



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

---

Réf. / Ref.: H910/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Chaussée de Haecht 1365 - 1389 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LOUIS DE WAELE IMMO - S.A. (Renaud JACQUET)

Objet / Betreft: Démolir les constructions existantes et reconstruire un ensemble de bâtiments comprenant 88 logements, 7 commerces et 3 ateliers de productions (activités productives artisanales et industrielles) ainsi qu'un parking souterrain de 185 emplacements.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/03/2024 - 25/04/2024

Réactions / Reacties: 42

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

**AVIS REPORTÉ**

1





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

---

Réf. / Ref.: H230/2024 (IPE)

Adresse / Adres:

Chaussée de Haecht 1365 - 1389 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LOUIS DE WAELE IMMO - S.A.

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble à fonctionnalité mixte : logements , commerces (hypermarché et petits commerces) et activités productives

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/03/2024 - 25/04/2024

Réactions / Reacties: 42

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 14/05/2024

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

---

**AVIS REPORTÉ**

1





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

---

Réf. / Ref.: H666/2019 (PU)

Adresse / Adres:  
Houtweg 9 - 11 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Mehmet Korkmazer

Objet / Betreft: construire un immeuble de 6 logements (rez + 2 étages), refermer les baies latérales de l'immeuble voisin et construire un escalier de secours

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/04/2024 - 02/05/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 22/09/2021

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

---

**AVIS REPORTÉ**

2





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

Réf. / Ref.: P668/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Pré aux Oies 23 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Khalid Amsarar

Objet / Betreft: construire un immeuble avec deux duplex

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/04/2024 - 02/05/2024

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:**

3

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 au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 11.07.2023 ;

Considérant que le dossier a été déclaré incomplet le 14.08.2023 ;

Considérant que le dossier a été déclaré complet le 11.04.2024 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 02/05/2024 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant du voisin de gauche (n°21) portant principalement sur la hauteur du projet :

- le dépassement du profil de toiture du n°21 impacte l'ensoleillement de la parcelle voisine ;
- l'ombre portée impactera également le rendement des panneaux solaires existants ;





Considérant que le projet consiste en la construction d'un immeuble de 4 niveaux dont 1 niveau sous toiture afin d'y aménager 2 logements en duplex de 3 et 4 chambres ;

Considérant que le projet s'inscrit entre un bâtiment d'un gabarit rez+1 avec toiture à versants à gauche (n°21) et un terrain vide à droite ;

Considérant qu'en ce qui concerne la hauteur, le projet prend comme références le bâtiment mitoyen gauche (n°21) et à droite, le bâtiment situé quelques parcelles plus loin (n°35) ;

Considérant que ce dernier immeuble est construit à l'alignement alors que le projet est construit en recul ;

Considérant que le projet déroge au titre I du RRU à l'art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) en ce que le projet dépasse la hauteur du profil de la construction de référence la plus haute ( n°35);

Considérant en effet que la hauteur est dépassée au niveau du faite et du pan arrière de la toiture; Considérant par ailleurs qu'il n'est pas pertinent de prendre cet immeuble comme référence vu la distance à laquelle il se trouve ;

Considérant par ailleurs que le projet se situe dans la continuité d'un ensemble de maisons ayant un gabarit identique ;

Considérant dès lors que rien ne justifie le dépassement du profil de toiture de la construction contigüe ;

Considérant de plus que la rue est en pente ;

Considérant dès lors que le gabarit du projet devrait être légèrement inférieur au gabarit de la maison contigüe ;

Considérant par ailleurs que le projet ne présente pas un raccord harmonieux avec le bien contigu;

Considérant par conséquent que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet ne tient pas compte du dénivelé de la rue ni du profil du terrain ;

Considérant en effet que la maison est construite sur un socle qui implique l'aménagement d'une rampe côté rue et d'une terrasse surélevée côté jardin ;

Considérant qu'il conviendrait de davantage tenir compte du profil du terrain ;

Considérant de plus que le RB impose de descendre les murs de fondation jusqu'à 2,50 m sous le niveau naturel du terrain ;

Considérant par ailleurs que la superficie du séjour du logement inférieur est non conforme au RRU ;

Considérant de plus qu'il s'agit d'un logement 3 chambres ;

Considérant dès lors que cette dérogation est inacceptable ;

Considérant de plus que les logements sont dépourvus de cuisine ;

Considérant que cette dérogation est évidemment inacceptable ;

Considérant de plus que les aménagements intérieurs sont peu qualitatifs (zones de circulation trop importantes, chambres aux formes complexes, ...)

Considérant que le projet prévoit un local vélos qui n'est accessible qu'en traversant le garage qui est de largeur limitée ;

Considérant qu'il convient d'améliorer l'accessibilité du local vélos ;

Considérant le projet ne tient pas compte des arbres plantés en voirie ;

Considérant en effet que le garage est placé juste derrière un arbre ;

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 DEFAVORABLE**





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

Réf. / Ref.: R676/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Richard Neybergh 198 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Abdelhamid Bakkali Kassimi

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 2 logements duplex (1 duplex 1 chambre, 1 duplex 2 chambres), construire une nouvelle annexe sur 2 niveaux, surélever d'un étage l'annexe de droite et l'annexe de gauche d'un étage au 2ème étage, supprimer l'ancien WC en encorbellement au 3ème étage, modifier la baie de l'entrée de garage, placer une porte sectionnelle, modifier la division des châssis en façade avant, placer une nouvelle porte d'entrée en bois et imperméabiliser la zone de recul (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/04/2024 - 02/05/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

**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 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 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'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 13/07/2023 ;





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

Considérant que la demande vise à **diviser une maison unifamiliale en 2 logements duplex (1 duplex 1 chambre, 1 duplex 2 chambres), créer une nouvelle annexe sur 2 niveaux, surélever d'un étage l'annexe de droite et l'annexe de gauche au 2ème étage, supprimer l'ancien WC en encorbellement au 3ème étage, modifier la baie de l'entrée de garage, placer une porte sectionnelle, modifier la division des châssis en façade avant, placer une nouvelle porte d'entrée en bois et imperméabiliser la zone de recul (mise en conformité) ;**

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 17/05/1911 (réf. T.P.Laeken 5523) ayant pour objet « construire une maison » ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 09/09/1977 (réf. T.P.86398) ayant pour objet « aménager un garage au rez-de-chaussée » ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. R252/2017) notifié le 26/01/2023 pour le même bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 02/05/2024 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- 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.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- règlement sur les bâtisses (RB) ;

Vu l'absence de réaction ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 03/05/2024, repris en annexe et portant les références CP.2015.1236/2 ;

Considérant que suite aux conditions de cet avis, les plans ne doivent pas être adaptés ;

Considérant que la demande concerne la transformation et la division d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la maison fait partie d'un ensemble avec la maison voisine, rue Richard Neybergh 196 conçu en 1911 par l'architecte Delcourt, pour deux propriétaires différents ;

***En ce qui concerne la division en 2 logements et les extensions en façade arrière :***

Considérant que dans la situation de fait, la maison unifamiliale a été divisée en 4 appartements ;

Considérant que les 4 appartements ne respectent pas les normes d'habitabilité ;

Considérant que la demande vise à supprimer les 4 logements existants et à diviser l'immeuble en 2 logements (duplex) ; que dès lors l'immeuble se développe comme suit :

- dans la partie avant du rez-de-chaussée : un garage et 2 caves ;
- dans la partie arrière du rez-de-chaussée et au 1er étage : un duplex 1 chambre ;
- au 2ème étage et 3ème étage : un duplex 2 chambres ;

Considérant qu'il est souhaitable lors de la division d'une maison unifamiliale de conserver au moins un logement 3 chambres jouissant d'un espace extérieur ;

