



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

Réf. / Ref.: P1030/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Pacification 73 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Nicolas Gillain

Objet / Betreft: démolir le bâtiment existant et construire une maison unifamiliale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/05/2024 - 23/05/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 25/06/2024

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

**AVIS MAJORITAIRE :**

**Ville de Bruxelles :**

1

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

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

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

Considérant que le bien est antérieur à 1932 et est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 13/11/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à démolir le bâtiment existant et construire une maison unifamiliale ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2024 au 23/05/2024 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), dérogation à l'article 14. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (toitures), dérogation à l'article 13. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (hauteur sous plafond), dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (limite arrière de construction), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;





Vu l'unique réaction à l'enquête publique visant à être entendu en commission de concertation ;  
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 03/05/2024 ;  
Vu l'avis de VIVAQUA du 30/04/2024 ;

Considérant que le projet prévoit la démolition / reconstruction avec modification de gabarit et de style architectural ;  
Considérant que le bien actuel est un bâtiment modeste de 3 travées sur 2 niveaux sous bâtière remontant probablement à l'ancien Régime ;  
Considérant que les structures internes (poutres, planchers, charpentes) ainsi que les décors (cheminées) attestent de l'origine ancienne du bâtiment ;  
Considérant que le bien voisin, le n°41 de la rue du Berceau de style néoclassique, est conçu comme bâtiment trompe l'œil destiné à établir une symétrie entre les côtés pairs et impairs de la rue ; qui lui confère une valeur d'accompagnement au sein du quartier ;  
Considérant que la rue de la Pacification et les rues alentour comprennent de nombreux biens de style et d'inspiration variés repris à l'inventaire du patrimoine ; ainsi que quelques biens classés, dont le n°70 rue Philippe Le Bon, biens contigus au projet ;  
Considérant que le bien a souffert d'un mauvais entretien et d'infiltrations ;  
Considérant que les planchers sont en très mauvais état et qu'une partie est rongé par la mэрule ;  
Considérant qu' hormis le caractère ancien de l'immeuble, ce-dernier ne possède pas de qualités exceptionnelles ;  
Considérant qu'il n'est, par ailleurs, pas inscrit à l'inventaire du patrimoine ;  
Considérant que le rez-de-chaussée présente un soubassement extrêmement faible, ce qui le rend assez fortement en contact avec la rue et rend difficile la transformation du rez-de-chaussée avant en pièce de vie ;  
Considérant qu'il est difficile, en l'état, sur base de la structure actuelle et de la configuration intérieure des circulations de l'immeuble, d'y rétablir un logement de qualité ;  
Considérant que la demande vise à offrir un logement unifamilial spacieux et confortable, avec des aménagements et une mise en œuvre de qualité ;  
Considérant que la volumétrie générale reste simple, mais permet d'intégrer le programme tout en maintenant des reculs par rapport aux limites de la parcelle ;  
Considérant que la faible hauteur du bâtiment existant révèle un pignon de l'immeuble voisin de droite et que le projet vise à améliorer cette situation ;  
Considérant qu'en situation projetée le dernier étage en retrait offre une meilleure transition avec le bien classé de gauche ;  
Considérant de ce qui précède, que l'option de démolition/reconstruction semble être la plus adaptée compte tenu de l'état général du bien et afin de recréer un logement de qualité ;

Considérant en ce qui concerne la programmation projetée que la maison unifamiliale de 4 chambres est répartie comme suit :

- rez-de-chaussée : hall d'entrée, garage, chambre/bureau de 13m<sup>2</sup> et accès jardin ;
- 1<sup>er</sup> étage : salon de 26m<sup>2</sup>, salle à manger de 23m<sup>2</sup> et cuisine de 14,50m<sup>2</sup> ;
- 2<sup>ème</sup> étage : 2 chambres enfant de 16m<sup>2</sup> et 17m<sup>2</sup>, salle de douche enfants, bureau partagé enfants et bureau parents ;
- 3<sup>ème</sup> étage : suite parentale de 31m<sup>2</sup> avec salle de bain ;

Considérant que le projet prévoit un logement de qualité répondant aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU ;

Considérant que la demande vise à construire une maison de gabarit R+3 avec toiture plate ;  
Considérant que la construction projetée présente une largeur de 7,5m et une profondeur de 9,80m ;  
Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture – hauteur) et art.4 (profondeur) en ce que le volume projeté dépasse de plus de 3m en hauteur le profil voisin le moins haut et les étages dépassent de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ;





