22/08/2022 (réf. TP111380) ayant pour objet « construire une annexe au 1<sup>er</sup> étage du bien » ;  
Considérant que le plan du permis d'urbanisme indique un appartement 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage du bien ; que dès lors la situation de droit actuelle du bien est un immeuble à logements multiples, sans pouvoir en déterminer le nombre exact ;

Considérant que l'étude des vues aériennes du bien indiquent une terrasse sur toiture en situation de fait au 2<sup>ème</sup> étage du bien ;  
Considérant que la demande de permis d'urbanisme ne concerne que le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée du bien ;  
Considérant qu'en situation de fait le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée se compose comme suit : un appartement 2 chambres, dont les chambres se trouvent au rez-de-jardin à la place du salon et de la cuisine prévue en 1910 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/01/2024 au 25/01/2024 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

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

Considérant que le projet prévoit de revoir le volume du bien en augmentant la profondeur du rez-de-jardin et du rez-de-chaussée d'1m52 le long du mitoyen droit et de 2m16 le long du mitoyen gauche ;

Considérant que cela permet de créer une deuxième chambre au rez-de-jardin le long du mitoyen droit et un terrasse au rez-de-chaussée et de créer un rangement jardin le long du mitoyen gauche ;

Considérant que le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée se composent désormais comme suit :

- Rez-de-jardin : 2 chambres, une salle d'eau et un dressing ;
- Rez-de-chaussée : les pièces de vie de l'appartement ;





Considérant que le logement répond aux prescriptions du RRU, Titre II en ce qui concerne les superficies planchers et les hauteurs sous plafond ;

Considérant cependant que le projet déroge au RRU Titre II article 10 (éclairage) ; en ce que la chambre en façade avant au rez-de-jardin présente une superficie éclairante de 2,2m<sup>2</sup> au lieu de 3.34m<sup>2</sup> ;

Considérant que cette dérogation est acceptable, en ce que la chambre ne donne pas directement sur la rue, mais sur une zone de recul ; que la dérogation est minime ;

Considérant que le projet prévoit également la création d'une terrasse de 4,1m<sup>2</sup> sur la toiture du rez-de-jardin au niveau du rez-de-chaussée ainsi que la démolition -reconstruction d'un escalier permettant d'accéder au jardin depuis la terrasse ;

Considérant que l'escalier démolit se trouvait le long du mitoyen gauche ;

Considérant que le projet déroge au RRU Titre I article 4 (profondeur), en ce que la construction de l'escalier entraîne un dépassement au-delà des 3m autorisé ;

Considérant que l'escalier permet d'accéder au jardin en passant par les pièces de vie ;

Considérant qu'il est conforme au Code Civil ;

Considérant que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au RRU Titre I article 6 (toiture – éléments techniques), en ce que le projet prévoit un garde-corps pour la terrasse du rez-de-chaussée ;

Considérant que ce garde-corps est un élément indispensable pour assurer la sécurité des aménagements, qu'il s'intègre esthétiquement à la composition et ne porte aucun préjudice au biens et parcelles contigües ;

Considérant que la dérogation est acceptable ;

Considérant que les plans indiquent qu'une grande partie du jardin est imperméabilisé pour créer une terrasse ;

Considérant que cela déroge au RRU Titre I article 13 (maintien d'une surface perméable) ; en ce que la création de la terrasse est sur pratiquement l'entièreté de la zone jardin ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir une surface perméable d'au moins égale à 50% de la surface jardin ; qu'elle doit être en pleine terre et plantée; de plus, la terrasse doit être composée de matériaux perméables ;

Considérant que sur base des photos transmises par le demandeur, il y a lieu de conserver et mettre en valeur les décors intérieurs tels que les moulurations en plafond et les cheminées ;

Considérant que si les sols sont d'origine, il y lieu de les conserver ;

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 :**

- prévoir une surface perméable et plantée d'au moins égale à 50% de la surface du jardin et prévoir également pour la terrasse des matériaux perméables ;
- conserver et mettre en valeur les décors intérieurs tels que les moulurations au plafond, les cheminées, et le plancher du rez-de-chaussée ;

**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.**

**Les dérogations au RRU, Titre I articles 4 et 6 et au RRU Titre II article 10 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:**

Réf. / Ref.: SAISINE\_F365/2023 (SFD)

Adresse / Adres:

Rue des Fabriques 56 - 60 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: AL IMAM AL BOKHARI - A.S.B.L.