Considérant néanmoins que le volume autorisé ne permet pas de créer un logement 3 chambres répondant à toutes les normes d'habitabilité ;

Considérant que le 1er duplex (1 chambre) comprend : au 1er étage, un espace séjour/salle à manger (34,8m<sup>2</sup>), une cuisine (15,0m<sup>2</sup>), une buanderie et un wc séparé ; et dans la partie arrière du rez-de-chaussée : un chambre (14,0m<sup>2</sup>), un espace dressing et une salle de bain ;

Considérant qu'afin de lier les deux étages du duplex, un escalier est aménagé dans la pièce située entre la salle à manger et la cuisine au 1er étage, et que celui-ci débouche au niveau de l'espace dressing au rez-de-chaussée ;





Considérant que l'annexe en façade arrière sur deux niveaux (rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage) a été construite sans autorisation et que la demande tend à mettre ce volume en conformité ;  
Considérant qu'en situation de droit existait à cet endroit une cour ;  
Considérant que cette annexe à une profondeur de 3.10m et s'étend sur toute la largeur de la parcelle ;  
Considérant que l'annexe sur 2 niveaux déroge au Titre I, art. 4 (profondeur) du R.R.U en ce qu'elle dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (n°196) et dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. (n°200) ;  
Considérant qu'elle déroge également au Titre I, art. 6 (hauteur) du R.R.U. en qu'elle dépasse la hauteur du profil mitoyen de la construction voisine la plus haute (n°200) ;  
Considérant que bien que l'annexe diminue la zone de cour et jardin, le 1er duplex dispose d'un espace extérieur (jardin) aux dimensions agréable et accessible depuis la chambre à coucher au rez-de-chaussée ;  
Considérant que l'annexe permet d'augmenter la surface habitable et qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;  
Considérant néanmoins que l'agencement des espaces du 1er duplex et leur proportion ne sont pas optimaux, que certains espaces sont surdimensionnés par rapport à d'autres ;  
Considérant ce qui précède que l'annexe sur 2 niveaux et le 1er duplex pourraient être acceptable à condition de revoir l'aménagement du duplex ;

Considérant que le 2ème duplex (2 chambres) comprend : au 2ème étage, un séjour (24,7m<sup>2</sup>), une salle à manger (16,6m<sup>2</sup>), une cuisine(9,9m<sup>2</sup>), une buanderie et un wc séparé ; et au 3ème étage de 2 chambres (16,0m<sup>2</sup> et 13,9m<sup>2</sup>) et une salle de ban ;  
Considérant que la cage d'escalier est privatisée au profit du 2ème duplex à partir du palier du 2ème étage ;  
Considérant que le 2ème duplex dispose d'une petite terrasse d'une profondeur de 0.85m en façade arrière accessible depuis la cuisine ;  
Considérant que la demande déroge au Titre I, art. 6 (éléments techniques) du R.R.U. en ce que le garde-corps de la terrasse est un élément technique qui dépasse du profil de la toiture ;  
Considérant que ce garde-corps assure la sécurité des usagers de cette terrasse ;  
Considérant qu'il s'agit d'un élément constructif technique et non d'un réel volume construit, de sorte que le gabarit général de la construction n'est pas modifié ;  
Considérant ce qui précède que la dérogation au Titre I, art. 6 (éléments techniques) du R.R.U. est acceptable ;  
Considérant néanmoins que la suppression de l'annexe de la cuisine en situation illicite pourrait permettre l'aménagement d'une plus grande terrasse et la jouissance d'un espace extérieur plus qualitatif et agréable ;  
Considérant en effet que l'annexe de droite a été rehaussé d'un étage sur une profondeur de 3.40m sans autorisation ;  
Considérant que la rehausse de l'annexe de droite déroge au Titre I, art. 4 (profondeur) du R.R.U en ce qu'elle dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. (n°196) ;  
Considérant qu'elle déroge également au Titre I, art. 6 (hauteur) du R.R.U. en qu'elle dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen de la construction voisine la plus basse (n°196) au-delà de la profondeur autorisé ;

Considérant qu'en situation de droit un volume WC en encorbellement était présent en façade arrière, niveau du 3ème étage et l'annexe de gauche s'arrêtait en hauteur sous la structure du WC en encorbellement ;  
Considérant qu'en situation existante de fait le volume du WC en encorbellement a été supprimé et l'annexe de gauche a été rehaussé d'un étage ;  
Considérant que la demande tend à mettre la rehausse de l'annexe de gauche en conformité ;







Considérant que la rehausse de l'annexe de gauche déroge au Titre I, art. 4 (profondeur) du R.R.U en ce qu'elle dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. (n°196) ;

Considérant qu'elle déroge également au Titre I, art. 6 (hauteur) du R.R.U. en qu'elle dépasse la hauteur du profil mitoyen de la construction voisine la plus haute (n°200) et dépasse de plus de 3m la construction voisine la plus basse (n°196) ;

Considérant que la démultiplication d'annexes en façade arrière conduit à une augmentation de la densité bâtie en intérieur d'ilot ;

Considérant qu'il est souhaitable de dédensifier les intérieurs d'ilot et d'améliorer leurs qualités paysagères ;

Considérant ce qui précède que les dérogations au Titre I, art. 4 (profondeur) du R.R.U et au Titre I, art. 6 (hauteur) du R.R.U ne sont pas acceptables ;

Considérant que les logements dérogent au Titre II, art. 10 (éclairage naturel) du R.R.U. en ce que les espaces suivants ne disposent pas d'une superficie nette éclairante égale ou supérieur à 1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher :

- le séjour/salle à manger du 1<sup>er</sup> duplex (3,4m<sup>2</sup> au lieu de 6,96m<sup>2</sup>) ;
- le séjour du 2<sup>ème</sup> duplex (4,8m<sup>2</sup> au lieu de 4,94m<sup>2</sup>) ;
- la salle à manger/cuisine du 2<sup>ème</sup> duplex (3,5m<sup>2</sup> au lieu de 5,18m<sup>2</sup>) ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante dont il est important de maintenir les façades, que dès lors la dérogation est acceptable pour les séjours ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'agrandir les fenêtres de l'annexe du 1<sup>er</sup> duplex en façade arrière afin d'augmenter l'apport en lumière naturel et de revoir expression architecturale de cette dernière ;

Considérant, en ce qui concerne le 2<sup>ème</sup> duplex, que la suppression du mur entre le séjour et la salle à manger ou une plus grande ouverture dans ce dernier permettrait un meilleur apport en lumière naturelle dans l'espace salle à manger ;

Considérant également que la suppression de l'annexe de la cuisine en situation illicite permettrait également un meilleur apport en lumière naturelle des pièces de vie ;

Considérant ce qui précède que la dérogation en ce qui concerne l'éclairage naturel de l'espace salle à manger au 2<sup>ème</sup> étage n'est pas acceptable ;

***En ce qui concerne la zone de recul :***

Considérant que le projet déroge au Titre I, art. 11 (aménagement de la zone de recul) du R.R.U. et à l'art. 35 (zone de recul) du Règlement sur les Bâtisses en ce que la zone de recul doit être aménagée en jardin et plantée en pleine terre. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;

Considérant que bien que le garage soit autorisé par le permis délivré le 09/09/1977 (réf. T.P.86398), ce dernier a une faible profondeur de 4,34m et que cette profondeur ne permet de garer que des petites voitures ;

Considérant dès lors que le propriétaire ou le locataire qui aura une voiture trop longue, sera garé dans la zone de recul ;

Considérant dès lors qu'il est préférable de supprimer le garage et d'utiliser la pièce avant du rez-de-chaussée à d'autres fins (par exemple un local vélos) ;

Considérant ce qui précède qu'il y a lieu de respecter l'article 11 du titre I du R.R.U. pour l'aménagement de la zone de recul et que la dérogation n'est pas acceptable ;





