



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

Réf. / Ref.: J1059/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Joseph Stevens 30 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Roxane Waucquez

Objet / Betreft: modifier et peindre les menuiseries au rez-de-chaussée (mise en conformité), changer l'utilisation d'un commerce en commerce (pâtisserie) avec possibilité de consommation sur place et activité productive artisanale accessoire, remplacer les châssis, isoler la façade arrière, l'extension et la toiture par l'extérieur avec rehausse du profil de toiture, réaménager 5 unités de logement, démolir la verrière et couvrir la cour

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/05/2024 - 16/05/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

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

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

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

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

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

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

Considérant que le bien est situé en zones d'habitation, galeries commerçantes, liserés de noyau commercial, et zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), au PRAS ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 21/11/2023 ;

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





Considérant que la demande vise modifier et peindre les menuiseries au rez-de-chaussée (mise en conformité), changer l'utilisation d'un commerce en commerce (pâtisserie) avec possibilité de consommation sur place et activité productive artisanale accessoire, remplacer les châssis, isoler la façade arrière, l'extension et la toiture par l'extérieur avec rehausse du profil de toiture, réaménager 5 unités de logement, démolir la verrière et couvrir la cour ;

Considérant que les travaux ont déjà été partiellement réalisés ;

Vu le refus de permis d'urbanisme notifié le 02/05/1927 (réf. TP34985) ayant pour objet "construire une toiture vitrée au-dessus de la cour ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/05/2024 au 16/05/2024 pour les motifs suivants:  
dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U.(toiture d'une construction mitoyenne)  
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire) ;  
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Vu l'avis défavorable du SIAMU 07/05/2024 ;

**En ce qui concerne la couverture de la cour**

Considérant qu'une toiture vitrée a été placée sur l'ensemble de la cour au niveau du rez-de-chaussée et que le projet prévoit de la remplacer par une toiture plate ;  
Considérant que cette couverture de cour déroge au R.R.U. titre I art 4 en ce que celle-ci dépasse les trois quarts de profondeur de parcelle ;  
Considérant que la cour est de faible dimension, peu éclairée et peu exploitable en l'état ;  
Considérant néanmoins qu'afin d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot, il y a lieu de prévoir une toiture végétalisée ;  
Considérant dès lors que moyennant le respect de cette condition, la dérogation à l'article 4 du titre I du R.R.U. est acceptable ;

En ce qui concerne le changement d'utilisation de commerce en commerce (pâtisserie) avec espace de dégustation accessoire ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée le projet prévoit l'aménagement d'un commerce avec un atelier de fabrication de pâtisseries et petit espace accessoire de consommation sur place ;  
Considérant que le projet ne prévoit pas de hottes ou cheminées d'extraction ;  
Considérant que moyennant la pose d'une hotte au charbon actif le changement d'utilisation en commerce (pâtisserie) avec espace de dégustation accessoire est acceptable ;

En ce qui concerne les logements

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement de 5 appartements 1 ou 2 chambres ;

Considérant que chaque unité de commerce et de logement disposera d'une cave privative, qu'un local vélo/poussette de 12m<sup>2</sup> sera aménagé à l'entresol ;  
Considérant qu'un petit local poubelle de 1.5m<sup>2</sup> est présent dans les sous-sols ;

Considérant que dans l'ensemble les logements sont conformes au titre II du R.R.U. hormis la chambre 2 située au 2<sup>ème</sup> étage qui n'offre qu'une hauteur sous plafond de 2.19m et déroge donc au R.R.U. titre II art 4;

Considérant que la chambre 1 offre une superficie de 10m<sup>2</sup> ;  
Considérant que ces espaces sont étriqués, que les possibilités d'aménagement sont limitées et que le séjour dispose tout juste du minimum requis par le R.R.U. ;  
Considérant qu'il serait plus judicieux de ne prévoir qu'une seule chambre avec éventuellement un coin bureau et une seule de de bain ;





En ce qui concerne l'enveloppe extérieure de l'immeuble

Considérant que la demande vise à peindre les châssis en rouge foncé ;

Considérant que tous les châssis en façade avant seront remplacés par des châssis en bois peints en rouge foncé ;

Considérant que le projet prévoit également d'isoler la façade arrière ainsi que la toiture ;

Considérant que l'isolation de la toiture d'environ 30cm engendre une dérogation au R.R.U. titre I art 6 en ce que celle-ci dépasse le profil de biens contigus ;

Considérant l'absence d'impact de cette dérogation sur les biens voisins ;

Considérant que cette dérogation est par conséquent acceptable ;

Considérant que le projet propose d'isoler la façade arrière ;

Considérant qu'une partie de cette isolation est située au-delà des murs mitoyens et surplombent dès lors la propriété d'autrui ;

Considérant que les propriétaires voisins ont été prévenus par courrier des intentions du demandeur ;

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 :**

- au rez-de-chaussée : prévoir une hotte au charbon actif ;

- végétaliser la toiture plate du commerce ;

- au 2<sup>ème</sup> étage : ne prévoir qu'une seule chambre et une salle de bain ;

- Se conformer à l'avis siamu ;

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

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U titre I art 6 et titre II art 4 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





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

Réf. / Ref.: M52/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Magasin 24 - 26 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: IRIS INVEST - S.A.

Objet / Betreft: modifier le nombre et la répartition des logements (4 x 2 ch et 1 studio) , construire 2 lucarnes dans le pan avant, mise en peinture en gris clair de la façade, remplacer la porte cochère et des châssis et poser de briques de verre au niveau des soupiraux (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:**

2

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté 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 PPA N° 60-07BIS

QUARTIER ANVERS - YSER (ZONE 7) approuvé par arrêté royal en date du 08/04/1993. ;

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

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

Considérant que le bien est situé en zone de mixité d'habitat et d'entreprise à caractère urbain, ilot 9 au PPAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 22/01/2024 ;

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

Considérant que la demande vise à construire 2 lucarnes dans le pan avant, mise en peinture en gris et clair de la façade, remplacer la porte cochère et des châssis, poser de brique de verre au niveau des soupiraux et modifier le nombre et la répartition des logements (4 x 2 ch et 1 studio) (mise en conformité) ;





Considérant que les travaux ont été partiellement réalisés ;  
Considérant que 4 logements ont été confirmés par les renseignements urbanistiques de la Ville de Bruxelles ;  
Considérant que dans les faits, le bâtiment comporte 6 unités de logements ;  
Considérant que le projet vise à réaménager l'immeuble en 5 logements ;

*En ce qui concerne l'aménagement :*

Considérant que le projet propose, au sous-sol, 5 caves, un local entretien et la salle d'eau d'un studio en duplex ;  
Considérant que le rez-de-chaussée propose un local vélo/poussettes de 13m<sup>2</sup>, un local poubelles de 9.50m<sup>2</sup> et le living/cuisine du studio ;  
Considérant qu'à la suite de la division parcellaire, ce logement ne dispose plus d'espace extérieur et dispose d'une vue, soit sur la voirie soit sur un parking ;  
Considérant de plus, que l'espace de vie au rez-de-chaussée ne dispose que d'une superficie de 26.50m<sup>2</sup> exploitable ;  
Considérant que le studio déroge au R.R.U titre II art 10 en ce qui concerne la cuisine/salle à manger ;  
Considérant que bien que les baies soient existantes, les qualités résidentielles de ce studio ne sont pas suffisantes, que cette dérogation n'est pas acceptable ;  
Considérant qu'en l'état ce logement ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'il serait plus judicieux de prévoir un bureau pour profession libérale ou un petit équipement ;

Considérant que les 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et combles proposent chacun un appartement 2 chambres par étage ;  
Considérant qu'une dérogation au R.R.U titre II art 10 est également sollicitée la chambre 02 et le living de l'appartement 1 au 1<sup>er</sup> étage et la chambre 02 des appartements 2 du 2<sup>ème</sup> étage et 3 du 3<sup>ème</sup> étage  
Considérant que ces logements semblent existants, que la composition des fenêtres est existante et qu'il n'est pas possible de les modifier,  
Considérant que cette dérogation est acceptable pour les appartements des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;

Considérant que l'appartement 4 dans les combles déroge au R.R.U titre II art 4 (hauteur sous plafond) en ce que la cuisine et les chambres ne disposent que d'une hauteur de 2.18 à 2.21m<sup>2</sup>;  
Considérant que cet appartement se situe au R+4 et uniquement sous combles ;  
Considérant que le living cuisine ne dispose que de 29m<sup>2</sup>, que bien que conforme au R.R.U., cet espace de vie sous combles est insuffisant pour accueillir un logement 2 chambres ;  
Considérant de plus, que l'immeuble ne dispose pas d'ascenseur, que l'accès au 4<sup>ème</sup> étage par une famille avec enfant(s) ou une personne avec des problèmes de mobilité est difficile ;  
Considérant qu'il y a lieu de prévoir sous les combles un logement de 1 chambre afin de diminuer l'impact des dérogations et de tendre davantage vers le respect du RRU ;

*En ce qui concerne la façade avant et les lucarnes ;*

Considérant que les 2 lucarnes dans le pan avant de la toiture existent depuis au moins 1953 qu'elles permettent au logement sous-combles de bénéficier de vues droites vers l'extérieur, et qu'elles sont conformes à la législation, que leur mise en conformité est acceptable pour ces motifs ;

Considérant que la façade a été peinte en gris pour la travée du rez-de-chaussée et en crème pour les travées supérieures ;  
Considérant que l'ensemble des encadrements et les consoles du balcon ont été peints en orangé ;  
Considérant que les châssis ont été remplacés par des châssis en pvc blanc ;





Considérant que la porte cochère a été supprimée à front de rue, qu'un panneau en bois de teinte noir a été placé dans la partie supérieure de la baie et qu'un volet en pvc blanc a été placé en recul ;

Considérant qu'au vu de la typologie du bâtiment, il y a lieu de peindre la façade dans une teinte blanche sur l'ensemble de l'immeuble, que les éléments moulurés (bandeaux consoles) et les encadrements de baies doivent retrouver leur aspect d'origine (pierre bleue) et qu'il y a donc lieu de décaper la peinture orangée ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer les briquettes couvrant le soubassement de pierre bleue au rez-de-chaussée, de restaurer le soubassement et de restituer l'alignement d'origine au rez-de-chaussée en rétablissant les soupiraux dans leur position d'origine ;

Considérant que ce bien a gardé une valeur patrimoniale, qu'il y a lieu de restituer une porte cochère et une porte d'entrée en bois mouluré similaires à celles d'origine ;

Considérant qu'il en va de même pour les châssis, qu'en effet les châssis en pvc dénaturent les qualités esthétiques du bien, qu'il y a lieu de restituer des châssis en bois respectant les divisions d'origines sans ventilation apparentes ;

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 :**

- **supprimer le logement au rez-de-chaussée et prévoir un bureau pour profession libérale ou un petit équipement ;**
- **dans les combles : supprimer une chambre et revoir l'aménagement, proposer éventuellement une lucarne en façade arrière ;**

**En façade avant :**

- **restituer une porte cochère et une porte d'entrée en bois mouluré similaires à celles d'origine ;**
- **restituer des châssis en bois respectant les divisions d'origines au rez-de-chaussée ;**
- **retirer les briquettes et restaurer le soubassement en pierre bleu d'origine ;**
- **au prochain remplacement, restituer des châssis en bois respectant les divisions d'origines aux étages ;**
- **repeindre l'ensemble de la façade en blanc (Ral 9001) ;**