Considérant qu'un balcon en caillebotis en bois est prévu au 1<sup>er</sup> étage sur toute la largeur de la façade ;  
Considérant qu'il est circonscrit d'un garde-corps en acier laqué de teinte bronze ;  
Considérant que ce balcon est non conforme au Code Civil, en ce que le brise-vue végétal génère des vues droites sur le n°70 rue Philippe Le Bon ;  
Considérant qu'il convient de prévoir le brise-vue à une hauteur de 1,90m ;  
Considérant que le projet déroge également à l'art.14 du RGBQ en ce que les constructions doivent être recouvertes par un toit à deux versants ;  
Considérant que même si la majorité des maisons dans le quartier ont des toits à deux versants, quelques bâtiments ont également une toiture plate ;  
Considérant que le projet prévoit de végétaliser l'ensemble des toitures plates, qui sont par ailleurs inaccessibles ;  
Considérant que le projet propose de démolir les annexes existantes en intérieur d'îlot, et vise dès lors une emprise projetée réduite de la construction sur cette parcelle ;  
Considérant qu'en situation existante, la construction occupe une emprise au sol de 94m<sup>2</sup> et qu'en situation projetée elle occupe une emprise de 81m<sup>2</sup> ;  
Considérant que le projet prévoit d'aménager au rez-de-chaussée un jardin de 20m<sup>2</sup> et une terrasse de 15m<sup>2</sup> ;  
Considérant qu'une citerne d'eaux de pluie de 3000l est placée sous cette terrasse ;  
Considérant de ce qui précède, que le projet ne porte pas atteinte de manière négative aux biens voisins et améliore l'intérieur d'îlot ;  
Considérant que dès lors les dérogations sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que la façade projetée aux étages sera recouverte d'un crépi clair de teinte sable, et que le rez-de-chaussée se compose d'éléments en aluminium de teinte bronze ;  
Considérant que les châssis sans division apparente sont également prévus en aluminium de teinte bronze, et que les seuils et soubassement sont prévus en pierre bleue ;  
Considérant que le rez-de-chaussée est trop opaque et s'intègre mal à son contexte ;  
Considérant qu'il convient de dynamiser la façade en intégrant plus de transparence au rez-de-chaussée et en prévoyant une division verticale de tous les châssis ;  
Considérant qu'il convient de recouvrir la façade d'un enduit lisse de teinte blanc cassé, en précisant le RAL et en maintenant un soubassement en pierre bleue ;  
Considérant, afin de pouvoir démontrer la bonne intégration des matériaux et couleurs choisies, qu'il y a lieu de présenter une simulation réaliste de la composition de la façade ;

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

**Avis FAVORABLE sous réserve de :**

- prévoir le brise-vue à une hauteur de 1,90m ;
- trouver un moyen d'intégrer plus de transparence au rez-de-chaussée ;
- Prévoir un enduit lisse blanc cassé (RAL à valider) sur un soubassement en pierre bleue ;
- prévoir une division verticale dans l'ensemble des châssis ;
- prévoir des lisses également pour les 3<sup>èmes</sup> baies ;
- proposer une simulation réaliste permettant de démontrer la bonne intégration des matériaux et couleurs choisies ;

**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 à l'article 6, 13, 14 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (limite arrière de construction),**





(hauteur sous plafond) et (toitures), à l'art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et (toiture - hauteur) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

**Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;**

**Considérant la situation des parcelles concernées à proximité de l'ancienne « Maison de Penant » (15e – 19e s.) et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, 12, Bruxelles - Quartier Nord-Est (site9) ; <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;**

**Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, [archeologie@urban.brussels](mailto:archeologie@urban.brussels)).**

**AVIS MINORITAIRE :**

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

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

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

Considérant que le bien est antérieur à 1932 et est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 13/11/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à démolir le bâtiment existant et construire une maison unifamiliale ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2024 au 23/05/2024 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), dérogation à l'article 14. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (toitures), dérogation à l'article 13. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (hauteur sous plafond), dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (limite arrière de construction), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique visant à être entendu en commission de concertation ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 03/05/2024 ;





Vu l'avis de VIVAQUA du 30/04/2024 ;

Considérant que le projet prévoit la démolition / reconstruction avec modification de gabarit et de style architectural ;  
Considérant que le bien a fait l'objet d'une visite en date du 20 juin 2024, suivie d'une évaluation archéologique par la Direction du Patrimoine Culturel ;  
Considérant que le bien actuel est un bâtiment modeste de 3 travées sur 2 niveaux sous toiture en bâtière percée d'une lucarne à aileron dans le prolongement de la travée centrale ; que la visite et le rapport ont pu démontrer que le bâti remonte probablement au moins au 17<sup>e</sup> siècle ;  
Considérant que les structures internes : poutres moulurées, planchers, charpente, briques attestent de l'ancienneté du bâtiment et d'une construction homogène et contemporaine qui a été très peu altérée jusqu'ici, conférant au bâtiment une valeur archéologique remarquable ;  
Considérant que le bâtiment constitue une exemple unique et le dernier survivant dans cette partie de la Région de Bruxelles Capitale de l'habitat péri-urbain d'Ancien Régime ; qu'il possède une valeur historique exceptionnelle de témoin des modes d'habitats dans la vallée du Maelbeek à cette période et des méthodes de construction du bâti associées, au même titre, notamment que le bâtiment protégé de la Tour Eggevoorde, témoin d'un habitat plus aristocratique ;

Considérant que la rue de la Pacification et les rues alentour comprennent de nombreux biens de style et d'inspiration variés repris à l'inventaire du patrimoine ; ainsi que quelques biens classés, dont le n°70 rue Philippe Le Bon, bien contigu au projet ;  
Considérant que le bâtiment dans son gabarit actuel, légèrement plus bas que ses voisins, offre un transition harmonieuse dans la rue avec la maison classée voisine ;

Considérant que le bien a souffert d'un mauvais entretien et d'infiltrations ;  
Considérant qu'une bonne partie des planchers et des plafonds est en très mauvais état ;  
Considérant cependant que les poutres et les solives, là où elles sont apparentes, sont toujours parfaitement liaisonnées ; que les poutres ne présentent pas non plus à l'examen visuel de désordre structurel majeur ou de pathologies de natures à justifier leur démolition ou remplacement complet ; que le reste des murs et éléments maçonnés est en bon état structurel et matériel ;