**En ce qui concerne les modifications en façade avant :**

Considérant que les châssis existants en bois en façade avant ont été remplacé par des nouveaux châssis en bois de ton brun clair avec une nouvelle division apparente ;  
Considérant en effet que les châssis du 1er et 2ème étages présentent des croissillons et une division au niveau de l'imposte qui n'étaient pas présents sur les châssis d'origine ;  
Considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;  
Considérant néanmoins qu'il y a lieu lors du prochain remplacement de prévoir des châssis en bois avec la même division que dans les plans d'archives de 1911 ;

Considérant que la porte d'entrée d'origine a été remplacé par une porte moderne qui ne s'intègre pas bien dans les qualités esthétiques et patrimoniales du bâtiment ;  
Considérant que la maison voisine a conservé sa porte d'entrée d'origine ;  
Considérant que ces deux maisons forment un ensemble et doivent garder un aspect patrimonial commun ;  
Considérant qu'il y a lieu de rétablir une porte d'entrée s'inspirant de la situation de droit des archives de 1911 ;

Considérant que la baie de la porte de garage a été élargie ;  
Considérant que la porte de garage d'origine a été remplacé par une porte sectionnelle métallique de ton gris ;  
Considérant que la porte de garage dénature l'aspect architectural et patrimonial de la façade du bâtiment ;

Considérant qu'en situation de droit un épi était présent sur la lucarne à croupe en façade avant, que cet élément participe aux qualités patrimoniales du bien et qu'il y a lieu de le restituer ;  
Considérant par ailleurs que l'épi sur la lucarne à croupe est toujours présent dans la maison voisine ;

**En ce qui concerne les locaux communs :**

Considérant que la demande prévoit dans la pièce centrale au rez-de-chaussée 2 caves privatives ;  
Considérant que la demande prévoit d'aménager un local vélo au niveau de l'entresol ;  
Considérant que la demande ne prévoit pas de local réservé à l'entrepôt des ordures ménagères, ni de local nettoyage et dérogent dès lors au Titre II art.16 (local commun à ordures) et art.18 (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) du R.R.U. ;  
Considérant néanmoins qu'un local à ordures ménagères n'est pas indispensable pour un immeuble de cette taille, d'autant que la gestion des poubelles au sein d'une petite copropriété n'est pas toujours aisée ;  
Considérant dès lors que les dérogations sont 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: stedenbouwkundige vergunning**

Réf. / Ref.: T160/2024 (PFD)

Adresse / Adres:  
Tielemansstraat 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer

Objet / Betreft: Wijzigingen aan het park L28 ter hoogte van de Tielemansstraat en Belgicaboulevard voor de aanleg van cyclostrade C28.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/03/2024 - 25/04/2024

Réactions / Reacties: 6

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

**CONTEXT :**

Overwegende dat het project bestaat uit de aanleg van het tracé van de cyclostrade CR1/C223 tussen het Bockstaelplein en de Belgicalaan, doorheen het L28 park, dat langs de spoorlijn loopt;  
Overwegende dat het de bedoeling is een gemengd gebruik van voetgangers en fietsers mogelijk te maken, zowel voor dagelijkse verplaatsingen als voor vrijetijdsbesteding;  
Overwegende dat het goed is gelegen binnen het wegnennet en in een parkzone van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) vastgelegd bij regeringsbesluit van 3 mei 2001;  
Overwegende dat de verbinding tussen Bockstael en Belgica via het park L28, langs de spoorlijn, in het Gewestelijk Mobiliteitsplan GoodMove (RMP) is opgenomen als CONFORT voetgangers- en PLUS fietsroute;  
Overwegende dat een Gewestelijk Expres Netwerk voor Fietsers (GEN) door de site loopt;

**INSTRUCTIE :**

Overwegende dat de aanvraag onderhevig is aan de speciale regelen van de openbaarmaking om volgende redenen :

- Toepassing van algemene bepaling 0.3. van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP): Handelingen en werkzaamheden in groengebieden (behalve bosbouwcode);
- Toepassing van specifieke bepaling 9.1.a14 van het GBP: Aanleg of wijziging van voetgangers- of fietspaden in spoorweggebieden;
- Toepassing van bijzondere bepaling 25.1 van het GBP: "handelingen en werken die tot doel hebben de indeling van wegen en routes voor openbaar vervoer te wijzigen";

Overwegende dat het verzoek werd voorgelegd aan de Overlegcommissie om de volgende reden:

- Toepassing van bijzondere bepaling 21 van het P.R.A.S.: "Wijziging zichtbaar vanaf de openbare ruimte met uitzondering van GBP/Erfgoed in Gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing;





Overwegende dat na afloop van het openbaar onderzoek van 30 dagen, dat plaatsvond van **27/03/2024** tot **25/04/2024**, **6 reacties** werden ingediend op het grondgebied van Brussel en Sint-Jans-Molenbeek met betrekking tot volgende aspecten:

- Het project in voornamelijk positief;
- De fietsers in Brussel hebben nood aan een ononderbroken en kwaliteitsvol netwerk van fietspaden zodat ze in alle veiligheid langere afstanden kunnen afleggen;
- Cyclostrades moeten fietsers in staat stellen vlot en aangenaam hun bestemming te bereiken en zijn een essentiële investering in duurzame mobiliteit;
- Het project zorgt voor een rechtstreekse verbinding tussen Belgica (Jette) en Bockstael, (Laken) voor zowel fietsers als voetgangers en personen met een beperkte mobiliteit;
- Een bijzonder positief aspect is dat er een brug komt in plaats van dat je op en neer moet langs het Mondia-gebouw, een route die niet voor iedereen toegankelijk is;
- De grootste uitdaging van dit project is het vermijden van conflicten tussen voetgangers en fietsers;
- Om het comfort en de veiligheid van beide vervoerswijzen te garanderen, is het noodzakelijk om overal een maximale breedte te voorzien, de twee vervoerswijzen zo veel mogelijk te scheiden en te zorgen voor een adequate bewegwijzering;
- Er werd gewezen op een aantal problemen: het gebrek aan een veilige oversteek van de Belgicalaan, het gebrek aan bewegwijzering tussen de Tielemansstraat en het begin van het park, en de problematische fietsverbindingen met de Belgicalaan. De toegang tot het Mondia-gebouw vanaf de Tielemansstraat is ook een potentiële bron van conflicten;
- De vereiste breedte van 4 m voor de fietspaden wordt niet gerespecteerd, met een breedte van slechts 3,5 m op bepaalde plaatsen.
- De aanleg van een cyclostrade op deze locatie is in tegenspraak met het parkreglement van Leefmilieu Brussel, dat het verkeer beperkt tot 5 km/u;
- Fietsers in parkgebieden moeten zich aanpassen aan de aanwezigheid van voetgangers, maar een snelheidsbeperking van 5 km/u is niet aanvaardbaar;
- De cyclostrada door het park L28 is geen geïsoleerd project, maar een schakel in wat een ononderbroken fietsinfrastructuur moet worden van Laken naar Vorst via Jette en Koekelberg;
- Verzoek om een tijdelijke ingreep om een veilige oversteek voor fietsers te verzekeren tussen het L28 park en Serkeyn in afwachting van de realisatie van het Tram 15 project;
- Er is geen verbinding tussen de Tielemansstraat en het begin van het park;
- Het is niet duidelijk hoe fietsers en voetgangers de Tielemansstraat moeten verlaten om het park in te gaan;
- Uit de plannen wordt niet duidelijk hoe de toegang voor voertuigen tot het Mondia-gebouw zal worden georganiseerd. Tussen nummer 10 en de Bockstaellaan lijkt het fietspad te eindigen;
- Krijgen auto's die het Mondia-gebouw willen bereiken toegang tot een fietspad in beide richtingen?
- De verbinding tussen de Tielemans en de Bockstaellaan is problematisch (hoek van 90°);
- Het project creëert te veel doorzichten naar naburige gebouwen, zowel voor de huurders als voor de eigenaars van deze gebouwen (vooral bij het hellend vlak aan de Belgicalaan);
- Verzoek om de hellingbaan zo dicht mogelijk bij de spoorweg aan te leggen;
- Vraagt of het met het oog op het natte weer wel gepast is om gazon te voorzien op de trapbordessen ;
- Waarom worden de bestaande trapoppervlak niet behouden?
- Het probleem van het directe zichten op de binnenplaats van de Belgicalaan 59 en de afwezigheid van doorsnedetekeningen over betreft dit onderwerp in het dossier;
- Vragen over de geschiktheid van de loopbrug, aangezien de toegang tot het park ook via de Mondia-site zou kunnen;
- Twijfels over de ecologische impact van de voetgangersbrug (grijze energie);
- Een cyclostrade hoort thuis op een de openbare weg en niet in een park, om verschillende redenen: impact op de vegetatie, conflicten tussen fietsers en voetgangers, enz.
- Het feit dat de documenten niet online konden worden geraadpleegd tijdens de volledige duur van het openbaar onderzoek op het elektronische platform Openpermits, en het verzoek om het openbaar onderzoek te herhalen;
- Zorgen over de gecreëerde ruimte onder de loopbrug en de overlast die deze ruimte zou kunnen veroorzaken;