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

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U titre II art 4 et au R.R.U titre II art 10 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





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

Réf. / Ref.: F374/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Fripiers 45 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: d'une part, aménager un snack de cuisine libanaise (avec vente à emporter et consommation sur place) impliquant un changement d'utilisation au rez-de-chaussée et un changement de destination au 1er étage, placer une extraction mécanique sur la toiture plate du 1er étage et un conduit de hotte en façade arrière (mise en conformité) ; et d'autre part, modifier le nombre et la répartition des logements (1 duplex 1 ch. et 1 duplex 2ch.), et apporter des transformations structurelles intérieures ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/05/2024 - 16/05/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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

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

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

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

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

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

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

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

Vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;

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

Considérant que le bien est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;

Considérant que le bien est situé dans une zone de protection d'un bien classé ;





Considérant que le bien, étant construit avant 1932, est inscrit à l'inventaire à titre transitoire ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 17/04/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à d'une part, aménager un snack de cuisine libanaise (avec vente à emporter et consommation sur place) impliquant un changement d'utilisation au rez-de-chaussée et un changement de destination au 1er étage, placer une extraction mécanique sur la toiture plate du 1er étage et un conduit de hotte en façade arrière ( mise en conformité) et d'autre part modifier le nombre et la répartition des logements (1 duplex 1 ch. et 1 duplex 2ch. ), apporter des transformations structurelles intérieures ;

Considérant que les travaux ont partiellement été réalisés et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/05/2024 au 16/05/2024 pour les motifs suivants :

- application des art. :
  - o 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
  - o 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;
- application des prescriptions générales du PRAS :
  - o 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
  - o 0.12. (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- application de la prescription particulière 22.1. du PRAS (affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial) ;
- dérogation au règlement communal d'urbanisme zoné Grand-Place, patrimoine UNESCO Expression commerciale (RCUZ Unesco) ;
- dérogation à l'article 108 (souches de cheminées) du règlement sur les bâtisses (RB) ;

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

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Grand-Place") ;

Considérant qu'au jour de la Commission de concertation, l'avis de la CRMS et le SIAMU n'ont pas rendu leur avis ;

*En ce qui concerne la situation de droit :*

Considérant que plusieurs permis ont été délivrés pour ce même bien, dont notamment :

- En 1864 : ayant comme objet de demande « reconstruire la façade de la maison sise rue des Fripiers 45 » (TP 11670) ;
- En 1924 : ayant comme objet de demande « transformation intérieures » (TP 29469) ;
- En 1985 : ayant comme objet de demande « transformer la devanture du rez-de-chaussée commercial (régularisation-mode de réparation) » (TP 89650) ;

Considérant que ces différents permis autorisent un immeuble aménagé comme suit :

- Un sous-sol ;
- Un rez-de-chaussée commercial utilisé comme magasin de détail (vêtements) ; avec une vitrine commerciale et une entrée centrale placée en recul par rapport à l'alignement ;
- Le premier, deuxième et troisième étage aménagé en logements ;







- Le quatrième et combles aménagés en grenier ; que le quatrième étage n'avait visiblement aucune ouverture donnant sur l'extérieur (cf. la coupe de 1924) ;

Considérant qu'une photo d'archive de 1940 de la rue des Fripiers (consultable sur Bruciel) montre que l'immeuble possédait déjà 4 étages ;  
Considérant que les archives ne permettent pas d'établir le nombre exact de logements ;

*En ce qui concerne la situation de fait :*

Considérant que la situation existante diffère de celle de droit en ce que :

- La vitrine commerciale est mise à l'alignement ;
- Le rez-de-chaussée et le premier étage sont utilisés en un snack ;
- L'escalier en colimaçon au niveau du rez-de-chaussée est modifié de façon à démarrer en volée droite transversale ;
- Une extraction mécanique est placée sur la toiture plate au niveau du 1<sup>er</sup> étage et un conduit de hotte au fond de la parcelle, le long du mur mitoyen ;

Considérant que la vitrine est différente de la situation de droit en ce qu'elle a été mise à l'alignement ; que les divisions des châssis ont été modifiées comme suit :

- Un châssis vitré en trois parties : 2 volumes fixes latéraux et une porte d'entrée à simple ouvrant en aluminium thermolaqué teinte anthracite ;
- Un cadre de vitrine à panneau de bois teinte anthracite ;
- 

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

- Au niveau du sous-sol : caves
- Au niveau du rez-de-chaussée : un snack de spécialités libanaises réparti comme suit :
  - Côté rue : une salle de consommation debout et comptoir de vente à emporter (avec rôtissoires et présentoirs de spécialités froides) ;
  - Côté cour : une salle de consommation assise (3 ou 4 tables) ;
- Au niveau du premier étage : un espace de stockage pour le commerce ;
- Au niveau des étages supérieurs + combles : habitation ;

*En ce qui concerne la situation projetée :*

Considérant que la demande projetée de mettre en conformité ces travaux réalisés sans demande de permis préalable ;

Considérant que la demande projetée également d'apporter des transformations à la cave et aux étages supérieurs impliquant des travaux structurels et des modifications du nombre et de la répartition des logements ;

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

- Au niveau du sous-sol : des locaux sanitaires pour la clientèle du snack (1 WC femme et 1 WC hommes) côté rue et ; un linéaire d'armoires destinées au stockage des provisions du snack ainsi qu'un groupe de 5 caves divisées par des cloisons en maçonnerie portante ; les caves seront mis à disposition des logements et du commerce ;
- Au niveau du rez-de-chaussée : un snack de spécialités libanaises réparti comme suit :
  - Côté rue : une salle de consommation debout et comptoir de vente à emporter (avec rôtissoires et présentoirs de spécialités froides) ;
  - Côté cour : une salle de consommation assise (3 ou 4 tables) ;
- Au niveau de premier étage : cuisine de préparation à froid pour le snack du rez-de-chaussée ;





- Au niveau du deuxième et troisième étage : un duplex avec une chambre impliquant l'ouverture du plancher entre les deux étages pour le placement d'un escalier privatif ;
- Au niveau du quatrième étage et combles : un duplex avec deux chambres ;

*En ce qui concerne la destination de l'immeuble :*

Considérant que le projet vise à étendre l'activité commerciale au premier étage tout en maintenant des logements aux étages supérieurs ;  
Considérant que ces logements n'ont pas d'accès indépendant ; qu'ils sont uniquement accessibles via le snack ;  
Considérant que les 2 fonctions commerce / logements ne sont pas distinctes et n'ont aucune autonomie car ils partagent une entrée et un escalier commun ;  
Considérant que la fonction principale de la zone est du logement et que dès lors, il y a lieu de garantir les accès aux étages supérieurs afin de retrouver l'autonomie des étages et d'en assurer leur utilisation ;  
Considérant par conséquent qu'il y a lieu de revoir le projet en ce sens ;

Considérant qu'il ressort des éléments du dossier que la demande telle soumise ne présente pas les caractéristiques suffisantes en ce qui concerne ses aspects socio-économiques ; qu'en termes d'environnement commercial, l'établissement se situe dans un quartier à forte concentration Horeca ;  
Considérant dès lors, que l'exploitation d'un Horeca supplémentaire dans la zone concernée renforce la présence de commerces de même type dans le quartier, limitant la diversité commerciale, et partant, le choix pour le consommateur ;  
Considérant par ailleurs -s'agissant d'une offre de type fast-food- que celle-ci n'apporte pas de réelle valeur ajoutée au quartier ;  
Considérant qu'en termes de sécurité, de tranquillité et de salubrité des lieux et des abords, que l'établissement est susceptible de générer des nuisances olfactives pour les riverains des habitations proches en raison des cuissons au grill et à la friteuse ;  
Considérant de ce qui précède, que le changement d'utilisation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de rétablir un commerce de détail ;

Considérant en ce qui concerne les logements, que le projet déroge au RRU titre II art.3 (normes minimales de superficie) en ce que les séjours du R+3 et du R+4 ont une superficie de plancher de 26,55 m<sup>2</sup>, cuisine comprise (au lieu de 28 m<sup>2</sup> minimum) et en ce que les chambres du R+5 ont une superficie de plancher de 8.78 m<sup>2</sup> (au lieu de 9m<sup>2</sup>) et de 13,60m<sup>2</sup> (au lieu de 14 m<sup>2</sup> minimum) ;  
Considérant que le programme projeté en termes de densité est acceptable et que les dérogations susmentionnées sont minimales et seraient acceptables ;

Considérant que la façade est étroite (4m) ; que le demandeur ne souhaite pas aménager un accès distinct indépendant pour les logements ;  
Considérant que le demandeur spécifie dans sa note explicative que les logements seront uniquement réservés à l'usage du gérant du commerce et à celui des membres de sa famille ;  
Considérant que moyennant la modification de la première volée d'escalier, il serait envisageable de retrouver un accès séparé pour garantir l'autonomie des étages ;  
Considérant que la Ville de Bruxelles octroie des primes à cet effet et que dès lors, il y a lieu de revoir le projet en conséquence ;

*En ce qui concerne les façades :*





Considérant les modifications apportées à la façade avant du rez-de-chaussée ; que celles-ci dérogent au RCUZ art.7 en ce que l'allège du premier étage ne respecte pas une proportion de maximum  $\frac{1}{4}$  de la hauteur du rez-de-chaussée ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;  
Vu l'intérêt esthétique et patrimonial du bien, que les modifications projetées sont peu qualitatives et que dès lors, il y a lieu de retirer les panneautages bois et de recomposer la façade du rez-de-chaussée en intégrant un accès pour les étages ;  
Considérant qu'il y a lieu de s'inspirer des plans de la situation antérieure à 1924, où la porte d'entrée se situait à l'extrême gauche avec une vitrine fixe sur soubassement en pierre bleue ;  
Considérant qu'il y a lieu de retrouver un sas commun donnant d'une part accès à l'entrée logement et au commerce ;

Considérant qu'en façade arrière, la hotte d'extraction déroge à l'art.108 (souches de cheminées) du RB qui prescrit que « Les cheminées d'annexes doivent rejoindre la façade postérieure du bâtiment principal et déboucher à 2 mètres au moins au-dessus de la corniche dudit bâtiment. » ;  
Considérant que la hotte n'est également pas conforme aux prescriptions générales 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS ;  
Considérant que l'emplacement actuel de la hotte n'est pas optimal ; qu'il est très proche de la façade du bâtiment mitoyen arrière, que cela peut être une cause de nuisances olfactives ;  
Considérant que cette installation technique compromet la quiétude des logements en intérieur d'îlot ;  
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable, qu'il y a dès lors de supprimer cette installation technique ;

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 tel que présenté.**

**Un avis favorable pourrait être émis à condition de :**

- **Supprimer le commerce de type HORECA et de rétablir un commerce de détail ;**
  - **Prévoir un accès séparé et s'inspirant des plans de la situation antérieure à 1924 (sas intérieur) ;**
  - **Revoir la devanture, avec un accès à gauche et une vitrine fixe sur un soubassement en pierre bleue ;**
  - **Supprimer les techniques en intérieur d'îlot.**