Considérant que la configuration intérieure actuelle des pièces et de la circulation est simple et rationnelle et offre la possibilité de rétablir un logement sur l'ensemble de la maison ;  
Considérant que la faible hauteur des allèges en façade avant au rez-de-chaussée ne constitue pas une entrave à la réhabilitation de la pièce avant en espace habitable ;  
Considérant qu'un projet de restauration, comprenant notamment le remplacement des planchers endommagés, permettrait de maintenir le bâti et d'accommoder le programme de logement unifamilial ;

Considérant la valeur archéologique et historique exceptionnelle du bâtiment ;  
Considérant que, nonobstant les qualités du projet de reconstruction proposé, la démolition du bâtiment historique n'est pas acceptable ;

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

**Avis DÉFAVORABLE.**





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

Réf. / Ref.: T353/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Trèves 31 - 35 1040 Bruxelles  
Rue de Toulouse 10 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: THE BLACK DOOR - S.R.L.

Objet / Betreft: Modifier le permis d'urbanisme ref T2052/2022 en réaménageant les bureaux, apporter des modifications structurelles, placer des appareils de ventilation en toiture, ajouter des grilles de ventilation en façade à rue et modifier des châssis.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/06/2024 - 20/06/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

**2 Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

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

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

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

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

Vu le Plan particulier d'affectation du sol « PPAS Belliard-Etterbeek » (n°60-41, approuvé le 18/02/2016) ;

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

Vu les Recommandations pour les futurs projets dans le quartier européen approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 29/08/2013 ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 09/04/2024;

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





Considérant que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme ref T2052/2022 en réaménageant les bureaux, apporter des modifications structurelles, placer des appareils de ventilation en toiture, ajouter des grilles de ventilation en façade à rue et modifier des châssis ;  
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 18/02/2022 (réf. P.U.T370/2021) ayant pour objet " transformer et étendre un ensemble d'immeubles de bureaux et de logements"

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 20/03/2023 (réf. P.U. T2052/2022) ayant pour objet « modifier le permis T370/2021 : créer un local technique au -1, réaménager les -1 et -2 pour séparer les fonctions logement et bureaux avec diminution du nombre d'emplacement de parking, ajouter un ascenseur entre le rez-de-chaussée et le -2, créer un sas d'entrée au rez-de-chaussée,, déplacer deux blocs sanitaires, créer un escalier du rez-de-chaussée vers le +1, créer deux verrières au plafond du rez-de-chaussée, créer une double hauteur entre le +1 et le +2, ouvrir la dalle entre le +4 et le +5 et ajouter un escalier pour relier les deux plateaux, étendre le local technique au +5 ; »

Considérant la demande de permis d'environnement classe 3 (réf. P.E. T1005/2022. ), introduite le 18/05/2022, ayant pour objet "exécution du chantier K NOPY" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2024 au 20/06/2024 pour les motifs suivants:

- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) ;
- dérogation à l'article 3.2.3.1 du PPAS Belliard-Etterbeek ;

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

*En ce qui concerne l'aménagement intérieur :*

Considérant que le projet prévoit la création de sas aux-2 et-1 des parkings ;

Considérant que le projet déroge au RRU titre IV art 10 en ce que le sas du noyau A au -2 et un des sas du noyau B ne sont pas accessibles ; (aire de rotation et/ou 50cm le long de la poignée) ;  
Considérant en outre que l'emplacement mobylette numéro 01 est rendu peu praticable voir inaccessible ;

Considérant que le projet déroge au RRU titre IV art 10 en ce que le « passage de 2.30m<sup>2</sup> du noyau A au -1 est inaccessible ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, un nouveau WC PMR est aménagé pour la cafétéria ;

Considérant que le projet déroge au RRU titre IV art 10 (portes intérieurs) et art 13 (toilettes) ;

Considérant en effet que le WC ne dispose pas d'une barre d'appui à 35cm de l'axe de la cuvette et le wc n'est qu'à 38cm du lavabo ;

Considérant que le sas ne dispose pas d'une aire de rotation d'1.50m hors débattement de porte et que la porte de sortie du sas ne dispose pas de 50cm le long de la poignée

Considérant que le sas d'accès à la salle de réunion de 31.7m<sup>2</sup> (en façade à rue côté rue de Trèves) et à l'espace café déroge au RRU titre IV art 10 en ce que ce sas ne dispose pas d'une aire de rotation d'1.50m hors débattement de porte ;

Considérant que le respect des normes PMR pour un bâtiment neuf de cette importance est indispensable ;

Considérant que ces interventions impactent négativement l'accessibilité de l'immeuble ;

Considérant dès lors que ces dérogations aux articles 10 et 13 du titre IV du RRU ne sont pas acceptables ;

*En ce qui concerne les façades :*

Considérant que le projet prévoit des modifications de divisions de châssis au-dessus de l'entrée parking -1 côté rue de Toulouse sur l'ensemble des niveaux et rue de Trèves au niveau 7 ;

Considérant que le projet prévoit la pose de grilles de ventilation en plusieurs points , accès parking -1 et -2, cabine haute tension, local technique et emplacement livraison et entretien ;