Overwegende dat de 6 klachten werden ingediend als reactie op het Openbaar Onderzoek op het grondgebied van de Stad Brussel;





**BESTAANDE TOESTAND :**

Overwegende dat het L28 park momenteel toegankelijk is via hellingen en trappen;  
Overwegende dat deze toegangen niet conform zijn en geen comfortabele toegang bieden voor alle actieve vervoerswijzen;

**ONDWORPEN TOESTAND :**

Overwegende dat het project de volgende werken omvat :

- De heraanleg van de Tielemansstraat;
- De aanleg van een aangepaste toegang voor voetgangers, fietsers en personen met beperkte mobiliteit (met een zachtere helling aan de kant van de Belgica en hellingen gecombineerd met een loopbrug aan de kant van de Bockstael);

**OBJECTIEVEN :**

Overwegende dat het doel van het project is om gemengd gebruik door voetgangers en fietsers mogelijk te maken voor zowel dagelijkse verplaatsingen als vrijetijdsbesteding;

**MOTIVATIE :**

**Het belang van cyclostrades :**

Overwegende dat de cyclostrades in Brussel een kans bieden om te investeren in een kwaliteitsvolle openbare ruimte, in de levenskwaliteit van onze hoofdstad;

Overwegende dat ze een verbinding vormen tussen de verschillende wijken van de stad;

Overwegende dat het L28 park en de nieuwe voetgangersbrug de schakels zijn in de 223 cyclostrade langs de L28 spoorlijn;

Overwegende dat elke schakel essentieel is voor de kwaliteit van het geheel;

Overwegende dat fietssnelwegen, aangepast aan de stad, cyclostrades worden genoemd;

Overwegende dat deze hoogwaardige fietsverbindingen bestaan uit comfortabele fietsinfrastructuur waar fietsers zich gemakkelijk en veilig door de stad kunnen verplaatsen;

Overwegende dat het is essentieel dat er voldoende ruimte is voor fietsers met verschillende snelheden om elkaar te kruisen;

Overwegende dat cyclostrades deel uitmaken van het vademecum over fietsvoorzieningen van het Brussels Gewest;

**Mobiliteit :**

Overwegende dat de fysieke kenmerken van de twee ingangen momenteel niet voldoen aan de verwachtingen van een voor iedereen toegankelijke route voor voetgangers en fietsers;

Overwegende dat de duurzaamheid van de in het project voorziene infrastructuur na de voorlopige oplevering en na de definitieve oplevering van de werkzaamheden te allen tijde moet worden gewaarborgd;

Overwegende dat de voor de cyclostrade en de loopbrug gebruikte materialen geschikt moeten zijn voor gebruik in de winter (gebruik van strooizout).

Overwegende dat het projectgebied CR1/C223 - PANNENHUIS - toegang Tielemansstraat (S3) een structureel complexe structuur (loopbrug) omvat in een al even complexe topografische context (smalle toegangswegen, aanwezigheid van sporen en een bebouwde zone zeer dicht bij de loopbrug);

Overwegende dat Brussel Mobiliteit in zijn advies vraagt dat een onderhoudsplan voor de passerelle, waarvan de periode gelijk zal zijn aan die van de langste levensduur van alle structurele elementen, aan de





beheerder wordt overhandigd op het moment van de voorlopige definitieve oplevering van de werken in de vorm van een Dossier van latere ingrepen;

Overwegende dat het project zich in de buurt van een gewestelijke weg bevindt;

***Het samenleven van voetgangers en fietsers in parken:***

Overwegende dat de grootste uitdaging van dit project het aanleggen van een cyclostrade in een park is;

Overwegende dat fietsers hier de ruimte delen met voetgangers en hun gedrag daaraan moeten aanpassen: doorfietsen als het rustig is, remmen als het druk is;

Overwegende dat een conflictvrij fietspad nader geanalyseerd moet worden;

Overwegende dat een fietsbreedte van minder dan 4 m nader moet worden toegelicht;

Overwegende dat het parkreglement van Brussel Leefmilieu, dat de snelheid beperkt tot 5 km/u, moet worden herzien;

Overwegende dat een cyclostrade een maximumsnelheid van meer dan 5 km/u moet bieden;

***Blaauw netwerk :***

Overwegende de doelstelling om geen regenwater af te voeren naar het afvoersysteem bij een regenval van 100 jaar;

Overwegende dat het project begeleid werd door de waterfacilitator ;

***Natuur – Biodiversiteit – Open ruimte:***

Overwegende dat de verlichting op tussen de spoorweg en het voetbalveld in het L28 park niet optimaal is;

Overwegende dat de Japanse duizendknoop aanwezig is;

Overwegende de terugkerende conflicten op het kruispunt Tielemans-Bockstael tussen vrachtwagens die de mondia-zone verlaten en het fietspad;

Overwegende dat de bestaande geborstelde antracietkleurige betonnen verharding in het park;

Overwegende dat de aan te leggen verharding in het project continuïteit moeten creëren;

Overwegende de behoefte aan groene afvalzones voor het beheer van het park;

Overwegende het belang van comfortabele paden voor fietsers;

***Werk:***

Overwegende dat het noodzakelijk is de werkzaamheden te faseren om ten minste een gedeeltelijke toegang tot park L28 tijdens de werkzaamheden te waarborgen;

Overwegende dat tijdens de installatie van de voetgangersbrug het L28 park bijvoorbeeld vanaf het Mondia-terrein toegankelijk zal zijn;

Overwegende dat het trottoir rechts van het project moet worden opgeknapt en gemoderniseerd volgens de normen van het Bestek Wegen 2015 van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Overwegende dat er vóór de werken een inventaris van de rijweg moet worden opgemaakt, in overleg met de dienst Beheer en Inspectie van Brussel Mobiliteit ;

***CONCLUSIE :***

Overwegende dat het project een kans biedt om op gewestelijke schaal een snel, veilig en hoogwaardig netwerk voor actieve vervoersmodi te creëren;

Overwegende dat het succes van de cyclostrade afhangt van zijn routeprestaties; dat het fietsverbinding in die zin zo direct mogelijk moet zijn, met een minimum aan stopplaatsen en een comfortabele doorlopende breedte;