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

Réf. / Ref.: C622/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Chevreuil 11 - 13 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Philippe Delvaux

Objet / Betreft: transformer un immeuble de rapport pour y aménager 2 commerces et 3 logements, aménager le bâtiment arrière en locaux accessoires aux logements et au commerce de droite, rehausser et transformer les pans arrières des toitures en toitures plates, créer une terrasse tropézienne dans la toiture à rue, démolir des annexes existantes et reconstruire une annexe plus petite, modifier les devantures des commerces

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/05/2024 - 16/05/2024

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 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 liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et en zone d'habitation au PRAS;

Considérant que le bien figure à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région Bruxelloise ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 26/06/2023;

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

Considérant que la demande vise à transformer un immeuble de rapport pour y aménager 2 commerces et 3 logements, aménager le bâtiment arrière en locaux accessoires aux logements, rehausser et transformer les pans arrières des toitures en toitures plates, créer une terrasse tropézienne dans la toiture avant, démolir des annexes existantes et reconstruire une annexe plus petite, modifier les devantures des commerces;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/05/2024 au 16/05/2024 pour les motifs suivants :  
dérogação à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogação à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

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

Considérant que le bien concerné par la demande est constitué d'un bâtiment à rue de gabarit rez + 3 étages + toiture à versants, et d'un bâtiment arrière de gabarit rez + 2 étages + toiture à versants ;

Considérant qu'en situation de droit, le bien comporte deux unités commerciales et du logement aux étages, sans pouvoir en déterminer le nombre ;

Considérant qu'en situation de fait, 7 « chambres » sont réparties entre les bâtiments avant et arrière, avec des sanitaires communs dans la cour ;

Considérant que cet immeuble, inscrit à l'inventaire, est dégradé tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, et nécessite une rénovation en profondeur ;

Considérant qu'en situation projetée, le bâtiment avant est divisé en :

- 2 espaces commerciaux au rez-de-chaussée, de part et d'autre du hall d'entrée des logements ;
- 1 appartement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage ;
- 1 appartement 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage ;
- 1 duplex 3 chambres au 3<sup>ème</sup> étage, avec terrasse ;

Considérant que les logements conservent leur accès distinct de ceux des commerces ;

Considérant que 3 caves pour les commerces, un local technique, un local compteurs et un WC sont aménagés au sous-sol ;

Considérant que l'étroitesse de la cour (entre 3,96m et 4,76m de large) ne permet pas d'aménager un logement indépendant dans le bâtiment arrière ; que les vis-à-vis seraient trop importants avec les pièces arrière du bâtiment principal ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée du bâtiment arrière, un local vélos/poussettes et poubelles est aménagé du côté gauche, et un atelier/local de stockage est prévu sur la droite pour le commerce de droite ;

Considérant que les étages sont aménagés en chambres d'amis et bureaux pour les appartements du bâtiment auxquels ils font face ;

Considérant que, dans la configuration existante des lieux, lier les locaux de cette dépendance arrière aux appartements du bâtiment semble être la meilleure option pour éviter les nuisances qu'amènerait une occupation indépendante de ces espaces ;

Considérant cependant que ces chambres/bureaux ne doivent en aucun cas être exploités comme chambres d'hôtes, ce qui impliquerait une surdensification d'utilisation de la parcelle ;

Considérant qu'il y a donc lieu de ne prévoir que des espaces accessoires aux logements (bureaux, ateliers, chambres d'amis...), sans salles-de-bains, afin de ne pas permettre une requalification future de ces espaces en chambres d'hôtes ;

Considérant que les diverses annexes construites entre les deux bâtiments sont démolies et que la zone de cour est végétalisée et rendue perméable ;

Considérant que seul un passage couvert est conservé du côté droit afin de relier le commerce au local arrière qui lui est accessoire ;

Considérant qu'en ce qui concerne la volumétrie, le projet prévoit une rehausse de la façade arrière du bâtiment avant, remplaçant le versant arrière de la toiture par un toit plat ; que la rehausse de la façade arrière est très vitrée ;

Considérant que, de la même manière, le versant arrière du bâtiment arrière est transformé en toiture plate dans le prolongement du faîte existant ;

Considérant que le versant avant de ce bâtiment, orienté au nord-est, est traité comme une verrière (sur structure en acier) afin d'amener plus de lumière dans les locaux du 3<sup>ème</sup> étage ;





Considérant qu'une terrasse tropézienne est creusée dans le versant avant de l'immeuble à rue, afin d'offrir un espace extérieur au logement sous combles ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur du bâtiment) et 6 (toiture – hauteur) en ce qu'une partie de la rehausse de la toiture arrière du bâtiment avant dépasse à la fois le profil mitoyen le plus haut et le profil mitoyen le plus bas ;

Considérant que cette dérogation n'est pas très importante et permet d'améliorer la qualité du logement sous combles, en lui aménageant des espaces de vie disposant de beaux volumes et d'un apport généreux en lumière naturelle ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que la terrasse tropézienne prévue en façade avant améliore aussi la qualité de ce logement, qui dispose ainsi d'un espace extérieur de 10,7m<sup>2</sup> ; qu'elle n'est pas visible depuis la rue ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur du bâtiment) et 6 (toiture – hauteur) en ce que la rehausse du versant arrière de la toiture du bâtiment arrière dépasse les gabarits voisins ;

Considérant que ce bâtiment est situé dans un intérieur d'îlot déjà très encombré, et est voisin de cours dont il est important de ne pas augmenter l'enclavement ;

Considérant que les espaces aménagés dans ce bâtiment arrière sont secondaires et ne sont pas indispensables à l'existence du logement correspondant dans le bâtiment avant ;

Considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que les façades sont rénovées, enduites (teinte beige) et isolées (par l'intérieur pour la façade à rue) ;

Considérant que les menuiseries extérieures sont remplacées par des menuiseries en bois de teinte beige (divisions et teinte semblables à l'existant) ;

Considérant que la devanture du commerce de gauche est modifiée afin de revenir à la dernière situation de droit ; qu'un sas est ajouté devant la porte d'entrée ;

Considérant que la devanture du commerce de droite présente elle aussi un sas devant sa porte d'entrée ;

Considérant que le projet prévoit le placement de volets déroulants en bois permettant de fermer les vitrines commerciales ;

Considérant que ces volets sont intérieurs mais que des bacs à volets en bois sont quand même apposés sur la façade, afin de dissimuler les dispositifs et de servir de supports d'enseignes ;

Considérant que la volonté du projet est de restituer au maximum la situation de droit des devantures, en veillant à la qualité d'exécution dans la réalisation de celles-ci ;

Considérant qu'en ce qui concerne les aménagements intérieurs, le projet présente des dérogations aux normes d'habitabilité du R.R.U. ;

Considérant en effet qu'il déroge au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que les chambres du 3<sup>ème</sup> étage ne disposent pas d'une superficie éclairante nette équivalente à 1/5 de leur surface plancher ;

Considérant que cette dérogation n'est pas excessive (3,24m<sup>2</sup> au lieu de 3,8m<sup>2</sup> et 3,26m<sup>2</sup> au lieu de 3,9m<sup>2</sup>) ;

Considérant qu'il s'agit de locaux habitables existants, situés en façade avant, dont les ouvertures existantes doivent être préservées ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'il déroge aussi au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que les chambres du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> étage ne disposent pas d'une superficie éclairante nette équivalente à 1/5 de leur surface plancher (2,48m<sup>2</sup> au lieu de 3,2m<sup>2</sup>) ;





Considérant que les locaux habitables du bâtiment arrière aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ne disposent pas non plus d'une superficie éclairante nette suffisante et dérogent au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) ;

Considérant toutefois que les dérogations ne sont pas trop importantes et que les façades existantes présentent une composition qualitative, intéressante d'un point de vue patrimonial ;  
Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge également au R.R.U., Titre II, article 3 (superficie minimale) en ce que les séjours du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> étage présentent une surface plancher inférieure à 20m<sup>2</sup> (19m<sup>2</sup>) ;

Considérant cependant que ces séjours sont uniquement destinés à l'usage de salon ; que la fonction salle-à-manger est liée aux cuisines de 19,9m<sup>2</sup> qui s'ouvrent largement vers les salons grâce à des doubles portes ;

Considérant que ces logements disposent donc d'espaces de vie suffisants et que les dérogations sont dès lors acceptables ;

Considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;  
Considérant que les travaux projetés améliorent la qualité des espaces tout en veillant au respect du patrimoine ;

Considérant que, moyennant les modifications demandées, 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 :**

- **supprimer la rehausse du versant arrière de la toiture du bâtiment arrière ;**
- **veiller à ce que les locaux du bâtiment arrière ne soient en aucun cas exploités comme chambres d'hôtes ;**
- **supprimer les salles-de-bains prévues dans ce bâtiment.**

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

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur du bâtiment ; en ce qui concerne le bâtiment avant) et 6 (toiture – hauteur ; en ce qui concerne le bâtiment avant) R.R.U., Titre II, article 3 (superficie minimale) et au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





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

Réf. / Ref.: M75/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Mont Saint-Alban 49 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Roselinda Van Zeebroeck

Objet / Betreft: transformer lourdement une maison unifamiliale 4 façades (démolir et reconstruire l'édicule en toiture, avec modification de son volume, modifier des murs porteurs, remplacer les châssis sur l'ensemble des façades, isoler par l'extérieur l'ensemble du bâtiment, installer un garde-corps en toiture et créer un nouvel escalier à l'extérieur)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/05/2024 - 16/05/2024

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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°48-05

"QUARTIER SQUARE PRINCE CHARLES" approuvé par arrêté royal en date du 20/10/1956. ;

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 la demande a été introduite en date du 11/01/2024 ;

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

Considérant que la demande vise à transformer lourdement une maison unifamiliale 4 façades (démolir et reconstruire l'édicule en toiture, avec modification de son volume, modifier des murs porteurs, remplacer les châssis sur l'ensemble des façades, isoler par l'extérieur l'ensemble du bâtiment, installer un garde-corps en toiture et créer un nouvel escalier à l'extérieur) ;

5







Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que pour ce même bien plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés  
- le 14/10/1930 (réf. TP 37621) ayant pour objet "construire un immeuble à un étage avec garage"  
;

Considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre  
- le 19/06/1941 (réf. TP 54685) ayant pour objet « établir deux bow-windows au rez-de-chaussée de la façade principale » ;  
- le 24/06/1975 (réf. TP 84755) ayant pour objet « l'agrandissement du garage » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/05/24 au 16/05/24 pour les motifs suivants :  
dérogação au P.P.A.S art.4, dérogação à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) et dérogação à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;  
Vu l'unique réaction à l'enquête publique portant principalement sur la suppression des cheminées et la visibilité de la balustrade ;

Considérant que l'immeuble existant présente un gabarit R+1+ toiture plate avec édicule ;  
Considérant que les constructions voisines présentent des gabarits R+2 et R+3 ;

Considérant que la demande vise à rénover une habitation familiale 4 façades ;  
Considérant que le projet prévoit la modification de murs porteurs intérieurs afin d'organiser une meilleure circulation et dispositions des espaces ;  
Considérant que le projet prévoit également la suppression des cheminées ;  
Considérant que le logement répond aux attentes actuelles en matière de confort ;