Considérant que les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation ainsi que les installations techniques externes de conditionnement d'air sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique.  
Considérant que ces grilles dérogent au RRU titre I art 10 en ce que les évacuations des systèmes de ventilations ne sont pas mentionnées sur plan ;  
Considérant donc que l'aspiration des rejets viciés en toiture doit être garantie;  
Considérant que le projet déroge au PPAS art 3.2.3.1, celui-ci prescrivant pour les bâtiments de catégorie II que les implantations sont inspirées de la trame urbaine et les façades visibles depuis tout espace accessible au public doivent présenter entre elles une cohérence. Les gabarits et caractéristiques architecturales s'intègrent au bâti historique faisant partie de la catégorie I. La nouvelle conception s'en inspire dans ses rapports de vides et de pleins, sa verticalité, ses hauteurs et ses volumes tout en affirmant les caractéristiques d'une architecture contemporaine.  
Considérant que certaines de ces grilles placées à hauteur de vue ne sont pas esthétiques et ne sont pas intégrées aux caractéristiques du bâti environnant ;  
Considérant qu'afin de s'intégrer plus harmonieusement, il convient de prévoir rue de Toulouse (local technique BT), deux battants munis de grilles de même teinte que les châssis;  
Considérant que moyennant adaptation, ces dérogations aux articles 10 du titre I du RRU et à l'article 3.2.3.1 du PPAS sont acceptables ;

*En ce qui concerne les modifications de volumes ;*

Considérant que niveau +7, le trémie en toiture est agrandie suite à l'ajout d'un groupe de ventilation en sous-sol (cuisine restaurant) ;  
Considérant en conséquence que l'édicule en toiture est agrandi et qu'une grille d'amenée d'air est prévue le long de cet édicule ;

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

**Avis FAVORABLE sous réserve de:**

- **Faire valider le projet par un avis de acces and go ;**
- **se conformer au titre IV du RRU ;**
- **Espace technique BT Rue de Toulouse : prévoir deux battants munis de grilles de même teinte que les châssis ;**
- **Joindre une note pour justifier les normes en ce qui concerne les emplacements vélos ;**

**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.: R1142/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Richard Neybergh 154 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Henriette - Camillius Van Goidtsenhoven - Geenen

Objet / Betreft: d'une part modifier la façade avant, modifier la structure portante, aménager une volée d'escaliers du rez-de-chaussée vers le jardin, imperméabiliser partiellement la zone de recul et l'aménager en espace de stationnement, et construire une extension arrière au 1er étage (mise en conformité) ; et d'autre part remplacer les châssis et la porte d'entrée en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/06/2024 - 20/06/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que le bien est repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural de la Région Bruxelles-Capitale ;





Considérant que la demande a été introduite en date du 13/12/2023 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, à modifier la façade avant, modifier la structure portante, aménager une volée d'escalier du rez-de-chaussée vers le jardin et du 1<sup>er</sup> étage vers le jardin, imperméabiliser partiellement la zone de recul et l'aménager en espace de stationnement, construire une extension arrière au 1<sup>er</sup> étage et modifier l'aménagement intérieur (mise en conformité) ; et d'autre part, remplacer les châssis et la porte d'entrée en façade avant ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 29/11/1909 (réf. T.P. Laeken 6120) ayant pour objet "construire deux villas" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2024 au 20/06/2024 pour les motifs suivants :

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

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, relative à la transformation de la zone de recul en zone de stationnement ;

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale composée d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de 3 étages ;

Considérant que la demande concerne le bâtiment de gauche d'un ensemble de deux maisons bourgeoises identiques en miroir, de style éclectique d'inspiration pittoresque ;

Considérant qu'une grande partie des travaux a été réalisée et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;

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

Considérant que l'ensemble des menuiseries (porte d'entrée et châssis) en bois a été remplacé par des portes et châssis en PVC de ton blanc ;

Considérant qu'en situation de droit, ces éléments comprenaient des croisillons, ce qui n'est plus le cas en situation existante ;

Considérant que le demandeur souhaite prévoir des châssis en PVC blanc avec des croisillons ;

Considérant qu'il est constaté que l'esthétique des châssis en situation projetée ne correspond pas à l'identique à la situation de droit, en ce que, notamment, l'imposte de l'oriel du 1<sup>ère</sup> étage n'est pas similaire ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois de teinte blanche en façade avant respectant les caractéristiques des modèles d'origine en ce qui concerne : le dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées, le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte, la modénature et la forme des baies (se référer au archives TP 6120 de 1909) ;

Considérant que les proportions des baies et des pleins du bow-window ont été modifiées ce qui en alourdi sa perception ;

Considérant qu'il y a lieu de rétablir ces proportions afin d'assurer la symétrie avec le n°156 ;

Considérant que la porte d'entrée en bois en situation projetée ne correspond pas à la situation existante et projetée ;

Considérant qu'il s'agissait d'une double porte d'entrée en situation de droit ;

Considérant que le projet prévoit une porte d'entrée avec des croisillons ;





Considérant que le site de l'inventaire de la Région Bruxelles capitale montre une porte en bois dont les proportions et le relief s'intègrent à la façade même si elle ne répond pas à la situation de droit ;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu de prévoir une porte d'entrée en bois plein et vitrée dans la partie supérieure en s'inspirant de la porte du n°156 ;

Considérant que le châssis au rez-de-chaussée à droite possède un grillage métallique de ton noir, celui-ci n'étant pas présent en situation de droit ;

Considérant qu'en situation de droit, les garde-corps situés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ont été simplifiés et remplacés par des garde-corps métalliques noirs ;

Considérant que ces garde-corps sont identiques à l'habitation voisine de droite (n°156) :

Considérant que le garde-corps en toiture n'est plus présent mais qu'en situation projetée, un garde-corps y sera à nouveau placé, dans la même esthétique que ceux existants ;

Considérant qu'il est fort probable que ce garde-corps n'a jamais été placé ;