Objet / Betreft: modifier la destination d'un commerce et d'un logement au rez-de-chaussée en école de devoir et couvrir la cour intérieure de l'immeuble de gauche (n°56)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/01/2024 - 25/01/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

3

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois disponible en ligne ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination d'un commerce et d'un logement en école de devoir au rez-de-chaussée de deux immeubles ;

Que la demande vise à mettre en conformité le bien à la suite d'actes et travaux exécutés sans permis d'urbanisme préalable ;

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

- en application de la prescription générale 0.6. du PRAS: actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- en application de la prescription générale 0.12. du PRAS: modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA ;

Que la demande a été soumise à enquête publique du **11/01/2024** au **25/01/2024** et qu'aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de l'administration suivante : le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du **20/12/2023**, envoyé au fonctionnaire délégué en date du **27/12/2023**, réf. **CP.2015.1279/3** ;

***Quant à la situation existante et l'affectation de bâtiments:***

Considérant que le site occupe deux parcelles pour une superficie totale de 265 m<sup>2</sup> (S) ;

Que les bâtiments existants présentent une superficie de plancher de 693 m<sup>2</sup> hors-sol (rapport P/S de 2,62) ;





Que la demande ne concerne que les rez-de-chaussée des 2 immeubles ;  
Considérant que la situation de fait ne correspond pas à la situation de droit ;  
Que la situation de droit des deux immeubles, concernés par la demande, sont deux immeubles de logements, avec un rez commercial au n° 56 et une cour à l'arrière du côté gauche de la parcelle du n°56 et avec un rez destiné au logement au n° 58 et une cour à l'arrière du côté droite de la parcelle n°58 ;  
Considérant que dans la situation de fait de ces deux immeubles, les rez (commercial + logement) sont destinés à un commerce de production de service immatériel;  
Que cette affectation en école et devoir n'a pas de reconnaissance de l'ONE et qu'il y a peu d'information sur le contenu de cette école, donc ne peut pas être considérée comme équipement collectif;  
Considérant que le projet propose de régulariser la suppression d'un logement au rez du n° 58 ;  
Que la suppression d'un logement, en application de la prescription générale 0.12 du PRAS, n'est que acceptable en faveur d'un équipement collectif ;  
Considérant que l'affectation projetée n'est dès lors pas conforme au PRAS ;

**Quant à l'implantation et au volume des constructions :**

Considérant que le projet déroge au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- article 4 (profondeur d'une construction en mitoyenneté),
- article 12 (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral),
- article 13 (maintien d'une surface perméable / toitures verdurisées ),
- article 16 (collecte des eaux pluviales) ;

Considérant que le projet dépasse une profondeur maximale égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée ;  
Considérant que la cour du n°56 a été couverte sans permis entre 1987 et 1996 et que la totalité de la parcelle n°56 est donc construite ;  
Considérant que le projet ne prévoit ni zone perméable ni toiture verdurisée ;  
Considérant que quant à la gestion des eaux pluviales le projet n'offre pas de proposition de placement d'une citerne d'eau;  
Qu'il y a lieu de garder une zone perméable ;  
Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables, qu'elles ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;

**Quant à l'esthétique des constructions :**

Considérant que le projet propose de régulariser les façades ;  
Que les châssis en bois du rez n° 58 ont été remplacé par des châssis en PVC entre 2009 et 2013;  
Que les châssis d'origine du rez n°56 ont été remplacés par une devanture en PVC brun foncé avant 2009 ;  
Qu'il y a lieu de remplacer la vitrine en PVC brun par une vitrine plus qualitative qui s'intègre d'avantage à l'architecture du bien ;  
Que les autres châssis en PVC blanc respectent les divisions d'origines, qu'il y aurait lieu prévoir des châssis en bois lors du prochain remplacement de ceux-ci ;  
Considérant que le selon le R.C.U. (vitrines), le rez commercial n'est pas prévu d'un volet, qu'il a lieu d'ajouter un engagement relatif à la fermeture des vitrines commerciales .  
Considérant que l'entièreté de la façade du rez-de-chaussée à été peinte en couleur beige ; que cette teinte ne s'harmonise pas avec l'architecture du bien ; qu'il y a lieu de repeindre la façade blanc, et de décaper l'ensemble des pierres bleues (sous-bassement, balcons, etc.) afin de retrouver leur aspect d'origine ;