Considérant que le projet prévoit la démolition et reconstruction de l'édicule en toiture, avec modification de la surface et de la hauteur de celui-ci ;  
Considérant que l'ensemble de la toiture sera isolé et un nouveau revêtement y sera installé ;  
Considérant qu'il y a lieu de verduriser l'ensemble des toitures plates (excepté la partie terrasse) ;  
Considérant que le nouvel édicule viendra réhausser les façades sur lesquelles il s'appuie en arborant le même enduit de finition que celles-ci et sera couvert de bardage bois sur ses deux autres faces ;  
Considérant que le bardage ne s'intègre pas aux autres matériaux de la villa ;  
Considérant dès lors qu'il y aura lieu de prévoir un revêtement plus durable et d'étudier la possibilité d'un rappel avec le carrelage vert de la façade ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art.6 (éléments techniques) en ce qu'un garde-corps sera mis en place tout du long de la toiture afin de transformer celle-ci en terrasse donnant directement sur le nouveau jardin d'hiver ;  
Considérant que la terrasse est conforme au code civil en matière de vues ;  
Considérant que le garde-corps s'intègre à l'architecture de l'immeuble, que dès lors, la dérogação est acceptable ;

Considérant que l'ensemble des façades jouira d'une nouvelle isolation et de la mise en place d'un nouvel enduit de finition dans les mêmes tons que celui existant, soit blanc ;  
Considérant que de nouveaux carreaux de céramiques seront remplacés aux angles des baies comme en situation existante ;  
Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art.3 (implantation) et au P.P.A.S. art.4 (zone non aedificandi) en ce que l'isolation et le crépis sont placés en avant du front de bâtisse dans la zone de non aedificandi ;  
Considérant que le bien ne présente pas de façade mitoyenne et que l'isolation n'a pas d'impact sur la zone de recul ;





Considérant dès lors, que les dérogations au R.R.U. titre I art.3 (implantation) et au P.P.A.S. art.4 (zone non aedificandi) sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;  
Considérant cependant, qu'il y a lieu de conserver le carrelage vert et son relief ainsi que calepinage d'origine ;

Considérant que le projet supprime les deux bow-windows du rez-de-chaussée afin de revenir aux baies du permis de 1929 ;

Considérant que tous les châssis du bâtiment seront remplacés par des châssis en aluminium de ton vert afin d'augmenter leur performance énergétique et rester cohérent avec la stratégie d'isolation complète de la maison ;

Considérant que les menuiseries sont légèrement avancées afin de ne pas apparaître en retrait après l'isolation des façades ;

Considérant que les bow-window et l'auvent participent à l'identité du bien et qu'il y a lieu de les maintenir ainsi que l'auvent et de prévoir des châssis reprenant les divisions et profils d'origine ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement de la porte d'entrée et que celle-ci ne présente pas de rapport avec la typologie moderniste du bien ;

Considérant que la porte dessinée sur le permis d'origine est plus en adéquation avec la typologie du bien et a existé jusqu'au moins en 1941 ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver et restaurer cette porte ou de la remplacer à l'identique (hormis ferronneries) ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un nouvel escalier à l'extérieur reliant directement le sous-sol à l'extérieur de la maison ;

Considérant que les ferronneries existantes ne sont pas reprises en plan ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver la grille du jardin ;

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

**Avis FAVORABLE à condition de :**

- prévoir un revêtement plus durable pour l'extension et étudier éventuellement la possibilité d'un rappel avec le carrelage vert de la façade,
- conserver le carrelage et son relief ainsi que son calepinage d'origine,
- maintenir les bow-windows du rez-de-chaussée ainsi que l'auvent et de prévoir des châssis reprenant les divisions et profils d'origine,
- conserver et restaurer la porte d'entrée ou de la remplacer à l'identique (hormis ferronneries) (voir permis 1929),
- conserver la grille du jardin,
- verduriser l'ensemble des toitures plates (excepté la partie terrasse) ;

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au P.P.A.S. art.4 (zone non aedificandi), au R.R.U. titre I art.3 (implantation) et art.6 (éléments techniques) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

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





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

Réf. / Ref.: B268/2024 (PFU)

Adresse / Adres:

Petite rue des Bouchers 23 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: TREBOL (Afli)

Objet / Betreft: modifier les baies de fenêtre de la façade latérale, construire un chien assis dans la toiture à versant latérale, modifier le versant de toiture arrière, modifier la conduite d'évacuation de la hotte du restaurant, supprimer un escalier intérieur entre le rez-de-chaussée et le 1er étage et construire un nouvel escalier intérieur entre le 1er et 2ème étage et placer une tente solaire sur la façade latérale donnant sur l'impasse classée (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/05/2024 - 16/05/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un liseré de noyau commercial du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;  
Que le bien se situe dans le périmètre de la zone de protection de la zone Unesco « Grand Place » ;

Qu'il se situe dès lors également au sein du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Grand-Place Patrimoine UNESCO » ;

Que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois disponible en ligne ;  
Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/02/1997 qui classe comme ensemble les façades, la toiture, certaines parties intérieures du théâtre Toone sis Impasse Schuddeveld, 6 et l'impasse Schuddeveld à Bruxelles ;

Considérant que la demande vise à modifier les baies de fenêtre de la façade latérale, construire un chien assis dans la toiture à versant latérale, modifier le versant de toiture arrière, modifier la conduite d'évacuation de la hotte du restaurant, supprimer un escalier intérieur entre le rez-de-chaussée et le 1er étage et construire un nouvel escalier intérieur entre le 1er et 2ème étage et placer une tente solaire sur la façade latérale donnant sur l'impasse classée ;

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 déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne l'article 6 (installations techniques en toiture d'une construction en mitoyenneté) du Titre I ;

Que la demande déroge au RCUZ visé ci-dessus, en ce qui concerne les articles 23 (tente solaire) et 28 (installations techniques et qualité des abords) ;





Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances ou administration suivantes : le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) et la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 11/04/2024, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 15/04/2024, réf. CP.1991.1297/14 ;

Que ces conditions concernent la hotte et ne nécessitent pas la modification des plans de la demande de permis ;

Vu l'avis défavorable de la CRMS formulé en sa séance du 03/04/2024, portant la référence BXL21920\_723\_PUN, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 11/04/2024 et libellé comme suit :

" 1) Avis conforme sur la façade latérale longeant l'impasse Schuddeveld classée

Il s'agit de la régularisation des interventions réalisées au niveau de la façade arrière de la maison à rue et au niveau de la façade latérale de l'annexe arrière et de la maison avant, à savoir :

- La modification des baies de fenêtres et le renouvellement partiel des menuiseries,
- L'installation d'une tente solaire et d'une enseigne lumineuse,
- Le rehaussement du niveau de la corniche de la façade latérale de l'annexe arrière,
- En partie arrière (zone élargie de l'impasse), les façades ont été revêtues d'un enduit contemporain de type "crépi" puis peintes au moyen d'une peinture filmogène (de teinte crème tirant vers le jaune pâle),
- En partie avant de l'impasse, l'enduit traditionnel à la chaux de la façade latérale de la maison à rue a été réparé et remplacé partiellement par un cimentage ;

*De manière générale, la CRMS ne souscrit pas à la régularisation de ces interventions.*

*Disparates, hybrides et peu intégrées, elles sont inadéquates eu égard au contexte patrimonial de l'impasse classée.*

En effet, en ce qui concerne les baies du bâtiment arrière, au fil des travaux, la façade a perdu toute cohérence, aussi bien du point de vue de l'implantation et des proportions de ses baies que des menuiseries qui y sont installées. La Commission n'est pas favorable à leur régularisation car selon elle, il n'y a pas lieu d'aménager à cet endroit de l'impasse une terrasse et d'y ouvrir largement la façade. Pour ce qui est des menuiseries, elles sont de piètre qualité et totalement disparates. *La CRMS demande de rétablir une cohérence au niveau des baies et de leur menuiserie (châssis en bois sans petits bois appliqués et dont la mouluration extérieure se rapprochera le plus possible de modèles traditionnels).*

En ce qui concerne la tente solaire, la Commission estime qu'elle vient perturber la lecture des façades et que son installation paraît peu justifiée vu l'étroitesse de l'impasse. En outre, le garde-corps du balcon de l'étage est inachevé. Ces dispositifs sont disproportionnés et particulièrement peu intégrés dans le contexte patrimonial de l'impasse classée. *La CRMS demande de supprimer la terrasse, la tente solaire, l'enseigne et tous les autres dispositifs, de revenir à une porte flanquée de deux fenêtres et d'harmoniser les menuiseries de l'ensemble, de compléter le garde-corps du balcon ou de démonter celui-ci s'il n'est plus utilisé.*

De même, en ce qui concerne la rehausse du niveau de la corniche du bâtiment arrière, la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) estime important que côté impasse il reste perceptible que le bâtiment arrière était un bâtiment secondaire, moins haut et important que l'ensemble implanté à front de la Petite rue des Bouchers. *Elle demande le retour à l'ancien niveau de corniche.*

Enfin, le crépi au ciment peint existant est incompatible avec la maçonnerie traditionnelle ourdée à la chaux qu'il revêt. L'enduit, quoique récent, présente déjà des pathologies (fissures...). La peinture filmogène égale (cloques au niveau du balcon). *Seul un renouvellement complet de ces crépis au moyen d'un enduit traditionnel à la chaux conviendrait pour la totalité de ces façades. A cet égard, la CRMS demande de s'inspirer des recommandations formulées pour la façade latérale du n°21 et de traiter, en concertation avec la DPC, l'ensemble des façades, tant celles à rue que celles de l'impasse, de manière similaire pour retrouver la cohérence des lieux et*





*contribuer à la remise en valeur de cet ensemble classé dans la zone Unesco de la Grand-Place, au cœur de l'îlot sacré.*

**2) Avis non conforme sur les parties non protégées**

**2.1) Au niveau des toitures, la demande porte sur la régularisation de :**

- *La construction d'une nouvelle lucarne type chien assis sur le toit incliné de la maison à rue, côté impasse,*
- *L'installation du nouvel extracteur de la hotte industrielle de la cuisine du restaurant sur le toit de la nouvelle lucarne,*
- *La modification des toitures inclinées des arrière-bâtiments,*

*Bien que ces interventions ne soient pas visibles de la rue ou de l'impasse, la CRMS estime que tant la nouvelle lucarne que la nouvelle hotte ne peuvent pas être régularisées en raison de leur caractère disparate et de l'encombrement qu'elles créent sur la toiture. Pour la Commission, les toitures en zone Unesco revêtent une identité patrimoniale et participent, comme cinquième façade, au paysage urbain historique de l'îlot sacré. Dans ce contexte, il importe de soigner les vues les plus diverses vers et depuis ces toitures significativement à l'heure où les rooftop urbains se multiplient dans le centre-ville de Bruxelles, notamment depuis le Palais de la Bourse. La lucarne devra donc être démontée et les installations techniques installées en toiture démontées et relocalisées au niveau de la toiture plate de l'ancienne cour intérieure (conformément au PU 1978).*

*Pour ce qui est des modifications des toitures inclinées des arrière-bâtiments, la CRMS les regrette car elles contribuent à banaliser le bâti et demande, au minimum, le retour au pristin état du niveau de corniche ancien du bâtiment arrière, côté impasse (voir plus haut), les autres éléments anciens ayant vraisemblablement déjà disparu.*