Overwegende dat de verbinding in L28 park tussen de Tielemansstraat en het Mondia-gebouw vanwege de topografie (aanzienlijk niveauverschil) niet voor iedereen toegankelijk is;  
Overwegende dat de fiets- en voetgangersbrug en de paden die ernaartoe leiden een toegankelijkheid bieden die voldoet aan de voorschriften en die de zichtbaarheid verbeteren;  
Overwegende dat de aanleg van de brug de meest directe route biedt voor zowel fietsers als voetgangers;  
Overwegende dat de herinrichting van de Tielemansstraat en de link met de cyclostrade moet worden herbekeken;  
Overwegende dat het project de groene continuïteit verbetert;  
Overwegende dat bepaalde elementen verder dienen te worden uitgewerkt;

**GUNSTIG advies op volgende voorwaarden:**

- de mogelijkheid om het tweerichtingsfietspad in de toekomst over het hele traject te verbreden tot 4 m onderzoeken;
- ervoor zorgen dat het project het veldwetboek en de intimiteit van de omwonenden respecteert en dit aantonen in gewijzigde detailplannen;
- de fiets- en voetgangersroutes en de verbinding tussen de Tielemansstraat en de ingang van Park L28 Park verder specificeren en uitwerken;
- de snelheidsbeperking van maximaal 5 km/u in parkgebied verhogen in samenspraak met Brussel Leefmilieu ;
- overleg plegen met Brussel Mobiliteit om een tijdelijke beveiliging voor het oversteken van de Belgica-boulevard te bespreken;
- visualisaties (3D beelden) opmaken voor de afgesloten ruimtes onder en naast de fiets- en voetgangersbrug;
- het verlichtingsplan verduidelijken;
- het regenwater volledig op site opvangen zonder connectie naar het rioolnetwerk;
- de werftoegangen en tijdelijke toegang tijdens de werf verduidelijken;
- een faseringsplan of - schema voor de werken opstellen;





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

Réf. / Ref.: P960/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Palais Outre-Ponts 390 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Adrian Blindu

Objet / Betreft: d'une part, diviser l'immeuble en 3 appartements (mise en conformité); et d'autre, construire une extension sur deux niveaux supplémentaires en façade arrière, modifier des baies en façade à rue, proposer un enduit de teinte terre de sienne clair et gris sur isolant et agrandir la lucarne en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/04/2024 - 02/05/2024

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):**

**6 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 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 19/10/2023 ;

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







Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. P288/2022) notifié le 02/01/2023 pour le même bien et ayant pour objet : 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 ;

Considérant que la demande vise d'une part à diviser l'immeuble en 3 appartements (2 duplex 2 et 3 chambres et appart. 1 ch) (mise en conformité) ; et d'autre part, rehausser la toiture de 2cm, créer une extension sur deux niveaux supplémentaires en façade arrière au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, modifier des baies en façade à rue, proposer un enduit de teinte terre de sienne clair et gris sur isolant et agrandir la lucarne en façade arrière ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 02/05/2024 pour les motifs suivants :  
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)  
Vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur l'importance de l'isolation acoustique entre mitoyens ;

***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 le projet prévoit 3 logements dont la répartition est la suivante :

- aux sous-sols et bel étage : 1 duplex 3 chambres
- au 1<sup>er</sup> étage : 1 appart 1 chambre
- aux 2<sup>ème</sup> et espace sous-combles : 1 duplex 2 chambres

Considérant que la chambre d'amis/bureau placé au rez-de-jardin en façade avant ne présente pas de bonnes qualités en terme d'aménagement pour un usage prolongé (barreaudage, vue sur le trottoir) ;

Considérant que le projet ne propose aucun espace commun, tel que local poubelle, vélo ou entretien et déroge donc au RRU titre II articles 16,17 et 18 ;

Considérant que si le local poubelle peut être absent au vu de la composition des logements, le local vélo, quant à lui doit être prévu ;

Considérant en effet que cette dérogation ne peut être acceptable pour un immeuble comportant 3 logements et ne disposant d'aucun espace de rangement confortable et privatif ou d'emplacement de parking ;

***En ce qui concerne l'implantation et les modifications de volumes projetées :***

Considérant que le projet prévoit une isolation de 14cm en façade avant recouvert d'un enduit terre de sienne clair et de ligne horizontale d'enduit gratté gris clair ;

Considérant qu'un balcon d'une saillie de 60cm est créé au 1<sup>er</sup> étage en façade avant, que néanmoins celui-ci n'apparaît pas en coupe ;

Considérant que le projet prévoit une rehausse de 2 cm de la toiture, 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 au rez-de-jardin, au rez-de-chaussée et 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, une partie de ce volume est illicite et a été construit entre 2014 et 2015 sans autorisation préalable ;  
Considérant que la partie licite du n°388 situe au niveau du seuil de fenêtre du 1<sup>er</sup> étage du n°390 ;  
Considérant que l'extension déroge au RRU titre I art 4 (profondeur), 6 (toiture) en ce que celle-ci dépasse le profil licite des deux biens contigus de 3.16m en profondeur et de 2.70m le bien le plus haut ;  
Considérant la terrasse sur toiture plate déroge au 2<sup>ème</sup> étage, en ce que le brise-vue et la rambarde dépassent le profil des biens contigus ;  
Considérant que la terrasse n'est pas conforme en tant que telle au Code civil art 3.132 en ce que la terrasse ne propose pas de retrait latéral par rapport au n°388 ;  
Considérant que moyennant un accord avec le voisin, cette terrasse peut être acceptable ;  
Considérant que le projet prévoit l'agrandissement de la lucarne en façade arrière, que celle-ci est conforme au RRU titre I art 6 ;  
Considérant que le projet prévoit d'isoler la façade arrière ainsi que le mur mitoyen de droite le long de la nouvelle extension ;  
Considérant que l'extension présente une dérogation au RB art 52 en ce que le mur mitoyen ne présente pas une épaisseur en maçonnerie pleine ; mais est composée d'une ossature bois recouverte d'un isolant ;  
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que les dérogations au RRU titre art 4 et 6 sont acceptables ;

***En ce qui concerne la structure interne du bâtiment :***

Considérant qu'une partie du sous-sol est excavée d'environ 60cm du côté du local compteur gaz ;  
Considérant que le projet remplace planchers en bois par des planchers en béton au 1<sup>er</sup> et au 3<sup>ème</sup> étage ;  
Considérant cependant que la notice explicative mentionne que les plancher seront tous en béton à partir du 1<sup>er</sup> étage dans le corps principal du bâtiment ;  
Considérant que l'extension semble être en ossature bois sauf au 1<sup>er</sup> étage ;  
Considérant que la légende devra être adaptée afin de clarifier les matériaux projetés de manière plus précise ;  
Considérant également que les niveaux seront donc rabaissés de 40 cm entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage, de 61cm entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage et de 23 cm entre le 2<sup>ème</sup> et les combles ;  
Considérant que l'ensemble des hauteurs sous plafond disposeront d'un minimum de 2.51m ;  
Considérant en conséquence que l'escalier existant ne pourra pas être conservé ;  
Considérant qu'un deuxième escalier sera rajouté afin de lier les deux étages du duplex situé au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée ;

***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 par du pvc avant 2009 ;  
Considérant 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 cependant que des sondages ont été réalisés et que la brique serait dégradée par le décapage du cimentage ;  
Considérant que le projet d'isolation de la façade est acceptable que néanmoins les coloris utilisés devraient être plus sobres et claires ;  
Considérant également qu'il y a lieu de prévoir un crépi enduit lisse ;





Considérant que le projet propose le remplacer les menuiseries en pvc par des menuiseries en bois de ton foncé et des balustrades en en acier laqué de ton anthracite ;  
Considérant que le projet restitue des baies similaires à celle d'origine en façade avant ;  
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 qu'il y a lieu de proposer un barreaudage s'inspirant des barreaudages d'origine ;  
Considérant également que la corniche (côté droit) devrait être prévue en bois mouluré ;  
Considérant également que le projet restitue un balcon, qu'il y aurait lieu de prévoir des consoles sous celui-ci afin des respecter la typologie du bien ;