**Quant aux aménagements intérieurs :**

Considérant que les deux rez sont réunis en une activité de service d'une superficie de 211m<sup>2</sup> en perçant le mur mitoyen;

Que les locaux suivants sont créés : un espace poussette, une réception, un local accueil enfants, un réfectoire, (avec sanitaire), deux bureaux, deux cuisines et 3 classes ;

Que l'aménagement des espaces est très peu qualitatif, à savoir :

- qu'une réception est créé derrière un espace poussette avec un mur à mi-hauteur;
- que l' espace accueil, le réfectoire, les 2 cuisines, les 2 bureaux, et 1 des 3 classes n'ont pas de lumière naturelle ;
- que la classe 3 à une fenêtre dans le mur mitoyen ;
- que presque la totalité des espaces ont aussi une fonction de passage en absence d'un couloir ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'organisation des locaux afin que l'ensemble des classes puisse bénéficier de lumière naturelle ;

Considérant qu'il y a lieu de rouvrir la cour de gauche afin d'amener de la lumière en façade arrière et de retrouver un minimum de pleine-terre ;

**En conclusion :**

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

**Avis DÉFAVORABLE**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:**

---

Réf. / Ref.: B1096/2023 (SPEC)

Adresse / Adres:

Boulevard Adolphe Max 64 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles - Section Plan (Planif)

Objet / Betreft: Adoption du Plan communal de Développement Durable (PCDD) et son Rapport sur les Incidences Environnementales

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/12/2023 - 26/01/2024

Réactions / Reacties: 66

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

La Commission de Concertation n'a pas émis d'avis sur le dossier.





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

Réf. / Ref.: C995/2023 (PU)

Adresse / Adres:  
Kartuizersstraat 60 - 62 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Chez nous - Bij ons - V.Z.W.

Objet / Betreft: verbouwen van een dak- en thuislozenopvangcentrum

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

5

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);  
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;  
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect;  
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;  
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);  
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);  
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);  
Overwegende dat het goed gelegen is in een sterk gemengd gebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;  
Overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed;  
  
Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 31/10/2023;  
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;  
Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een dak- en thuislozenopvangcentrum betreft;  
Gelet op het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) van 05/02/2024;  
Gelet op het gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 31/01/2024 met als referentie T.1993.1105/6;  
  
Overwegende dat de aanvraag een dak- en thuislozenopvangcentrum ('Chez Nous') betreft;





Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 05/07/2023 (ref. S.V. C2541/2022) met als onderwerp “renoveren en uitbreiden van een dak- en thuislozenopvangcentrum en wijzigen van de bestemming op de 1<sup>ste</sup> verdieping van woning naar voorziening”;

Overwegende dat deze vergunning tot uitvoering wordt gebracht;

Overwegende dat in de huidige aanvraag, t.o.v. de S.V. C2541/2022, de werken worden uitgebreid naar aanleiding van meer subsidiebudget;

Overwegende dat de voorziene wijzigingen het gelijkvloers en de 1<sup>ste</sup> verdieping van het gebouw betreffen;

Overwegende dat het poorthuis wordt omgevormd tot gemeenschappelijke inkom, van waaruit het gelijkvloers en de bovenliggende verdiepingen toegankelijk zijn;

Overwegende dat hierbij de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit van het bestaande gebouw verbeterd wordt en er een hefplateau wordt geplaatst om het hoogteverschil met de straat op te vangen;

Overwegende dat als gevolg van deze wijziging de oppervlakte van de oorspronkelijke toegang (lange smalle gang) gedeeltelijk wordt opgenomen in de gelagzaal;

Overwegende dat er een wc voor personen met beperkte mobiliteit wordt toegevoegd achteraan in de zaal;

Overwegende dat de voorgevel wordt gewijzigd;

Overwegende dat de koetspoort wordt vervangen door een nieuwe houten poort naar oud model, beige geschilderd;

Overwegende dat de vroegere voordeur van de verdiepingen wordt omgevormd tot een extra raam voor de gelagzaal, uitgevoerd in nieuw schrijnwerk in hout, beige geschilderd;

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

**GUNSTIG advies.**





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

Réf. / Ref.: R349/2022 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue du Rouleau 15 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: AL. CORPORATE - S.R.L.