Considérant que cette toiture plate sera accessible mais pas aménagée en terrasse vu qu'elle induit des vues droites sur le bien contigu et ne répond donc pas aux prescriptions du Code Civil ;

Considérant cependant, que le voisin ne possède de garde-corps sur cette toiture ;

Considérant que ce garde-corps déroge au R.R.U., titre I, article § 3 en ce que seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;

Considérant que la toiture voisine ne dispose pas de terrasse et qu'il s'agit de maisons jumelle, de plus cette toiture ne permet pas l'aménagement d'une terrasse vu le manque de recul ;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas prévoir de garde-corps afin de conserver la lecture d'ensemble de ces 2 maisons ;

Considérant de ce qui précède, que la dérogation au RRU, Titre I, art.3 n'est pas acceptable ;

*En que qui concerne la mise en conformité de la modification la structure portante :*

Considérant que divers travaux modifiant la structure portante ont été réalisés sans demande de permis d'urbanisme préalable ;

*En que qui concerne la mise en conformité de la construction d'une extension arrière au 1<sup>er</sup> étage :*

Considérant qu'à l'arrière du bâtiment, au 1<sup>er</sup> étage, en situation de droit, il y avait une terrasse de 1m50 de profondeur sur toute la longueur de l'habitation, couverte d'une toiture plate ;

Considérant qu'une extension y a été construite sur une profondeur de 1m50 sur environ 2m65 de longueur afin d'agrandir la cuisine et de permettre d'intégrer un wc à cet étage ;

Considérant que cet aménagement est acceptable, en ce que le voisin de droite (le n°156), possède également une toiture plate sur toute sa terrasse et qu'un mur de clôture mitoyen atteignant cette toiture plate y est disposé, tels que dessinés en situation de droit, et que cela n'engendrera pas de nuisance supplémentaire (par rapport à la situation de droit) sur l'habitation voisine ;

Considérant cependant, que cette façade arrière formait un ensemble avec le bien contiguë et qu'il y a lieu de rétablir cette harmonie architecturale ; ainsi, il y a lieu de traiter le nouveau volume dans un souci d'intégration, de rétablir l'auvent avec ses poutres apparentes et les garde-corps ;

*En que qui concerne la mise en conformité l'aménagement intérieur ;*

Considérant, en rez-de-chaussée arrière, que le bureau a été transformé en une chambre ;

Considérant que cette chambre déroge au R.R.U., titre II, article 10 en ce que la surface nette éclairante est de 3,42 m<sup>2</sup> au lieu de minimum 3,86 m<sup>2</sup> ;

Considérant que cette dérogation est minime et est donc acceptable ;





Considérant qu'en situation de droit, cette habitation unifamiliale possède 4 chambres ;  
Considérant qu'en situation existante et projetée, il y a 5 chambres ;

*En que qui concerne la mise en conformité de l'aménagement d'une volée d'escalier du rez-de-chaussée vers le jardin et du 1<sup>er</sup> étage vers le jardin :*

Considérant qu'il y a une différence de niveau entre le rez-de-chaussée et le jardin ;  
Considérant qu'une pente en terre-plein mène du rez au jardin en situation de droit ;  
Considérant qu'en situation existante, une terrasse extérieure a été aménagée au niveau du rez-de-chaussée et qu'une volée d'escalier permet d'accéder au jardin ;

Considérant que la volée d'escalier menant du 1<sup>er</sup> étage au jardin a été supprimée au profit d'une nouvelle volée d'escalier le long du mitoyen gauche ;  
Considérant que cet aménagement est conforme aux prescriptions du RRU, Titre I, en ce que cet escalier longe en le bien contigu qui est beaucoup plus profond ;

*En que qui concerne la mise en conformité de l'aménagement de la zone de recul :*

Considérant qu'initialement la zone de recul était aménagée en jardinet ;  
Considérant que plus de la moitié cette zone a été imperméabilisée afin de créer un espace de stationnement pavés ;  
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 11 en ce que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre et ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables ;  
Considérant qu'il est écrit dans la note explicative : « *Suite à l'essor de la voiture, la zone a subi une transformation pour y intégrer une place de parking. La création de stationnement en zone de recul s'est faite sur l'ensemble des habitations de la rue (voir photo de 1987 en annexe). Lors de l'achat de l'habitation en 1979, l'espace de stationnement était déjà présent. Cette zone de parking est essentielle afin de ne pas aggraver le problème actuel de stationnement et ne dénature pas l'harmonie de la rue dans la mesure où presque la totalité des habitations voisines en ont également créée* » ;  
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable en ce qu'il est important de végétaliser les zones urbaines et de conserver un maximum de superficie perméable, tant pour la préservation de la faune et de la flore que pour l'écoulement des eaux en Ville ou encore pour lutter contre les phénomènes d'ilots de chaleurs ;  
Considérant également que cette aménagement supprime un espace de stationnement en voirie et induit la privatisation de l'espace public ;  
Considérant que la zone de recul doit conserver sa destination de jardinet d'agrément, plantée en pleine terre, et ne peut être transformée en espace de stationnement ;  
Considérant cependant, que tel qu'indiqué dans le R.R.U., titre I, article 11, que seul l'accès menant de la voirie vers la porte d'entrée peut être recouverte de matériaux imperméables ;  
Considérant de ce qui précède, que la dérogation susmentionnée n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de rétablir un jardinet planté en pleine terre bordé d'un muret et d'une grille qui délimite l'espace privé de l'espace public ;