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 :**

- **supprimer la chambre au sous-sol et prévoir un local vélos ;**
- **prévoir une maçonnerie pleine en ce qui concerne le mur mitoyen et/clarifier les légendes des matériaux de structures**
- **pour l'ensemble des barreaudages en façade avant, prévoir une ferronnerie s'inspirant de la typologie d'origine**
- **prévoir des consoles sous le balcon en façade avant**
- **proposer un crépi enduit lisse d'une teinte plus claire et plus sobre**
- **prévoir une corniche en bois moulurée au couronnement de la travée de droite**

**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.: F225/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Fiancée 33 - 35 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Alem Khalilolah

Objet / Betreft: d'une part, étendre le rez-de-chaussée par la couverture des cours pour aménager un studio, rehausser le volume arrière de la cage d'escalier pour aménager un appartement 2 chambres dans les combles, remplacer les châssis en façade à rue (mise en conformité) ; et d'autre part, modifier le pan de toiture avant et rehausser la façade à rue

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/04/2024 - 02/05/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

**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 mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural comme immeuble jumelé symétriquement, d'inspiration néoclassique et de la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 05/03/2024 ;

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

Considérant que la demande vise d'une part, à étendre le rez-de-chaussée par la couverture des cours pour aménager un studio, rehausser le volume arrière de la cage d'escalier pour aménager un appartement 2 chambres dans les combles, remplacer les châssis en façade à rue (mise en conformité) ; et d'autre part, à modifier le pan de toiture avant et rehausser la façade à rue ;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 02/05/2024 pour les motifs suivants :  
dérogação aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;  
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 19/03/1955 ayant pour objet "modifier la disposition des locaux du rez-de-chaussée et des étages ; établir un garage au rez-de-chaussée" ;

Considérant que le bien est composé de deux immeubles jumelés symétriquement ;  
Considérant en situation de droit que les rez-de-chaussée présentent une entrée distincte et sont séparés par un mur porteur ; que les étages sont liés entre eux ;

Considérant qu'il existe également en situation de droit, deux petites cours en façade arrière au rez-de-chaussée ;

Considérant que la situation de droit reprend au rez-de-chaussée, 2 pièces annexes sans fonction à gauche et un garage à droite ; aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage, 1 appartement 2 chambres à chaque niveau ; et les combles sont non aménagés ;

Considérant que la demande vise principalement à la mise en conformité de travaux réalisés sans autorisation :

- couvrir les cours au rez-de-chaussée ;
- relier les rez-de-chaussée n°33 et 35 ;
- aménager un studio au rez-de-chaussée ;
- prolonger la cage d'escalier et rehausser le volume en façade arrière ;
- aménager un appartement 2 chambres dans les combles ;
- remplacer les châssis en façade à rue ;

Considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision de la commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;

Considérant que pour aménager un studio au rez-de-chaussée du n°35, la cour a été couverte pour réaliser une cuisine et l'entrée condamnée intérieurement (la porte est conservée extérieurement), le mur porteur a été percé pour réaliser la porte d'entrée du logement et l'accès se fait maintenant uniquement par le n°37 ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) en ce que la parcelle est entièrement construite au rez-de-chaussée, les 2 cours arrière ayant été couvertes ;

Considérant que la cour au fond du garage a été couverte afin de réaliser un wc ;

Considérant que le studio projeté déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce que l'espace de vie est peu lumineux, éclairé par une imposte et une baie à rue protégée par une grille métallique, et sa surface éclairante est ainsi inférieure au 1/5 de la superficie plancher ;

Considérant de plus que le logement n'offre qu'une seule vue et sur l'espace public ;

Considérant que le studio projeté est peu qualitatif et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant ainsi que les dérogations aux articles 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ne sont pas acceptables en l'état ;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas aménager un logement au rez-de-chaussée mais un local de type bureau / profession libérale ; et de supprimer la grille métallique pour la baie du rez-de-chaussée ;

Considérant que la cour de gauche est peu lumineuse car enclavée ; ainsi sa couverture est acceptable pour bénéficier d'une surface plancher plus importante pour une profession libérale ;

Considérant cependant que celle de droite est plus lumineuse et en lien avec les parties communes, ainsi il y a lieu de retrouver un espace extérieur commun ;

Considérant que les combles ont été aménagés sans autorisation en appartement 2 chambres ; portant ainsi le nombre de logements dans l'immeuble à 4 ;





Considérant que pour cela la cage d'escalier a été prolongé du 2<sup>e</sup> étage jusqu'aux combles et que le volume en façade arrière a été rehaussé de 2,75 m ;

Considérant que le projet déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU en ce que cette rehausse dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle au 2<sup>e</sup> étage et le mitoyen le bien le plus bas de droite (n°39) de plus de 3 m (4 m) ;

Considérant qu'en situation de droit ce volume était surmonté d'une toiture à versant ;

Considérant d'après les orthophotoplans que cette rehausse a été réalisée entre 2004 et 2009 ;

Considérant que cette rehausse est ponctuelle en façade arrière, car limitée à la cage d'escalier centrale et permet d'offrir un accès confortable aux combles en prolongeant l'escalier commun et d'aménager une salle de bain à ce niveau ;

Considérant que cette rehausse ne génère pas de nuisance à l'intérieur d'îlot ;

Considérant ainsi que les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU sont acceptables ;

Considérant qu'afin de rendre les combles habitables, avec une hauteur sous plafond conforme aux normes actuelles de confort, le projet prévoit de modifier le pan de toiture avant et de rehausser la façade à rue de 2 m ;

Considérant que la corniche moulurée en bois peint en blanc est conservée et que la rehausse est prévue au-dessus ;

Considérant que cette rehausse s'aligne dans la continuité du bien mitoyen de gauche ;

Considérant cependant que le projet déroge à l'article 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU en ce que cette rehausse dépasse de plus de 3 m le bien mitoyen de droite le plus bas ;

Considérant que cette rehausse de façade comporte 4 baies, non alignées sur les baies des étages inférieurs ;

Considérant que cette intervention ne s'intègre pas esthétiquement à la façade néoclassique de ce bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ;

Considérant qu'il est préférable de conserver le pan de toiture actuel et de ne pas prévoir de rehausse de façade, mais soit des petites lucarnes alignées aux baies des étages inférieurs, soit des fenêtres de toiture, afin de répondre aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que la dérogation à l'article 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU n'est pas acceptable;

Considérant de plus que l'espace de vie du logement sous comble déroge à l'article 3§1 (superficie minimale) du titre II du RRU en ce que sa superficie est de 26,71m<sup>2</sup> au lieu des 28m<sup>2</sup> requis ;

Considérant que la chambre arrière déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce que sa superficie nette éclairante (1,60m<sup>2</sup>) est inférieure au 1/5 de sa superficie plancher (min 2,9m<sup>2</sup>) ;

Considérant qu'une petite mezzanine servant de rangement est créée au-dessus de cette chambre, avec une hauteur sous poutre de maximum 1,33 m ;

Considérant que ce logement dispose d'une cave au sous-sol, comme les autres logements ; mais d'aucun espace extérieur ;

Considérant également qu'aucun local vélos n'est prévu dans l'immeuble, ce qui déroge à l'article 17 du titre II du RRU ;

Considérant qu'il est préférable de supprimer le garage au rez-de-chaussée et de le remplacer par un local vélos ;

Considérant que le niveau sous comble ne répond pas aux normes actuelles d'habitabilité du RRU pour permettre l'aménagement d'un logement ;