Objet / Betreft: transformer un hôtel de 11 chambres vers un hôtel de 9 chambres et modifier la façade avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

6

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 le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;  
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

Considérant que le bien est situé en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation au PRAS ;

Considérant que le bien est repris à titre transitoire auprès de l'Inventaire du Patrimoine Architectural datant d'avant 1932 ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 30/03/2022 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer un hôtel de 11 chambres vers un hôtel de 9 chambres et modifier la façade avant (mise en conformité) ;





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

Considérant que la demande est en attente de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU);

Considérant que la demande concerne uniquement des mises en conformité ;

Considérant donc que les 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 le bien est affecté en un hôtel en situation de droit car cette affectation était existante avant la publication du PRD (Plan Régional de Développement) au moniteur Belge ;

Considérant que l'affectation en dernière situation de droit est un hôtel comprenant 11 chambres ;  
Considérant que la demande concerne notamment la modification du nombre de chambres : de 11 chambres à 9 chambres ;

Considérant que ces diverses transformations ont engendré des modifications de la structure portante ;

Considérant la mise en conformité de la façade à rue ;

Considérant que diverses modifications ont été réalisées en façades à rue sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il est constaté : la pose d'un auvent vitrée avec des cadres en métal noir par-dessus la porte d'entrée, le changement de revêtement de façade (de parement briques en situation de droit vers un cimentage beige en situation existante), la suppression des modillons de corniche en bois, le prolongement des appuis de fenêtres des étages jusqu'aux limites de mitoyenneté, la pose de nouveaux garde-corps en face de chaque châssis, la présence d'arcs type anse de panier aux baies des étages au lieu d'uniquement la porte d'entrée en situation de droit, la mise en place de 3 luminaires en façades avant, ... ;

Considérant que les 2 caissons de volets en rez-de-chaussée en situation existante, seront supprimés en situation projetée ;

Considérant que le projet est situé dans un ensemble patrimonial cohérent ; que des transformations ont été effectuées en façade sans autorisation qui tendent à réduire l'intérêt patrimonial du bien et son intégration dans l'alignement ; qu'il y aura donc lieu de tendre à retourner au pristin état et d'adapter la façade avant : rétablir une corniche en bois moulurée tel qu'en pristin état (confer photographie de 1978 disponible sur le site de l'inventaire du patrimoine architectural), peindre les parties enduites de la façade en blanc, repeindre les châssis de fenêtre en blanc et au prochain remplacement retrouver les moulures et divisions d'origine telle que documentée, retirer l'auvent et supprimer les grilles (garde-corps) devant les châssis en rez-de-chaussée ;

Considérant que la pose d'enseigne, stickers, drapeaux, ... devra faire l'objet d'une demande de permis à durée limitée ;

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 :**

- l'obtention d'un avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) ;
- modifier la façade avant : peindre les parties enduites de la façade en blanc, supprimer les grilles au rez-de-chaussée, retirer l'auvent, rétablir la corniche moulurée en bois, prévoir des châssis de fenêtre en bois blanc respectant les moulurations et divisions d'origine ;

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





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

Réf. / Ref.: M361/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Michel-Ange 66 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Christian Maroy

Objet / Betreft: modifier la répartition des logements afin d'aménager 2 appartements de 1 chambre et un appartement de 3 chambres, construire une lucarne dans le pan arrière de la toiture et aménager une terrasse au 3ème étage (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/01/2024 - 18/01/2024

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 30/01/2024

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

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

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

7

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

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

Vu que Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) dénommé **PPAS n° 06-01**

**"Archimède" approuvé** par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16/06/2011. ;

Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;

Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;

Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);

Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);

Considérant que le bien est situé en zones d'habitation, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 13/04/2023;