**2.2) Au niveau de l'intérieur, la demande vise à régulariser la modification de la circulation verticale du bâtiment arrière : l'escalier hélicoïdal qui reliait le rez-de-chaussée au 1er étage a été remplacé sans autorisation par un escalier quart tournant qui relie dorénavant le rez-de-chaussée au niveau sous toiture (2e étage).**

*L'intérieur étant déjà fort modifié, la CRMS n'émet pas d'objection à ces interventions à condition que l'ouverture de la dalle et l'ouvrage réalisé n'occasionnent aucun problème structurel à l'édifice."*

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

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de l'art. 188/7 concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 du CoBAT :
- Dérogation à l'article 6 (installations techniques en toiture) du Titre I du RRU,
- Dérogation aux articles 23 (tente solaire) et 28 (installations techniques et qualité des abords) du RCUZ « Grand-Place Patrimoine UNESCO » ;

Que la demande a été soumise à enquête publique du 02/05/2024 au 16/05/2024 et n'a suscité aucune réaction ;

Vu l'avis conforme défavorable de la CRMS, que les éléments suivants doivent dès lors être mis en œuvre :

- Rétablir une cohérence au niveau des baies et de leur menuiserie (châssis en bois sans petits bois appliqués et dont la mouluration extérieure se rapprochera le plus possible de modèles traditionnels),
- Supprimer la terrasse, la tente solaire, l'enseigne et tous les autres dispositifs, revenir à une porte flanquée de deux fenêtres et harmoniser les menuiseries de l'ensemble, compléter le garde-corps du balcon ou démonter celui-ci s'il n'est plus utilisé,
- Retour à l'ancien niveau de corniche du bâtiment arrière,
- S'inspirer des recommandations formulées pour la façade latérale du n°21 et traiter, en concertation avec la DPC, l'ensemble des façades, tant celles à rue





que celles de l'impasse, de manière similaire pour retrouver la cohérence des lieux et contribuer à la remise en valeur de cet ensemble classé dans la zone Unesco de la Grand-Place, au cœur de l'îlot sacré ;

Considérant de plus, qu'en ce qui concerne la tente solaire, l'article 23 du RCUZ interdit le placement de celle-ci au sein des impasses : « les tentes solaires, auvents et marquises sont interdits dans les impasses, en raison de leur étroitesse et de la disposition des lieux » ;

Vu l'avis non conforme défavorable de la CRMS concernant les éléments suivants ;

- La construction d'une nouvelle lucarne type chien assis sur le toit incliné de la maison à rue, côté impasse,
- L'installation du nouvel extracteur de la hotte industrielle de la cuisine du restaurant sur le toit de la nouvelle lucarne,
- La modification des toitures inclinées des arrière-bâtiments,
- L'escalier hélicoïdal qui reliait le rez-de-chaussée au 1er étage remplacé sans autorisation par un escalier quart tournant qui relie dorénavant le rez-de-chaussée au niveau sous toiture (2<sup>ème</sup> étage) ;

Considérant que la lucarne (chien assis) a été construite avant le classement de l'immeuble (visible sur brugis : orthophotoplan de 1996) ;

Que cette lucarne n'est pas visible depuis les espaces publics ;

Que cependant, son bâti est particulièrement imposant (surtout comparé à sa fonction : l'éclairage d'un WC étroit) et non intégré par rapport à l'architecture du bien ;

Que la CRMS ne souscrit pas à la construction de cette lucarne sur la toiture étant donné que les toitures en zone Unesco revêtent une identité patrimoniale et participent, comme cinquième façade, au paysage urbain historique de l'îlot sacré ;

Que dans ce contexte, il importe de soigner les vues les plus diverses vers et depuis ces toitures, significativement à l'heure où les rooftop urbains se multiplient dans le centre-ville de Bruxelles, notamment depuis le Palais de la Bourse ;

Que la lucarne n'est dès lors pas acceptable et doit être démontée ;

Considérant que la demande concerne un immeuble occupé par un restaurant : les salles de consommation se trouvent au rez-de-chaussée et partiellement à l'étage, le reste du premier étage est réservé à la cuisine et aux sanitaires publics et les débarras, la réserve et la chaufferie se situent au deuxième étage ;

Que les différentes sorties des conduites techniques (la ventilation, la hotte, la chaudière, ... ) se trouvent dans la partie centrale avec le toit plat ;

Que le nouvel extracteur de hotte de cuisine du restaurant a été installé suite à une plainte sur des nuisances sonores de l'ancien extracteur ;

Que les conduites, ainsi que les sorties sont isolées au niveau acoustique ; que les airs évacués sont filtrés au niveau des odeurs ;

Que l'évacuation et la sortie de l'extracteur ne sont pas visibles depuis les espaces publics au vu de l'étroitesse des rues adjacentes ;

Que les installations techniques dérogent à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qu'elles ne sont pas intégrées aux toitures et à l'article 28 du RCUZ Unesco en ce qu'elles ne sont pas installées à l'intérieur du bâti ni intégrées dans un volume construit et que leur implantation altère la qualité esthétique et architecturale des façades et de l'intérieur d'îlot ;

Que la CRMS ne souscrit pas à la régularisation des installations techniques en raison de leur caractère disparate et de l'encombrement qu'elles créent sur la toiture et au vu de l'implantation du bien au sein de la zone Unesco ;

Que les dérogations ne sont pas acceptables et que les installations techniques installées en toiture doivent être démontées et relocalisées au niveau de la toiture plate de l'ancienne cour intérieure (conformément au PU 1978) ;

Que pour rappel les installations techniques ne peuvent pas nuire à l'habitabilité des lieux notamment par le bruit, les vibrations ou les odeurs qu'elles génèrent ;

Considérant que la CRMS regrette les modifications des toitures inclinées des arrière-bâtiments car elles contribuent à banaliser le bâti et qu'elle demande, au minimum, le retour au pristin état du





niveau de corniche ancien du bâtiment arrière, côté impasse (voir plus haut), les autres éléments anciens ayant vraisemblablement déjà disparus ;  
Considérant qu'au niveau de l'intérieur, la CRMS ne s'oppose pas au placement d'un escalier quart tournant, l'intérieur étant déjà fort modifié et à condition que l'ouverture de la dalle et l'ouvrage réalisé n'occasionnent aucun problème structurel à l'édifice ;  
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 DEFAVORABLE.**





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

Réf. / Ref.: D373/2024 (PFU)

Adresse / Adres:

Boulevard de Dixmude 15 - 19 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ACP DIXMUDE représenté par The Keys Management - S.P.R.L.  
(Emmanuelle BUGGENHOUT)

Objet / Betreft: Rénover les façades arrière et latérales en posant un crépi blanc cassé sur de l'isolant et régulariser des terrasses en façade arrière.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/05/2024 - 16/05/2024

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:**

7

*Situation PRAS*

Attendu que le bien se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE), en liserés de noyau commercial, en partie le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

*Situation PRDD*

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du pentagone de Bruxelles, en noyau d'identité locale existant, en zone de revitalisation urbaine 2016, en ZICHEE, en zone prioritaire de verdoisement, en zone de revalorisation et intégration urbaine de la Senne, le long d'un corridor de mobilité du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;

*Situation PPAS*

Attendu que le bien se situe dans les limites du plan particulier d'affectation du sol dénommé PPA N° 60-07BIS QUARTIER ANVERS - YSER (ZONE 7) BD. LEOPOLD II ENTRE PLACE SAINCTELETTE ET PORTE D'ANVERS arrêté par arrêté du Gouvernement du 08/04/1993 ;

*Situation Patrimoine*

Attendu que le projet se situe en zone de protection de deux biens classés comme monument :

- « Halles des Producteurs » situé 6, Boulevard de Dixmude à 1000 Bruxelles ;







- « Halles America » situé 21, Boulevard de Dixmude à 1000 Bruxelles ;

Attendu que le bien est repris à l'Inventaire Irismonument ;

*Objet de la demande :*

Attendu que le projet vise à rénover les façades arrière et latérales en posant un crépi blanc cassé sur de l'isolant et régulariser des terrasses en façade arrière. ;

*Mesures particulières de publicité :*

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

- Application des articles suivants du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- art. 188/7 : dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de la toiture et éléments techniques) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'art. 207 §1. al4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien inscrit à l'inventaire.

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 02/05/2024 au 16/05/2024 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;

*En ce qui concerne la situation existante et les démolitions :*

Considérant que le projet prévoit la rénovation urgente des façades arrière et latérales ; que celles-ci ce sont fortement dégradées et causes de nombreux dégâts (infiltrations, débris, etc.) ;  
Considérant qu'un crépi sur isolant de 14cm est prévu sur les façades arrières, latérales gauche et droite du rez-de-chaussée jusqu'à la corniche ainsi que les pignons gauche et droit ;  
Considérant que le projet prévoit la régularisation des fermetures des terrasses arrières par des châssis en PVC ;  
Considérant que les portes intermédiaires ont été supprimées ;  
Considérant que ces terrasses accueillent, d'origine, des toilettes ; que la fermeture de ces terrasses contribue à une meilleur circulation à l'intérieur des appartements ;  
Considérant que le projet prévoit également la régularisation de l'aménagement d'un balcon extérieure en façade arrière au 3<sup>ème</sup> étage côté droit ;  
Considérant que le projet prévoit l'ajout de pare-vues aux endroit des terrasses et balcons extérieures arrières à l'étage 1 et 2 du côté droit afin de se conformer au code civil en ce qui concerne les vues droites ;  
Considérant que ses terrasses balcons apporte un espace extérieur qualitatif aux logements concernés ; qu'il serait peu opportun de placer des pare-vues en bois sur leurs côtés ;  
Considérant que, pour se conformer au code civil, il serait nécessaire , pour la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage, de soit effectuer un retrait latéral de 190cm par rapport à la mitoyenneté soit obtenir une jouissance de vue sur la propriété voisine ;  
Considérant que, pour se conformer au code civil, il serait nécessaire , pour le balcon du 3<sup>ème</sup> étage, d' obtenir une jouissance de vue sur la propriété voisine ;





*En ce qui concerne le volume et l'implantation des constructions :*

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 4 en ce que la terrasse fermée de l'appartement gauche au deuxième étage dépasse de plus de 3 m le profil du voisin le moins profond ;  
Considérant que la fermeture de la terrasse s'effectue sous un auvent existant ; que le volume à un recul 1m par rapport à la mitoyenneté ; qu'il y a un mur acrotère mitoyen suffisamment haut pour éviter les intrusions visuelles ;  
Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 4 est acceptable ;  
Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 (hauteur) en ce que les garde-corps situés sur les terrasses du 2<sup>ème</sup> étage dépassent la hauteur du profil mitoyen de la construction voisine la plus haute ;  
Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 (éléments techniques) en ce que les garde-corps des terrasses sont des éléments techniques qui dépasse du profil de la toiture ;  
Considérant que ces garde-corps assurent la sécurité des usagers des terrasses ;  
Considérant qu'il s'agit d'éléments constructifs techniques et non de réels volumes construits, de sorte que le gabarit général de la construction n'est pas modifié ;  
Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 (hauteur de la toiture et éléments techniques) sont acceptables ;  
Considérant, par ailleurs, qu'il y a une discordance entre la situation projetée et la situation de fait en ce qui concerne l'occultation de la baie et la suppression du châssis de l'entresol dans la travée de droite en façade avant ;