Considérant qu'il est préférable de relier les combles au 2<sup>e</sup> étage afin d'aménager un duplex sur ces 2 niveaux ;

Considérant de ce qui précède, que les dérogations aux articles 3§1 (superficie minimale) et 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'il y aurait éventuellement lieu de prévoir une terrasse tropézienne à l'arrière ;





Considérant que la demande vise également à mettre en conformité le remplacement des menuiseries en bois en façade avant par des menuiseries en PVC ;  
Considérant que le bien est repris à l'inventaire ;  
Considérant qu'il y a lieu de prévoir lors du prochain remplacement de l'ensemble des menuiseries existantes, des menuiseries en bois avec une division apparente correspondant mieux à celles d'origine ;  
Considérant également que la façade à rue est en mauvais état, il y a lieu de la réenduire en ton clair ;

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 :**

- réduire le nombre de logements à 2 maximum en supprimant le studio au rez-de-chaussée pour un local type profession libérale et en reliant les combles au 2<sup>e</sup> étage afin d'aménager un duplex ;
- ne pas rehausser la façade à rue et prévoir soit des petites lucarnes alignées aux baies des étages inférieurs, soit des fenêtres de toit, afin d'améliorer l'éclairage naturel des espaces sous-combles ; et éventuellement prévoir une terrasse tropézienne à l'arrière ;
- retrouver une cour commune en fond de parcelle sur la droite ;
- prévoir lors du prochain remplacement de l'ensemble des menuiseries en façade à rue, des menuiseries en bois correspondant à celles d'origine ;
- réenduire la façade à rue en ton clair ;
- supprimer le garage au profit d'un local vélos ;
- supprimer la grille métallique pour la baie 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.**





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

Réf. / Ref.: F31/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Franklin Roosevelt 130 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Nadia Grobovenko

Objet / Betreft: ajouter une extension vitrée en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/04/2024 - 02/05/2024

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:**

- 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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;  
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;  
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;  
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;  
Considérant que le bien est situé le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts, et en zone d'habitation au PRAS ;  
  
Considérant que la demande a été introduite en date du 15/01/2024 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;  
  
Considérant que la demande vise à **ajouter une extension vitrée en façade arrière** ;







Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 02/05/2024 pour les motifs suivants :

- dérogations au titre I du RRU :
- à l'art.4 (profondeur de la construction) ;
- à l'art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) ;

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

**En ce qui concerne la situation de droit :**

Considérant que pour ce même bien un autre permis d'urbanisme a été délivré le 22/11/2009 (réf : TP 114997 (F90/2008)) ayant pour objet « transformation de trois chambres de service en un studio et agrandissement d'une baie en façade avant » ;

Considérant que, selon la documentation en notre possession de ce permis, le bien est composé comme suit :

- Du rez-de-chaussée au 3<sup>ème</sup> étage : 2 logements par étage ;

**En ce qui concerne la situation projetée :**

Considérant que la demande projette d'ajouter une annexe vitrée en façade arrière ;

Considérant que l'annexe est composée d'une partie fixe et de 2 parties ouvrantes ;

Considérant que cette dernière est annexée au salon en façade arrière sur la terrasse déjà existante ;

Considérant qu'elle est placée à 53 cm du bien mitoyen gauche (voisin n° 128) ; et qu'elle se développe sur 2m49 de profondeur et 3m04 de largeur pour une dimension de 14.7m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande déroge au titre I du RRU à l'art. 4 (profondeur d'une construction en mitoyenneté) en ce que l'installation de l'annexe fait dépasser le bien de 5m71 la profondeur du mitoyen le moins profond (voisin n°128) ;

Considérant que le bien dépasse déjà en profondeur le bien le moins profond de 2m21 ;

Considérant que les 2 parcelles sont séparées par un mur mitoyen de 1m90 de hauteur ;

Considérant que l'extension permettrait d'agrandir l'espace séjour/ cuisine qui est assez petit (26m<sup>2</sup>) ; et de rendre le logement conforme aux prescriptions du RRU en termes de normes d'habitabilité ;

Considérant que la parcelle est orientée nord-est ; que l'augmentation de la profondeur ne risquerait pas d'impacter l'ensoleillement des bien voisins ;

Considérant que l'écart de 53 cm entre l'annexe et le mur mitoyen serait un nid à feuilles mortes et autre, que l'espace sera difficile d'accès au vu de son étroitesse ;

Considérant qu'il y a lieu d'installer l'annexe au ras du mur mitoyen ;

Considérant que moyennant la modification demandée, la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge également au titre I du RRU à l'art. 6 (toiture d'une construction en mitoyenneté) en ce que l'annexe proposée dépasse le profil mitoyen le plus bas ;

Considérant que le dépassement est inévitable pour avoir une hauteur sous plafond viable dans l'annexe (+/-2m58) ;

Considérant de plus que le niveau de rez-de-chaussée du voisin de gauche est plus bas (4m60) que cela ne risque pas de causer de vis-à-vis et de nuisances visuelles ;

Considérant, dès lors, que la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'afin d'éviter tout risque de nuisance visuelle, qu'il y a lieu de rehausser le mur mitoyen gauche en maçonnerie conformément au Règlement sur les Bâtisses (RB) ;

Considérant que la demande prévoit d'effectuer des travaux dans un immeuble de logement de +1000m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet induit des charges d'urbanisme ;

Considérant que le montant de la charge d'urbanisme sera proportionnel à la superficie logement supplémentaire ajoutée dans le cadre de la rénovation ;





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 :**

**- d'installer l'annexe au ras du mur mitoyen gauche avec rehausse du mur mitoyen en maçonnerie conformément au RB ;**

**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 RRU en ce qui concerne le titre I art. 4 et 6 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





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

Réf. / Ref.: E627/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Edmond Tollenaere 42 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: M.S.B Finance - S.P.R.L. (Meskens)

Objet / Betreft: d'une part, construire un étage supplémentaire sur l'annexe arrière et une terrasse au 2ème étage, couvrir une partie de la cour anglaise et poser des châssis en PVC blanc sur la façade avant (mise en conformité) ; et d'autre part, diviser une maison unifamiliale en 3 logements (1 studio, 1 duplex 2 chambres et 1 triplex 3 chambres)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/04/2024 - 02/05/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

**9 Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;

Considérant que le bien est situé en zones mixtes au PRAS ;

Considérant que le bien est inscrit à titre transitoire sur la liste de la sauvegarde du patrimoine immobilier (bâtiment datant avant 1932) ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 28/06/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à d'une part, construire un étage supplémentaire à l'annexe arrière, couvrir une partie de la cour anglaise et poser des châssis en PVC blanc sur la façade avant (mise en conformité) et, d'autre part, diviser une maison unifamiliale en 3 logements (1 studio, 1 duplex 2 chambres et 1 triplex 3 chambres) (travaux à réaliser);





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 02/05/2024 pour les motifs suivants :

- dérogation au titre I du RRU :
- à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- à l'art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- à l'art.13 ( maintien d'une surface perméable) ;

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

**En ce qui concerne la situation de droit :**

Considérant que très peu d'archives existe pour ce bien ; qu'un seul permis a été délivré en 1928 ayant pour objet « construction d'une pièce supplémentaire au 2<sup>ème</sup> étage » (réf : TP 52966) ;  
Considérant que les documents repris dans ce permis attestent que le terrain en fond de parcelle était aménagé en jardin sur une surface de 5m50 x 8m00 ; qu'au niveau du 2<sup>ème</sup> étage le volume a été rehaussé d'une annexe pour agrandir la surface d'une chambre et pour lui offrir l'accès à une petite terrasse couverte ;  
Considérant que, d'après l'étude des orthophotoplans, ce permis semble ne pas avoir été mis en œuvre ;