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







Considérant que la demande vise à revoir la répartition des logements dans l'immeuble afin d'aménager 2 appartements de 1 chambre et un appartement de 3 chambres, créer une lucarne en façade arrière au niveau des combles et créer une terrasse (mise en conformité) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/01/2024 au 18/01/2024 pour les motifs suivants: dérogation à l'article 13. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (hauteur sous plafond) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

Vu les 2 réactions à l'enquête publique, portant sur :

- L'impact de la multiplication de petits logements qui entraîne des conséquences négatives sur la qualité de vie du quartier et en particulier, sur la perte d'un esprit de communauté, un déclin des liens sociaux et la fuite de familles ;
- L'impact sur le stationnement directement issu de la division en plusieurs logements d'anciennes maisons unifamiliales ;

#### **Concernant l'historique du bien et le nombre de logements :**

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 20/10/1958 (réf. T.P. 69/439) ayant pour objet "aménager un garage en sous-sol et établir des terrasses";

Considérant que les plans de ce permis montrent un immeuble de gabarit R+2 à toiture à versants ; que le rez-de-chaussée est un bel-étage ;

Considérant que l'analyse des photographies de la présente demande de permis montre que le dernier permis de 1958 n'a pas été entièrement mis en œuvre ; qu'en effet, le garage n'a pas été exécuté ; que ces photographies montrent que la porte de garage n'existe pas et qu'elle est remplacée par une fenêtre à double battant ;

Considérant qu'en situation de droit, l'immeuble comprend 3 appartements de 1 chambre, un au rez-de-chaussée, un au 1<sup>er</sup> étage et un au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant qu'en situation de fait, la répartition de ces logements a été modifiée sans pour autant en modifier le nombre; que cette répartition se présente comme suit :

- R-1 : un espace bureau/kitchenette/sanitaire/archives/atelier dédié au logement duplex, un local à ordures ménagères, 3 caves ;
- R0 et R+1 : un appartement duplex de 3 chambres ;
- R+2 : un appartement une chambre ;
- combles : un duplex une chambre avec terrasse ;

Considérant que le nombre de logements ne peut être remis en question ; que dès lors la présente demande vise à mettre en conformité la nouvelle répartition des logements ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ; qu'au regard des photographies jointes à la présente demande ; le bien est marqué de décors patrimoniaux remarquables tels que des vitraux, des plafonds moulurés et des boiseries ; que ces éléments sont très bien conservés ;

Considérant également que le bien est caractérisé par une typologie typiquement bruxelloise de 3 pièces en enfilades ; que ces pièces sont de dimensions confortables ;

Considérant qu'en séance, le demandeur a précisé que les travaux à mettre en conformité datent de plus de 30 ans ; que les intentions de la présente demande est de permettre de laisser à ses héritiers un situation conforme ;

#### **Concernant la nouvelle répartition des logements :**

Considérant d'une part, que pour créer un duplex de 3 chambres entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage ; qu'un nouvel escalier est créé dans la pièce avant du rez-de-chaussée ; que cet escalier est implanté dans le coin de cette pièce et la pièce centrale ;

Considérant que l'escalier proposé possède une emprise assez minime ; qu'il est en bois, à claire-voie ; réalisé avec un garde-corps en claustra ;





Considérant que le nouveau percement induit la suppression d'une partie des moulures d'origine ; que cependant l'impact est mineure ; d'autant qu'un travail de mouluration a été exécuté autour de l'escalier pour recréer une harmonie avec les moulurations existantes ;

Considérant de plus qu'au regard de l'implantation de ce nouvel escalier ; celui-ci n'entrave pas la lecture de la typologie de 3 pièces en enfilade ;

Considérant que pour aménager ce duplex, la demande prévoit d'autre par, de cloisonner le 1<sup>er</sup> étage ; que bien que la pose de cloisons ne soient pas soumises à demande de permis d'urbanisme, il est regrettable que ces cloisonnements suppriment la lecture typologique de l'espace des 3 pièces en enfilade ;

Considérant cependant que ces cloisonnements permettent d'aménager l'espace nuit du duplex ; que celui-ci possède 3 chambres de respectivement 15,5m<sup>2</sup>, 12m<sup>2</sup> et 9,5m<sup>2</sup> ainsi qu'une salle de douche, une salle de bain et un espace dressing ;