*Conclusions :*

Considérant que le projet ne modifie pas les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier classé ou à partir de celui-ci ;  
Considérant de ce qui précède que, moyennant le respect des conditions, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE à condition :**

**- de conformer au code-civil en ce qui concerne les vues droites ;**

**Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de la toiture et éléments techniques) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





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

Réf. / Ref.: D416/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Duquesnoy 12 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Xavier-Nasiri Added-Haleh

Objet / Betreft: d'une part, couvrir la cour pour étendre le rez commercial et transformer la devanture (mise en conformité) ; et d'autre part, changer l'utilisation du sous-sol et du rez commercial de café en snack

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/05/2024 - 16/05/2024

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 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

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

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

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

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

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

Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;

Vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.);

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

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z.;





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

Réunion du / Vergadering van: 28/05/2024

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection Unesco autour du site classé de la Grand-Place ;  
Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de l'ensemble classé Galerie Bortier et ancien marché de la Madeleine ;  
Considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers les biens classés ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 27/04/2023 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, couvrir la cour pour étendre le rez commercial et transformer la devanture (mise en conformité) ; et d'autre part, changer l'utilisation du sous-sol et du rez commercial de café en snack ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/05/2024 au 16/05/2024 pour les motifs suivants :  
dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU et application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'flots) ;  
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 07/05/2024, repris en annexe et portant les références T.1984.1426/14 ;  
Considérant que suite aux conditions de cet avis, les plans ne doivent pas être adaptés ;

Considérant que la demande concerne uniquement le sous-sol et le rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que la situation de droit de 1954 reprend au rez-de-chaussée un café sur la gauche et une travée de circulation sur la droite, desservant l'escalier en fond de parcelle donnant accès aux étages, ainsi qu'une cour sur la gauche de la cage d'escalier ;

Considérant qu'en situation existante, la petite cour de 5 m<sup>2</sup> a été couverte sans autorisation pour étendre le rez commercial et aménager un wc ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la couverture de cette cour ;

Considérant que ces travaux dérogent aux articles 4 (profondeur de la construction) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU en ce que l'ensemble de la parcelle au rez-de-chaussée est construite ;

Considérant qu'il s'agit d'une cour de taille réduite (5 m<sup>2</sup>) et qu'elle était déjà entièrement imperméable, vu sa surface;

Considérant que la superficie du rez commercial est faible (21 m<sup>2</sup>) et que la fermeture de cette cour permet de créer un espace sanitaire pour les clients ;

Considérant que la couverture de la cour n'a pas impliqué de rehausse des murs mitoyens et ne porte pas préjudice aux biens voisins ;

Considérant ainsi que les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU, ainsi que la mise en conformité de la couverture de la cour sont acceptables ;

Considérant qu'en façade à rue, la devanture commerciale originelle a été conservée et correspond à la situation de droit de 1963 ;

Considérant cependant qu'au cours du temps, de légères modifications ont été effectuées : les vitraux de l'imposte de la porte d'entrée du commerce ont disparu et les soubassements en pierre bleue des colonnes de la devanture commerciale et de l'entrée des logements ont été peints en gris foncé ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire et fait partie d'un ensemble de style néoclassique avec les biens mitoyens de gauche n°2 à 10 ;





Considérant ainsi qu'il y a lieu de conserver la devanture commerciale d'origine et de la restaurer en décapant les soubassements peints pour retrouver la pierre bleue ;

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation du sous-sol et du rez commercial de café en snack ;

Considérant que le snack proposera principalement de la petite restauration (boulettes, pain de viande, stoemp, pistolets...), à consommer sur place ou à emporter, vu que le snack ne permet d'accueillir qu'une petite dizaine de places assises ;

Considérant que le projet se distingue par son caractère authentique et artisanal, tant dans les préparations culinaires (recettes traditionnelles et ingrédients locaux), que dans les aménagements intérieurs (ambiance brasserie évoquant le charme et l'élégance de la Belle Époque bruxelloise) ; cette attention portée à la qualité et à l'authenticité devrait contribuer à faire de ce lieu une véritable destination, ajoutant une valeur indéniable à l'offre existante dans le quartier ;

Considérant que le projet se situe dans une rue abritant un institut de beauté, 3 épiceries, 2 bars, un restaurant italien, un restaurant macédonien et une sandwicherie ; il s'inscrit parfaitement dans l'esprit du quartier tout en proposant une offre Horeca complémentaire à celle existante ;

Considérant que le projet cible principalement une clientèle locale (riverains, travailleurs des environs et touristes) laquelle se déplace principalement à pied ou en transports en commun, de sorte que ce dernier ne devrait pas générer de problème de mobilité dans la zone ;

Considérant que le snack sera ouvert du mardi au dimanche de 11h30 à 21h ;

Considérant que les plages horaires semblent parfaitement compatibles avec le voisinage ;

Considérant que le commerce s'organise au rez-de-chaussée avec un comptoir au niveau de l'entrée et une salle de restauration de 8-10 places assises avec une zone de préparation sans cuisson, ainsi qu'un wc pour la clientèle et un local poubelles ;

Considérant que la cuisine se situe au sous-sol avec une réserve ;

Considérant cependant que le projet ne prévoit pas de cuisson sur place ; les produits arrivants cuits à l'avance et sous vide ; seule une hotte à charbon est prévue ;

Considérant que l'accès séparé aux étages sur la droite est conservé ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme à durée limitée (9 ans) est nécessaire pour la pose denseignes ;

Considérant ainsi que le changement d'utilisation du café en snack est acceptable ;

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

**Avis FAVORABLE sous condition de sabler les soubassements peints pour retrouver la pierre bleue.**

**Les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





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

Réf. / Ref.: R1054/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue du Roi Albert 61 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Abderahman & Faouzia Amnir & Jillali

Objet / Betreft: transformer une maison plurifamiliale en unifamiliale, construire une annexe au rez-de-chaussée, aménager 2 chambres au niveau des combles, et changer les châssis en façade avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/05/2024 - 16/05/2024

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:**

9

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

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

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

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

Considérant que le bien est situé en zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;

Considérant que la demande a été introduite en date du 21/11/2023;

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

Considérant que la demande vise à aménager une maison de rapport en unifamiliale, mettre en conformité une annexe au rez-de-chaussée, aménager 2 chambres au niveau des combles, et changer les châssis (mise en conformité);

Considérant 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;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/05/2024 au 16/05/2024 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 et art. 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction);

Vu l'absence de réaction ;





Considérant que le projet déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce que l'annexe arrière dépasse en profondeur et en hauteur le profil mitoyen le plus profond et le plus haut ;  
Considérant que cette annexe est relativement mineure et qu'elle n'impacte pas négativement les immeubles voisins ;  
Considérant qu'elle est limitée au rez-de-chaussée ;  
Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit la transformation d'une maison de rapport en une maison unifamiliale ;  
Considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;  
Considérant qu'il est important de prévoir des logements suffisamment grands pour les familles en Ville ;  
Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité ;

Considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;  
Considérant que ceux-ci s'intègrent à la composition de façade ;

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.**





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

Réf. / Ref.: A1173/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Auguste Orts 38 - 40 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Dimitri Blockerye

Objet / Betreft: aménager une terrasse sur le trottoir devant un café-bar existant, délimitée par des panneaux fixes vitrés à structure métallique et installer des tentes solaires sur les auvents existants (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**

**10 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 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

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

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

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

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

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

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

Considérant que le bien est repris dans deux zones de protection autour d'un bien classé, celui du Club de jazz l'Archiduc sis 6 rue Antoine Dansaert et celui de l'immeuble du Saint-Géry ;

Considérant que l'immeuble concerné par la demande figure sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural en Région Bruxelloise ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 27/12/2023 ;

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







Considérant que la demande vise à aménager une terrasse sur le trottoir devant un établissement (café-bar) existant, délimitée par un panneau vitré à structure métallique et installer un auvent rétractable (mise en conformité) ;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;  
Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U.A2355/2022 et 04/SFD/1917158) notifié le 21/11/2023 pour le même bien ;

Considérant que le bien concerné par la demande est un immeuble d'angle situé entre la rue Auguste Orts (dans l'axe de la Bourse) et la rue du Pont de la Carpe ;  
Considérant que les rez-de-chaussée des immeubles avoisinants composent une enfilade de devantures commerciales, pour certains protégés par de larges marquises de fer et de verre ;  
Considérant que l'édification de cet immeuble d'angle datant de 1855 présente un gabarit composé de 5 niveaux sous toit mansardé et une façade de style néoclassique marquée par un rez-de-chaussée occupé par un bar ;  
Considérant que le permis d'urbanisme repris sous la référence A58/2005, délivré le 07/11/2005, visait à « rénover la façade commerciale, démolir la terrasse fermée, remettre en état la marquise et réaménager la taverne » ;

Considérant que la description de la situation projetée vise exclusivement à mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse sur le domaine public en supprimant les éléments fixes tels que les bacs à plantes et la majorité des paravents, ainsi que les hauts parleurs installés sans autorisation ;

Considérant que le projet propose d'aménager une terrasse sur le domaine public d'une superficie de 60m<sup>2</sup> directement sur le trottoir devant la devanture de l'immeuble de part et d'autre de l'entrée principale sise à l'angle ;  
Considérant que le projet prévoit d'occuper la terrasse par un mobilier composé de tables, de chaises, de fauteuils et bars mobiles ;

Considérant que la demande propose de délimiter la terrasse par la pose de panneaux le long de sa façade nord-ouest, ainsi que 2 panneaux placés de biais et encadrant l'entrée vers l'établissement ;  
Considérant l'implantation de la terrasse prévoit de laisser un passage libre de tout obstacle sur une distance latérale de 1.50m jusqu'à la voirie ;

Considérant que les panneaux proposés sont constitués d'une structure portante composée de profils métalliques supportant des parois vitrées à une hauteur de 1.10m ;  
Considérant que l'installation des pare-vents viennent créer un volume fermé sur le domaine public ;  
Considérant que la délimitation de terrasse par ces panneaux, bien que non ancrés dans le sol, est fixe et dès lors considérée comme pérennes ;

Considérant que la terrasse est partiellement protégée des intempéries par les auvents métalliques et vitrés existants,  
Considérant que la demande vise à compléter cette protection en proposant des tentes solaires rétractables accrochées au bord de l'auvent existant et des chaufferettes installées sur la façade ;  
Considérant que ces éléments induisent des dérogations au RRU, Titre I, Art.10 (saillie) ;  
Considérant que l'installation des chaufferettes extérieures ne répond pas aux mesures de sobriété énergétique et est contraire aux contraintes environnementales liées à la loi sur l'énergie ;  
Considérant que ces éléments techniques ne participent pas à la valorisation des façades et viennent perturber une lecture cohérente de la façade ;





Considérant que la surenchère liée à l'expression commerciale n'est pas acceptable, et qu'il y a dès lors, lieu de supprimer, les tentes solaires et les chaufferettes afin de valoriser l'auvent existant et la façade d'angle ;

Considérant de plus, que cet aménagement sur le domaine public compromet la lecture des façades et des perspectives sur les biens contigus, ainsi que les perspectives vers la Bourse, classée comme monument ;

Considérant ainsi qu'il y a lieu de supprimer l'ensemble des éléments qui ne sont pas autorisables ;

Considérant qu'une terrasse limitée à la largeur de l'auvent pourrait être autorisée sans délimitation et ouverte sur l'espace public ;

Considérant qu'une terrasse saisonnière pourrait être acceptée, sous réserve d'une autorisation du domaine public, à condition que l'ensemble du mobilier de terrasse soit totalement et réellement mobile ; et que le mobilier soit rangé tous les soirs ;

Considérant de ce qui précède, moyennant adaptations, 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 :**

- restaurer les auvents historiques ;
- supprimer les tentes solaires placées sur les auvents ;
- supprimer les chaufferettes ;
- supprimer tous les paravents si ceux-ci ne peuvent être rangés le soir ;
- ranger le mobilier de terrasse et les paravents après fermeture du commerce.