Considérant que le demandeur stipule dans sa note explicative qu'il s'agit historiquement d'une maison unifamiliale (maison de maître) ;

**En ce qui concerne la situation de fait :**

Considérant qu'en situation existante, le bien est aménagé comme suit :

- au niveau du rez-de-jardin : une cuisine dans les deux pièces en enfilades dans la partie avant ; et une laverie et une cour basse dans la partie arrière ;
- au niveau du rez-de-chaussée : un salon, une salle à manger, une cuisine et une terrasse desservant la grande cour située au fond de la parcelle ;
- au niveau du 1<sup>er</sup> étage : une pièce et 2 chambres en enfilade ; et 2 petites pièces sous forme d'un volume en saillie en façade arrière ;
- au niveau du 2<sup>ème</sup> étage : une pièce et 2 chambres en enfilades ;
- au niveau du 3<sup>ème</sup> étage et combles : 3 mansardes ;

Considérant que le demandeur atteste d'avoir réalisé plusieurs travaux suivant l'achat du bien (à partir de 1998), dont notamment :

- le remplacement des menuiseries en bois blanc d'origine au niveau de la façade avant et arrière par des menuiseries en PVC blanc ;
- l'ajout d'une annexe qui s'étend jusqu'au rez-de-chaussée pour agrandir les pièces de vies en façade arrière ;
- la rénovation de l'ensemble de la façade arrière ;
- l'aménagement des espaces sous les combles et le placement de 2 nouveaux velux à ce niveau-là ;

**En ce qui concerne la situation projetée :**

Considérant que la demande projetée de mettre en conformité une partie de la situation existante ;  
Considérant que la demande projetée également de diviser le bien en 3 logements :

- rez-de-jardin et rez-de-chaussée : duplex 2 chambres ;
- 1<sup>er</sup> étage : un studio ;
- 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> étage et combles : triplex 3 chambres ;





Considérant qu'en situation projetée le bien est aménagé comme suit :

- Au niveau du rez-de-jardin :
  - Une partie commune : entrée commune, local vélo / compteurs, petite cave,
  - Une partie privative (duplex) : cuisine/ salle à manger s'ouvrant sur la cour basse donnant accès au jardin et une salle de bain ;
- Au niveau du rez-de-chaussée : 2 chambres et un living (duplex) ;
- Au niveau du 1<sup>er</sup> étage : studio avec une salle de bain et une buanderie ; ainsi qu'une buanderie commune au niveau du mi-étage ;
- Au niveau du 2<sup>ème</sup> étage : cuisine/ espace de vie/ salle à manger et une toilette (triplex) ;
- Au niveau du 3<sup>ème</sup> étage : 2 chambres, une buanderie, une salle de bain et un escalier privatif donnant accès aux combles (triplex) ;
- Au niveau des combles : 1 chambre ;

Considérant qu'une partie du jardin est maintenue imperméable (13,06 m<sup>2</sup>), que la couverture est réalisée en carrelage ;

Considérant que cet aménagement induit une dérogation au titre I du RRU art. 12, et 13 en ce que plus de 50% de la zone de cours et jardin a été imperméabilisée ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable que le logement prévu au niveau du rez-de-jardin profite déjà d'un espace extérieur imperméable (la cour basse) ; qu'il y a dès lors, de déminéraliser le restant du jardin pour retrouver une plus grande surface perméable et d'aménager cette dernière en un jardin planté de pleine terre ;

Considérant que le toit plat de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage est aménagé en terrasse pour le studio au niveau du deuxième étage ;

Considérant que le garde-corps de cette terrasse déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce qu'il ne fait pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;

Considérant que ce garde-corps est indispensable à l'utilisation de la terrasse en toute sécurité ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable

Considérant que la terrasse est conforme au Code Civil ;

Vu l'intérêt patrimonial et esthétique du bien et dans un souci constant de maintien de la cohérence des qualités patrimoniales intrinsèques des biens et de la bonne intégration du patrimoine dans le tissu urbain (valeur d'accompagnement) ; que la porte d'entrée doit être améliorée ;

Considérant que les menuiseries en place doivent être remplacées, à la fin de leur cycle de vie, par des châssis en bois peints, de teinte claire, plus respectueux (point de vue proportions, modénature, forme des baies et moulurations) des modèles d'origine et de la typologie éclectique du bien ;

Considérant que le projet déroge au titre II du RRU à l'art.16 et 18 en ce qu'il ne prévoit pas de locaux communs à ordures ni pour le rangement de matériel de nettoyage ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables ; que la demande projette une buanderie commune au niveau du premier étage, que cet espace peut servir pour entreposer les outils communs ;

Considérant que la division proposée prend en compte les qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment ; que les logements proposés sont assez diversifiés ;

Considérant qu'afin d'améliorer l'habitabilité des logements, il y a lieu de revoir l'aménagement du duplex en inversant la chambre du rdc et la cuisine située au sous-sol ;

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 déminéraliser le restant du jardin pour retrouver une plus grande surface perméable et d'aménager cette dernière en un jardin planté de pleine terre ;
- d'améliorer la porte d'entrée ;
- de remplacer les menuiseries en place à la fin de leur cycle de vie, par des châssis en bois peints, de teinte claire, plus respectueux (point de vue proportions, modénature, forme des baies et moulurations) des modèles d'origine et de la typologie éclectique du bien ;
- de revoir l'aménagement du duplex ;

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.* en ce qui concerne le titre I, art. 6 et le titre II, art.16 et 18 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





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

Réf. / Ref.: F89/2024 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue de Florence 2A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: T.V.B.

Objet / Betreft: d'une part, aménager deux duplex au 5ème et 6ème étage d'un immeuble à appartement avec transformation de la toiture en pente en une toiture plate et d'autre part, modifier les façades (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/04/2024 - 02/05/2024

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 – 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.);

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 29/01/2024;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, aménager deux duplex au 5ème et 6ème étage d'un immeuble à appartement avec transformation de la toiture en pente en une toiture plate et d'autre part, modifier les façades (mise en conformité);

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 08/08/1952 (réf. P.U. 928/B) ayant pour objet un immeuble de rapport à 12 logements ;

10





Considérant que les renseignements urbanistiques de la Ville de Bruxelles ont confirmé en date de 08/01/2021, 2 logements au 5<sup>ème</sup> étage ;  
Considérant, par conséquent, que le nombre de logements ne peut être contesté ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 02/05/2024 pour les motifs suivants:  
Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;  
Application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS);

Vu l'unique réaction, émanant du syndic de la copropriété située au 129a portant sur le nouveau bardage (questions que le réclamant souhaite aborder lors de la CC);

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 27/03/2024, repris en annexe et portant les références CP.1987.2044/6;

Considérant qu' en façade avant le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture-hauteur) en ce que la construction dépasse de plus de 3 m (3,3m) le profil mitoyen du voisin le moins haut sur une profondeur de 131cm ;

Considérant que cette dérogation est acceptable, car elle n'impacte en rien la cohésion du bâti ni ne porte atteinte au mitoyen ;

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;

Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins;

Considérant que la nouvelle construction présente un gabarit de rez + 6 niveaux, avec une toiture plate;

Considérant que le balcon du R+6 est inexistant en situation de droit ;

Considérant que ce balcon répond au code civil (vues) ;

Considérant que la dimension et division des baies de fenêtres en façade arrière sont légèrement différentes et que les châssis datent d'avant 2008 ;

Considérant que dans la situation de droit, le rez-de-chaussée de la façade avant était en granit bleu clair ;

Considérant le garde-corps avant qui est différent sur les plans d'archives ;

Considérant les blocs de verre de la cage d'escalier, qui sont plus grands et moins nombreux dans la situation de fait;

Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;

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**

**La dérogation au RRU en ce qui concerne le titre I art. 6 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.**