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





**Avis FAVORABLE sous réserve de :**

- remplacer l'ensemble des châssis en façade avant par des châssis en bois de teinte blanche respectueux des caractéristiques des modèles d'origine en ce qui concerne : le dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées (surtout au niveau du bow-window), le respect des proportions des impostes, la modénature, la forme des baies ainsi que celle des vitrages ;
- prévoir une porte d'entrée en bois plein et vitrée dans la partie supérieure identique à la porte du n°156 ;
- supprimer les garde-corps et la terrasse en toiture ;
- revoir l'esthétique du volume d'extension en conservant l'architecture de la façade arrière, et rétablir l'auvent et les garde-corps d'origine au niveau de la terrasse ;
- supprimer l'emplacement aménagé en zone de recul et rétablir la zone de recul en jardinet planté en pleine terre;

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.R.U., titre I, article 10 en ce qui concerne la superficie nette éclairante de la chambre au rez-de-chaussée sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





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

Réf. / Ref.: D1060/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue De Pascale 37 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Bruno et Chantal le Grelle - Goethals

Objet / Betreft: réorganiser des logements dans un immeuble de 4 unités de logement, étendre en profondeur l'annexe de gauche en façade arrière, augmenter en hauteur l'annexe de droite en façade arrière et modifier la lucarne en toiture arrière (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/06/2024 - 20/06/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

4

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

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

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

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

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS Belliard- Etterbeek », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Arrêté PM Part » en date du 18/02/2016. ;

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 22/11/2023 ;

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





Considérant que la demande vise à modifier la répartition des logements dans un immeuble (4 logements), étendre en profondeur l'annexe de gauche en façade arrière, augmenter en hauteur l'annexe de droite en façade arrière et modifier la lucarne en façade arrière (mise en conformité) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2024 au 20/06/2024 pour les motifs suivants:

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un voisin directe ( Rue de Pascale 35) portant sur :

- La construction de l'annexe (côté gauche) en se servant du mur mitoyen comme « fondation » ;
- Le déclin de toute responsabilité pour la stabilité ( tension, humidité, etc) de cette partie de la fondation ;
- Le souhait que le mur de la nouvelle annexe, une fois érigé soit professionnellement plafonné et peint en blanc ;
- Le fait que le rez-de-chaussée côté jardin, sera sensiblement privé de la lumière, du soleil et de vue ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 19/09/1961 (réf. T.P. 73067) ayant pour objet " transformer et surélever le bâtiment " ;

Considérant que d'après ce permis, les plans indiquent la présence d'une cuisine et d'un living à chaque étage et que dès lors le nombre de logements autorisés est de 4 ;

Considérant qu'en situation existante de fait, l'immeuble se développe comme suit :

- au sous-sol partie avant : local velo
- au sous-sol partie arrière et rez-de-chaussée : un duplex 1 chambre ;
- à l'entre-sol : espace rangement lié au logement du 1er étage ;
- au 1er étage : un appartement 1 chambre ;
- au 2ème étage : un appartement 1 chambre ;
- au 3ème étage : un appartement 1 chambre ;

Considérant que la demande tend à mettre en conformité les modifications apportées à l'immeuble ;

En ce qui concerne la répartition des logements et leur aménagement :

Considérant qu'en situation existante de fait, le logement au rez-de-chaussée forme un duplex avec le sous-sol ;

Considérant que pour lier les 2 niveaux du duplex, un escalier privatif est aménagé dans l'espace séjour et que celui-ci débouche dans l'espace dressing au sous-sol ;

Considérant que le logement comprend : au rez-de-chaussée : un espace séjour, un espace salle à manger, une cuisine, une chambre et un wc séparé et au sous-sol un espace dressing et une salle de bain ;

Considérant en effet qu'une partie des sous-sols est privatisée au profit du logement du rez-de-chaussée ;

Considérant que les espaces aménagés dans les sous-sols dérogent au Titre II, art.4 (hauteur sous plafond) du Règlement régionale d'urbanisme (R.R.U.) en ce qu'il s'agit de locaux non habitables dont la hauteur sous plafond n'est pas de minimum 2,20m ;

Considérant que la hauteur sous plafond du dressing est de 2,16m, qu'elle est minime et n'est pas impactant pour un espace de rangement ;

Considérant que la hauteur sous plafond de la salle de bain est de 2,05m, que son aménagement au niveau du sous-sol permet de libérer les espaces avec une plus belle hauteur au rez-de-chaussée pour l'aménagement des espaces de vie ;





Considérant ce qui précède que la dérogation au Titre II, art.4 (hauteur sous plafond) du Règlement régionale d'urbanisme (R.R.U.) est acceptable ;  
Considérant que le logement au rez-de-chaussée déroge également au Titre II, art.8 (WC) du Règlement régionale d'urbanisme (R.R.U.) en ce que le wc dans l'annexe de gauche s'ouvre directement sur la cuisine ;  
Considérant néanmoins que la création d'un sas morcèlerait et assombrirait les espaces ;  
Considérant que la toilette est située juste à côté de la fenêtre permettant d'éclairer la cuisine ;  
Considérant dès lors que la dérogation au Titre II, art.8 (WC) du R.R.U. est acceptable ;