Considérant qu'en termes de normes minimales d'habitabilité ; que l'espace séjour/salle à manger et cuisine ne possède pas la superficie nette éclairante nécessaire ; qu'il en est de même pour la chambre de 12m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage ; que cela **déroge au R.R.U. titre II art.10** ;

Considérant néanmoins que les aménagements proposés, bien que ne répondant à l'art.10 du titre li du R.R.U. sont de superficies confortables ; que le duplex est prévu pour accueillir une famille ; **que dès lors les dérogations au R.R.U. titre II art.10 sont acceptables** ;

Considérant également que les chambres arrières du duplex possèdent chacune un espace en mezzanine ; que la hauteur sous plafond sous ces mezzanines est de 2,12m ; que cela **n'est pas conforme au R.R.U. titre II art.4 hauteur sous plafond, ni au R.G.B.Q. qui détermine en son art. 13.** que la hauteur sous plafond des pièces habitables de jour et de nuit en ce compris les bureaux et salles de réunion ainsi qu'en général tous les locaux accessibles au public, est fixée au minimum à 2,60 mètres aux étages ;

Considérant également que la hauteur libre sur les espaces en mezzanine est de 1,12m ; que bien que l'usage de ces espaces n'est pas précisé sur les plans ; que la hauteur libre ne permet pas de répondre aux normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que ces espaces en mezzanine s'assimilent à des espaces de rangement et de stockage ; qu'au regard de la superficie des chambres, il est possible d'aménager un lit en dehors de la partie couverte par la mezzanine ;

Considérant que des espaces de rangements et de stockage sont des espaces nécessaires dans un logement ; en particulier lorsque le logement est occupé par une famille ; **que dès lors les dérogations au R.R.U. titre II art.4 et R.G.B.Q. art.13 sont acceptables** ;

Considérant que la présente demande prévoit également de créer un duplex au niveau des combles ; que celui-ci consiste en des espaces de vie au niveau inférieur et d'une chambre sous toiture ;

Considérant que ce duplex s'accompagne de la création d'une lucarne en façade arrière ainsi que d'une terrasse circonscrite de garde-corps ;

Considérant que la nouvelle lucarne induit une **dérogation au R.R.U. titre I art.6 hauteur** en ce qu'elle dépasse de 2,23m le profil du versants ; que l'objectif de cette lucarne, en plus d'amener de la lumière dans l'espace de vie du duplex est de permettre un accès à une terrasse arrière ;

Considérant que les garde-corps induisent une **dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture** en ce que ceux-ci ne sont pas compris dans le volume de la toiture ;

Considérant qu'en séance le demandeur a précisé que ces travaux ont été exécutés depuis au moins 30 ans ; qu'ils avaient pour vocation d'améliorer les qualités d'habitabilité des logements ; que de plus, le reportage photographique joint à la présente demande permet de voir que les travaux permettent de créer des logements réellement qualitatifs en termes de superficies et d'aménagements ;

Considérant de plus que le bien est repris en **classe 3 des immeubles à protéger au R.G.B.Q.** ; qu'en son article 29 celui-ci précise que pour les immeuble de classe 3, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis doit, veiller à préserver les façades et les toitures ;

Considérant que la toiture principale de l'immeuble est conservée ; que les travaux accomplis ne portent que sur la lucarne permettant de créer un logement qualitatif au niveau des combles ;

Considérant que la terrasse aménagée améliore les qualités résidentielles du bien et offre un espace





extérieur de qualité ;

Considérant de plus l'absence de réactions lors de l'enquête publique quant à la présence de cette terrasse déjà existante ; **que dès lors les dérogations au R.R.U. titre I art.6 toitures (hauteur et éléments techniques) sont acceptables;**

Considérant la demande prévoit de conserver l'appartement une chambre du 2<sup>ème</sup> étage ; que celui-ci est existant de droit ;

Considérant que la présente demande prévoit aussi d'aménager les sous-sols afin que le duplex rez/1<sup>er</sup> profite d'espace d'atelier, bureau, kitchenette et archives ;

Considérant que ces aménagements prévoient 3 caves privatives pour les logements ;

Considérant que les travaux envisagés dans la présente demande permettent de mettre sur le marché 3 logements qualitatifs ; que les éléments patrimoniaux présents dans cet immeuble de 1896 sont conservés ;

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**