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

Réf. / Ref.: M265/2024 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue de la Madeleine 25 - 27 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LE DIXSEPTIEME - S.P.R.L. (Luc DE SPLENTER)

Objet / Betreft: Régulariser et réaliser divers aménagements dans les parties non classées de l'hôtel "Le Dixseptième" :

- régulariser la création de baies intérieures et le placement d'un escalier de secours dans la cour intérieure, dans le cadre de la mise aux normes incendie de l'hôtel ;
- transformer les 4 chambres supérieures de l'unité "Patio" en 2 chambres duplex aux normes incendies.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/05/2024 - 16/05/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

11

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

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

Considérant que le bien se situe en zones mixtes, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 12/06/2008 qui classe comme monument certaines parties des immeubles sis rue de la Madeleine 23, 25, et 27 à Bruxelles, à savoir :

- les façades avant et arrière, les mitoyens, la toiture avec sa charpente, la cave et à partir du 1<sup>er</sup> étage : les planchers, la cage d'escalier et l'escalier et les cloisons de l'immeuble sis 23 rue de la Madeleine ;
- la totalité du corps principal à front de rue de l'immeuble sis 25 rue de la Madeleine ;
- les façades, les mitoyens, les structures anciennes, la toiture avec la charpente et la cave voûtée du corps principal de l'immeuble sis 27 rue de la Madeleine.

Considérant que la demande se situe dans le périmètre de la zone de protection du monument de la chapelle sainte-Anne ;

Considérant que la demande vise à régulariser et réaliser divers aménagements dans les parties non classées de l'hôtel "Le Dixseptième":

- régulariser la création de baies intérieures et le placement d'un escalier de secours dans la cour intérieure, dans le cadre de la mise aux normes incendie de l'hôtel ;





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

Réunion du / Vergadering van: 28/05/2024

- transformer les 4 chambres supérieures de l'unité "Patio" en 2 chambres duplex aux normes incendies ;

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

- Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS): actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Vu l'enquête publique ayant eu lieu du 02/05/2024 au 16/05/2024 ; qu'elle n'a donné lieu à aucune réaction ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 02/04/2024 référencé T.1989.0901/29 qui mentionne notamment que :

- « 2. Chambre P.1.2 n'a pas accès à l'escalier de secours (comme demandé dans la décision de la demande de dérogations) et n'a donc pas de deuxième possibilité d'évacuation. »
- « Le rapport ne précise pas si l'hôtel respecte ou non toutes les normes de sécurité incendie de la réglementation A dans le cadre de l'obtention d'un attestation de sécurité incendie. Une demande distincte doit être introduite à cet effet auprès du bourgmestre. »

Considérant que les travaux portent sur les parties non protégées du bien, que par conséquent l'avis de la CRMS ne doit pas être demandé ;

Considérant que la présente demande vise la mise aux normes incendie actuelles ; dont notamment : créer deux chambres en duplex, régulariser la création de baies intérieures ainsi que le placement d'un escalier de secours dans une cour intérieure ;

Considérant qu'une nouvelle baie de connexion a été créée au rez-de-chaussée entre mitoyens n°25 et n°27 (même propriétaire pour les deux bâtiments) ;

Considérant qu'afin de pouvoir évacuer les chambres nommées « Somville » de l'unité « Patio » et la chambre « Van Eyck » de l'unité « Classic », situées respectivement au niveau 4,88m et 4,54m, différents travaux ont été réalisés :

- La cuisine de « Somville » a été supprimée pour y créer un couloir de connexion ;
- Une baie a été réalisée depuis la cuisine de « Van Eyck » vers le nouveau couloir de connexion ;
- Une nouvelle baie a été réalisée entre le nouveau couloir de connexion et l'unité «Garden» ;

Que l'évacuation de ces deux chambres s'effectue donc via l'unité « Garden » ;

Considérant qu'afin de pouvoir évacuer les chambres nommées « Magritte » de l'unité « Patio » et la chambre « Breughel » de l'unité « Classic », situées toutes les deux sur le même niveau, différents travaux ont été réalisés :

- La cuisine de « Magritte » a été supprimée pour y créer un couloir de connexion ;
- Une baie a été réalisée depuis la cuisine de « Breughel » vers le nouveau couloir de connexion ;
- Une nouvelle baie a été réalisée entre le nouveau couloir de connexion et la terrasse de l'unité « Garden » ;

Que l'évacuation de ces deux chambres s'effectue donc via la terrasse de l'unité « Garden » ;





Considérant qu'afin de pouvoir évacuer les chambres nommées « Permeke » de l'unité « Patio » et les chambres « Bouts » et « Bosch » de l'unité « Classic », situées toutes sur le même niveau, différents travaux ont été réalisés :

- Une nouvelle baie a été réalisée dans le mur mitoyen longeant la terrasse latérale ;
- Un nouvel escalier a été placé au droit de la nouvelle baie pour la relier au toit terrasse de l'unité « Garden » ;

Que l'évacuation de ces trois chambres s'effectue donc via la terrasse de l'unité « Garden » ;

Considérant qu'afin de prévoir une évacuation des chambres « Ensor », « Delvaux », «Wauters» et « Alechinsky » du bâtiment « Patio » ainsi que les chambres « Rubens », «Memling» du bâtiment « Classic » , une sortie de secours en colimaçon a été placée dans la cour intérieure ; Que les sorties s'effectuent via les fenêtres existantes des chambres ; que devant chaque fenêtre de sortie il y a un palier ; que ce dernier est continu à chaque niveau pour rejoindre le corps principal du colimaçon ; que les allèges des fenêtres ont des hauteurs suffisamment basses pour permettre une sortie aisée ;

Considérant que d'autre part, la demande prévoit de créer deux chambres en duplex ; Que les chambres « Evenepoel » et « Spilliaert » situées au dernier étage sous toiture en pente de l'unité « Patio » ne peuvent plus être exploitées actuellement car étant au dernier niveau, leur évacuation n'est pas assurée ; Qu'afin de ne pas laisser ces chambres vides, l'exploitant souhaite les lier respectivement aux chambres inférieures « Alechinsky » et « Permeke » par la réalisation d'une connexion verticale pour créer deux duplex ; qu'ainsi l'évacuation est assurée ;

Considérant qu'il s'agit principalement de modifications intérieures qui ne modifient pas le volume bâti ; Que sont ajoutés deux escaliers extérieurs que ces derniers ne sont pas visibles depuis l'espace public et n'impactent pas les perspectives de la zone de protection ; Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir une seconde évacuation pour la Chambre P.1.2 conformément à l'avis du SIAMU ou de faire une demande de dérogation y relative ;

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 principe de bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE à condition :**  
**- de respecter l'avis du SIAMU du 02/04/2024.**





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

Réf. / Ref.: F1034/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Félix Sterckx 35 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Charles Coulon

Objet / Betreft: modifier le volume bâti (lucarne dans les pans avant et arrière de la toiture et l'annexe au rez-de-chaussée), aménager une terrasse au 1er étage, apporter des modifications en façade avant ainsi que des modifications structurelles intérieures (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/05/2024 - 16/05/2024

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:**

12

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

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

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

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

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

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

Considérant que le bien est situé en zones d'habitation au PRAS ;

Vu les Recommandations du Collège concernant les intérieurs d'ilot Laekenois approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 22/06/2023 ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région Bruxelles Capitale ;





Considérant que le bien concerné par la demande fait partie de « *deux ensembles de quatre maisons bourgeoises de style éclectique identiques deux à deux, formant chacun une composition en miroir, architecte M. Schmitz pour l'Union bancaire belge, 1922. Élévations de trois niveaux, symétriques aux étages. Rez-de-chaussée et angles des étages des façades latérales en briques orangées, rehaussés de similibrique blanche et de pierre blanche. Étages enduits. Soubassements en moellons de marbre rouge belge. Au rez-de-chaussée, baies à encadrement de briques en ressaut : entrée dans-œuvre à arc en plein cintre et meneaux en pilastre ; deux fenêtres jumelles. Étages percés chacun d'une baie à double croisée, celles des façades latérales formant logette de plan trapézoïdal au premier ; côté rue Félix Sterckx, triplets des façades centrales à baie axiale aveugle à l'origine, ornée d'une table à ressauts et pointe de diamant. Lucarne axiale de maçonnerie à meneau et pignon enduit. Entablement à frise lisse et corniche dépourvue de consoles. À l'origine, portes à jour d'imposte à petit-bois en toile d'araignée et châssis à petit-bois.* » ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 14/11/2023 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à modifier le volume bâti (lucarne dans les pans avant et arrière de la toiture et l'annexe au rez-de-chaussée), aménager une terrasse au 1<sup>er</sup> étage, apporter des modifications en façade avant ainsi que des modifications structurelles intérieures (mise en conformité) ;

*En ce qui concerne la situation de droit :*

Considérant qu'en situation de droit le bien est une maison unifamiliale et est aménagée comme suit :

- au niveau du sous-sol : caves
- au niveau du rez-de-chaussée : hall d'entrée, une chambre dans la partie avant, un hall de distribution, une cuisine et une cour en façade arrière ;
- au niveau du premier étage : un salon dans la partie avant, un hall de distribution, salon/salle à manger ;
- au niveau du deuxième étage : 2 chambres à coucher, un hall de distribution, un WC et une salle de bain ;
- au niveau du troisième étage : 2 mansardes, un grenier et une plateforme en façade arrière ;

*En ce qui concerne la situation de fait :*

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

- au niveau du rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un petit salon dans la partie avant, un hall de distribution, un espace bureau avec un escalier menant au niveau supérieur, un WC, une buanderie et un salon s'ouvrant sur une terrasse du côté du jardin ;
- au niveau du premier étage : une salle à manger dans la partie avant, un hall de distribution et une cuisine s'ouvrant sur une terrasse en façade arrière ;
- au niveau du deuxième étage : un espace de rangement et une salle de sport dans la partie avant ; un hall de distribution, une chambre et une salle de bain en partie arrière ;
- au niveau du troisième étage : deux pièces de rangement dans la partie avant, un hall de distribution, une salle de douche, et une chambre dans la partie arrière ;
- au niveau des combles : un espace de rangement ;