Considérant que les logements aux étages comprennent chacun un hall d'entrée, un espace séjour, une cuisine, une salle de bain et une chambre ;  
Considérant qu'à l'exception du logement au 2<sup>ème</sup> étage, les espaces habitables des logements aux étages ne sont pas dissociés ;  
Considérant que le logement 2 dérogent au Titre II, art.3 (superficies minimales) du Règlement régionale d'urbanisme (R.R.U.) en ce que le séjour, cuisine comprise, n'a pas une superficie minimum de 28m<sup>2</sup> ;  
Considérant que l'espace séjour résulte de la situation de droit et que l'espace de cuisine a été réduite afin d'aménager une salle de bain accessible depuis le hall d'entrée ;  
Considérant dès lors que bien que la superficie minimale ne soit pas atteinte, il y a une amélioration du confort d'habitabilité par l'aménagement d'une salle de bain privatif ;  
Considérant ce qui précède que la dérogations au Titre II, art.3 (superficies minimales) du R.R.U. en ce qui concerne l'espaces séjour/cuisine sont acceptables ;

Considérant que l'espace à l'entresol est aménagé en espace de rangement au profit du logement du 1<sup>er</sup> étage ;  
Considérant que les anciens WC sur pallier sont aménagé en espace buanderie/rangement au profit des logements ;

En ce qui concerne l'extension de l'annexe de gauche :

Considérant que l'annexe de gauche au rez-de-chaussée a été prolongé sur une profondeur de +/- 1,30m sans autorisation et que la demande vise à mettre cette dernière en conformité ;  
Considérant que l'annexe déroge au Titre I, art.4 (profondeur de construction) du Règlement régionale d'urbanisme (R.R.U.) en ce qu'elle dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (n°35) ;  
Considérant également que l'annexe est construite au-delà de la limite extrême des constructions annexes du PPAS Belliard ;  
Considérant néanmoins que d'après les orthophotoplans, cette annexe existe depuis au moins 1971 et qu'elle date d'avant la mise en application du PPAS ;  
Considérant que bien que l'annexe dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (n°35), celle-ci est en retrait de +/-2m50 par rapport à cette dernière et ne dépasse pas le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (n°39) ;  
Considérant dès lors que l'annexe n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins et qu'elle permet d'augmenter l'espace de vie du duplex ;  
Considérant ce qui précède que la dérogation au Titre I, art.4 du R.R.U. est acceptable ;

En ce qui concerne la rehausse de l'annexe de droite :

Considérant que l'annexe de droite au rez-de-chaussée a été rehaussé, que la verrière a été supprimée et remplacée par une toiture plate ;  
Considérant que la rehausse de l'annexe de droite s'accompagne d'une modification du mur mitoyen ;  
Considérant que d'après les orthophotoplans, la modification de l'annexe de droite existe depuis au moins 1971 ;







Considérant que la rehausse n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins en ce qu'elle ne crée pas d'ombre portée sur ces derniers ;  
Considérant que la rehausse permet au logement du rez-de-chaussée de jouir d'une belle hauteur sous plafond et le placement d'une baie d'une hauteur de +/-3,05m améliorant l'apport en lumière naturelle dans les espaces de vie ;  
Considérant ce qui précède que la rehausse de l'annexe de droite au rez-de-chaussée est acceptable ;

En ce qui concerne la lucarne en façade arrière :

Considérant que le projet vise également à mettre conformité la modification de la lucarne en façade arrière ;  
Considérant en effet que la lucarne d'origine a été supprimé et remplacé par une lucarne de plus grandes dimensions qui forme une continuité avec la façade arrière ;  
Considérant que la lucarne projetée est conforme aux prescriptions de l'art.6§2 du titre I, du RRU, en ce que sa largeur est inférieure aux 2/3 de la largeur de la toiture et que sa hauteur est comprise dans les 2.00m perpendiculairement au profil de la toiture ;  
Considérant que la construction de la lucarne implique une modification des murs mitoyens existants, puisqu'elle s'accôle à la limite mitoyen de gauche ;  
Considérant néanmoins que la modification de la lucarne n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;  
Considérant de plus que d'après les orthophotoplans cette situation perdure depuis au moins 1971 ;  
Considérant que cette lucarne permet d'augmenter la surface habitable du niveau sous les combles et d'améliorer le confort du logement ;  
Considérant ce qui précède que la modification de la lucarne est acceptable ;

En ce qui concerne les modifications en façade avant :

Considérant que l'immeuble est entouré de bien repris à l'inventaire et à une valeur d'accompagnement dans ce contexte urbain ;  
Considérant que selon les derniers plans de la situation de droit, la façade avant est couverte de briques de parement de ton gris-bleu avec un soubassement en pierre bleue ;  
Considérant qu'en situation existante de fait, les briques de parement ont été peintes en blanc, les encadrements de fenêtres en bleu clair et que le soubassement en pierre bleue est maintenu ;  
Considérant qu'à l'origine les seuils des fenêtres du dernier étage forment un seul bandeau en sailli sur toute la largeur de la façade ;  
Considérant que la façade actuelle s'harmonise avec l'ensemble des façades voisines et crée un ensemble cohérent ; que dès lors ces modifications sont acceptables ;  
Considérant néanmoins que la porte d'entrée a été remplacé par une porte en bois de ton foncé dont le dessin a été simplifié par rapport à la porte de la situation de droit et dont les proportions ouvrant/imposte ont également été revues ;  
Considérant que les proportions ouvrant/imposte ont également été revues au niveau des fenêtres du rez-de-chaussée ;  
Considérant que l'immeuble est repris en catégorie I : construction remarquable au PPAS et qu'il y a dès lors lieu de préserver, d'améliorer et mettre en valeur les caractéristiques architecturales de l'immeuble ;  
Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir une porte d'entrée et des châssis présentant une section, un profil et une division proche de l'origine ;

Considérant qu'un local vélos/poussettes est aménagé dans la pièce à rue au niveau du sous-sol sous-sols ;  
Considérant que chaque logement dispose d'une cave au sous-sol ;





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

**Avis FAVORABLE sous réserve de :**

- prévoir, pour l'ensemble de la façade avant, des menuiseries en bois s'inspirant de la modénature, des divisions et profils des moulures des châssis d'origine (lors du prochain remplacement) ;
- remplacer la porte d'entrée par une nouvelle porte en bois peint s'inspirant des portes des immeubles contigus.