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





- au niveau du rez-de-chaussée : une baie a été ouverte entre le hall d'entrée et la chambre en partie avant, et une extension a été construite en façade arrière abritant le salon actuel ;
- au niveau du premier étage : la dalle a été percée au niveau de la pièce arrière afin de faire passer un escalier, une terrasse a été aménagée sur le toit plat de l'annexe du rez-de-chaussée et la baie centrale de la façade arrière a été agrandie afin de permettre l'accès à la terrasse ;
- au niveau du troisième étage : un volume a été construit sur la plateforme en façade arrière ;
- au niveau des combles : le faîte de la toiture a été rehaussé (initialement +/- 4.35m plus haute que la corniche, il est dorénavant à +/- 4.97) et a été déplacé vers la façade arrière (dans l'axe médian de la cage d'escalier) ;
- au niveau de la façade extérieure : toute la façade avant semble avoir été réalisée différemment que celle autorisée en situation de droit ;

Considérant que l'analyse des photos aériennes montre que le volume actuel a très probablement été réalisé comme tel dès la construction du bâtiment ;

Considérant que ces mêmes photos attestent également que la façade à rue n'a pas non plus suivis les tracés de la situation de droit en ce qu'aucune maison de l'ensemble des 4 maison n'a les doubles lucarnes ;

Considérant que les modifications apportées à la façade arrière semblent également dater de la Construction du bien vu que celles-ci correspondent à la façade du mitoyen de droite (n°33), que les deux façades ont les mêmes ouvertures de baies et les mêmes matériaux utilisés (brique rouge) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/05/2024 au 16/05/2024 pour les motifs suivants :

- dérogation au titre I du RRU ;
- à l'art.6 (toiture - éléments techniques) ;
- à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

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

Considérant que le projet déroge au RRU titre I art.4 (profondeur d'une construction en mitoyenneté) en ce que l'extension du rez-de-chaussée dépasse la profondeur du profil mitoyen le moins profond de plus de 3m (3m37) ;

Considérant que le dépassement est minime (37cm) que l'analyse des photos aériennes montre que ce volume date de la construction de la maison ; que l'annexe est limitée au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors, que la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'une terrasse a été aménagée en façade arrière, sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'elle est délimitée par une rambarde avec des poteaux en bois couleurs naturelle liés par des câbles métalliques ;

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 cependant, qu'il est indispensable à l'utilisation des terrasses en toute sécurité ;

considérant que la terrasse est conforme au Code Civil ; que des clôtures de +/- 1m80 sont installées de part et d'autre de la terrasse afin d'éviter d'avoir des vues directes dans les propriétés voisines ;

Considérant dès lors, que cette dérogation est acceptable ;







Considérant que l'annexe déroge au RRU titre II art.4 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur sous plafond de l'extension est inférieure aux 2m50 prescrits (2m26) ;  
Considérant que cette dérogation est acceptable, en ce que l'annexe s'inscrit dans la continuité des pièces existantes ; que toutes les pièces du rez-de-chaussée sont basses (2m32) ;

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 rétablir les grille en fer forgé en bordure de la zone de recul**

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





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

Réf. / Ref.: C1469/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Champ de la Couronne 23 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Fadouan Chami

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale (R+2+toiture à versants) en 3 logements et étendre le volume du rez-de-chaussée en façade arrière et placer un auvent (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/05/2024 - 16/05/2024

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

13

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) « Ppas N° 48-05 "Quartier Square Prince Charles" », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 20/10/1956 ;

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

Considérant que le bien est situé en îlot semi-industriel au P.P.A.S. ;

Vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 14/06/2022 ;

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





Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale (R+2+toiture à versants) en 3 logements et étendre le volume du rez-de-chaussée en façade arrière et placer un auvent (mise en conformité) ;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/05/2024 au 16/05/2024 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 48-05 (Prince Charles, 20-10-56) ;

Vu les 2 réactions à l'enquête publique portant sur la perte d'ensoleillement naturel ;

*En ce qui concerne la situation de droit :*

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 13/06/1932 (TP 39209) ayant pour objet « construction d'une annexe sans étage et d'un WC » ;

Considérant que ce permis autorise la construction d'une annexe (4m32 x 82m27) en façade arrière du côté gauche afin d'y aménager une cuisine, et un WC ;

Considérant que le côté droit est imperméabilisé et aménagé en cour ouverte sur 2m63x 3m23 et que sur les 50m restant de la parcelle est un jardin ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 02/01/1972 (TP 83002) ayant pour objet « recimentage de la façade (55C) » ;

Considérant que selon la documentation en notre possession, le bien est une maison unifamiliale ;

Considérant qu'une demande de permis a été introduite le 09/01/2020 visant à « mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale (R+2 toitures à versants) en 3 logements ;

Considérant qu'une commission de concertation avait été organisée, que celle-ci s'était prononcée favorablement à condition de :

« - limiter le nombre de logements à 2, respectant au maximum les normes d'habitabilité du titre II. du RRU (un logement au rez-de-chaussée avec séjour s'ouvrant sur le jardin et un duplex aux 1er et 2ème étages) ;

- supprimer la couverture de la terrasse. » ;

Considérant que le demandeur a retiré sa demande en date du 04/05/2022 ;

*En ce qui concerne la situation de fait :*

Considérant qu'en situation existante le bien a été divisé en 3 logements ;

Considérant que ces logements sont répartis comme suit :

- Au niveau du rez-de-chaussée : 1 logement 2 chambres ; une terrasse couverte (21m<sup>2</sup>) par un auvent et un jardin ;
- Au niveau du 1<sup>er</sup> étage : 1 logement 1 chambre ;
- Au niveau du 2<sup>ème</sup> étage et combles : 1 logement 1 chambre ;

Considérant que l'analyse des orthophotoplans montre que l'annexe au niveau de la façade arrière a été agrandie entre 1996 et de 2004 ;

*En ce qui concerne le projet :*

Considérant que la demande projetée de mettre en conformité l'extension ajoutée au niveau du rez-de-chaussée et la division de la maison unifamiliale en 3 logements ;

Considérant que la répartition des logements est revue comme suit :





- au niveau du sous-sol : 3 caves, un local compteur et un local vélo ;
- au niveau du rez-de-chaussée : 1 logement 1 chambre avec une terrasse découverte (21m<sup>2</sup>) et un jardin ;
- au niveau du 1<sup>er</sup> étage : 1 studio ;
- au niveau du 2<sup>ème</sup> étage + combles : 1 logement 1 chambre ;

Considérant que le projet déroge à l'art. 2 du PPAS Square Prince Charles Nr : 48-05 (zones d'annexes et de cours) en ce qu'une partie de l'annexe est construite hors zone fermée de construction d'habitation (au-delà des 16m) et que cette dernière est consacrée à l'habitation ;  
Considérant que l'annexe s'aligne à la profondeur du bien mitoyen le moins profond (voisin de gauche au n°27) et qu'elle s'inscrit dans les limites prévues par le titre I du RRU ;  
Considérant cependant que l'annexe est très profonde et ne permet pas d'aménager des pièces de qualité en termes d'éclairage ;

Considérant de plus que la pièce qui y est aménagée est sombre ce qui induit une dérogation au titre II du RRU à l'art. 10 (éclairage naturel) ;

Considérant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité d'agrandir les baies de la façade arrière ou de placer des plus grands lanterneaux ;

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

Considérant que le projet déroge au titre II du RRU à l'art. 10 (éclairage naturel) en ce que l'éclairage naturel des pièces suivantes est insuffisant : la chambre du rez-de-chaussée, le séjour/salle à manger du rez-de-chaussée ; le studio du 1<sup>er</sup> étage et le séjour du logement au deuxième étage ;

considérant qu'en ce qui concerne la chambre à rue au rez-de-chaussée et le studio du 1<sup>er</sup> étage il s'agit de baies existantes et que le déficit est peu important que la dérogation pour ces pièces-là est acceptable ;

Considérant qu'il y a également lieu de revoir la gestion spatiale du logement situé au rez-de-chaussée en vue de libérer la pièce dédiée à la salle de bain en vue d'aménager un local vélos accessible depuis l'entrée ;

Considérant que pour le séjour situé en façade arrière et malgré les 4 fenêtres de toit, l'éclairage reste insuffisant au vu de la profondeur importante de la pièce ;

Considérant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité d'agrandir les baies de la façade arrière ou de placer des plus grands lanterneaux ;

considérant que pour le séjour du 2<sup>e</sup> étage, le déficit en lumière naturelle est important et que cette pièce déroge en plus au titre II du RRU à l'art 4 ;

Considérant que pour ces 2 pièces là, la dérogation à l'art. 10. du titre II. du RRU n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet déroge à l'art 4. du titre II. du RRU (hauteur sous plafond) en ce que toutes les pièces au 2<sup>ème</sup> étage et des combles ont une hauteur sous-plafond inférieure à 2,30 m plutôt que la hauteur requise de 2,50 m ;

Considérant qu'aucune modification est apportée aux façades à ces niveaux-là, et qu'il s'agit d'une situation existante ;

Considérant, néanmoins et contrairement à la situation de droit, la demande vise à aménager ces niveaux-là en 1 logement ;

Considérant que pour assurer un plus grand confort aux habitants, il est préférable d'offrir des pièces de vie plus généreuses en termes d'hauteur sous plafond et d'éclairage ;

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

Considérant que le programme projeté est trop lourd pour le volume existant ; que la demande ne propose pas une mixité d'unité de logements de tailles diverses ;





Considérant que l'utilisation de la maison en unifamiliale est rendue compliquée par sa grande superficie plancher ;

Considérant dès lors, qu'il paraît faisable de diviser la maison en 2 plus petites unités (un logement au rez-de-chaussée avec séjour s'ouvrant sur le jardin et un triplex aux 1<sup>er</sup> 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages) ;

Considérant par ailleurs, en vue d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'îlot et participer à la diminution de l'effet d'îlot de chaleur urbain, qu'il y a lieu de verduriser la toiture plate du volume de l'annexe au rez-de-chaussée et de prévoir un aménagement paysager du jardin avec la plantation d'arbres à moyenne tige ;

Considérant également, qu'il y a lieu de prévoir une citerne d'eau de pluie afin de récupérer les eaux in situ conformément au RRU, Titre I ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir cette citerne sous la terrasse et non dans la zone de jardin ;

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 :**

- limiter le nombre de logements à max 2 unités, respectant les normes d'habitabilité du titre II. du RRU (un logement au rez-de-chaussée avec séjour s'ouvrant sur le jardin et un triplex aux 1<sup>er</sup> 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages) ;
- déplacer la salle de bain dans la cuisine et prévoir un local vélo à la place de la salle de bain au rez-de-chaussée ;
- étudier la possibilité d'agrandir les baies de la façade arrière ou de placer une verrière de plus grande dimension et prévoir une toiture végétale sur la toiture plate de l'annexe (type extensive) ;
- prévoir un aménagement paysager du jardin avec la plantation d'arbres à moyenne tige ;
- prévoir une citerne d'eau de pluie sous la terrasse ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au RRU en ce qui concerne le titre II, l'art.10 (pour la chambre à rue au rez-de-chaussée et le studio du 1<sup>er</sup> étage) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





**VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

DÉVELOPPEMENT URBAIN  
STADSONTWIKKELING

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles  
Hallenstraat 4, 1000 Brussel



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

*Réunion du / Vergadering van: 28/05/2024*



**VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Développement urbain • Stadsontwikkeling*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

*Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel*

*T. 02 279 29 30 - [urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*