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

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le Titre I, art.4 (profondeur de construction), le Titre II, art.3 (superficies minimales) et le Titre II, art.4 (hauteur sous plafond) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





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

Réf. / Ref.: C485/2024 (PFU)

Adresse / Adres:

Boulevard Clovis 83 - 87 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BELGOIMMO - S.P.R.L. (Behzad)

Objet / Betreft: Rénovation/extension d'un ensemble bâti dont partie classée : restauration façade classée (maison Van Dijck), construction de nouvelles extensions, création de zones de jardins.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/06/2024 - 20/06/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

5

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant (Boulevard Clovis) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 modifié partiellement par l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 ;  
Considérant que le bien se situe dans le périmètre du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquanteaire (RGBQ), arrêté par Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/02/1992 et à nouveau d'application depuis le 29/04/2008 ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre de protection du bien classé « ancienne gare de Saint-Josse-Ten-Noode » situé chaussée de Louvain 193A-195A, dont les façades et toitures sont classées comme monument par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 26/09/1996 ;

Considérant que le n° 83 n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine architectural, contrairement au n° 85-87 ;

Vu l'arrêté Royal du 08/08/1988 qui classe la façade et la toiture de l'ancienne maison Van Dijck au n° 85-87, objet de la présente demande ; qu'il s'agit d'une œuvre de l'architecte Gustave Strauven, à la façade remarquable de style Art nouveau ;

**Situation existante :**

Considérant que la demande porte sur deux parcelles à la configuration complexe et deux bâtiments initialement distincts mais déjà réunis en situation existante / de droit ; d'une part au n° 83, un immeuble à front de rue, présentant une façade néoclassique en rez+1+toiture à l'alignement et une construction arrière s'étendant sur la totalité de la parcelle au rez-de-chaussée, et la quasi-totalité au premier étage, avec une toiture principalement plate ponctuée de petits versants ; d'autre part, au n° 85-87, la maison Van Dijck proprement dite à l'avant et un grand atrium couvert à triple hauteur couvert d'une toiture en polycarbonate au centre de la parcelle,





se prolongeant jusqu'à un arrière-bâtiment en fond de parcelle en R+2 ainsi que de volumes latéraux en R+1 au fond de parcelle et d'un niveau au centre du côté droit ; que la configuration résulte principalement d'une profonde transformation de style postmoderne datant de la fin des années 80 ;

Considérant les différents bâtiments sont organisés autour et s'ouvrent uniquement vers cet atrium, ce qui génère des nuisances en termes de ventilation et d'acoustique, et contraint fortement l'utilisation et la reconversion des espaces, que par ailleurs les parcelles sont totalement dépourvues de tout espace extérieur et perméable ;

Considérant qu'au niveau patrimonial, aucun élément intérieur intéressant ne subsiste suite aux transformations lourdes opérées dans les années 80 / 90 ;

Considérant que la demande vise à la rénovation/extension d'un ensemble bâti dont partie classée : restauration façade classée (maison Van Dijck), construction de nouvelles extensions, création de zones de jardins ;

Considérant que la demande n'est pas soumise à évaluation préalable des incidences ;

Considérant que la demande a été déclarée complète en date du 10/05/2024 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances ou administrations suivantes :

- CRMS
- SIAMU
- Ville de Bruxelles

Vu l'avis conforme de la commission royale des monuments et sites du 10/06/2024 (séance du 05/06/2024) libellé comme suit :

« AVIS DE LA CRMS

*La CRMS se montre favorable au projet dans son ensemble, qui constitue une belle amélioration pour l'intérieur de cet îlot dense et permet d'augmenter l'habitabilité du bâti. Elle émet l'avis conforme favorable sous conditions suivant.*

Restauration de la façade classée :

*De manière générale, la CRMS demande de clarifier certains aspects du cahier des charges, dont les postes liés à la restauration de la façade classée ne sont pas toujours suffisamment détaillés et peuvent prêter à confusion (il est par exemple fait mention du rejointoyage des pierres bleues tantôt au silicone, tantôt au mortier). La CRMS demande à la DPC de vérifier le cahier des charges et de pointer les postes qui doivent encore être précisés ou détaillés. Le choix définitif des techniques doit être posé sur base de tests préalables in situ, qui devront faire l'objet d'un suivi de la DPC.*

*La CRMS émet en outre les conditions suivantes :*

- *Privilégier un nettoyage doux de la façade. Si un hydrosablage s'avérait nécessaire, en préciser les modalités techniques (type de grain, précision, granulats...) dans le cahier des charges.*
- *Limiter les greffes au strict nécessaire, tout comme le décapage des châssis.*
- *Introduire auprès de la DPC un détail technique du survitrage pour validation.*
- *Poursuivre l'étude stratigraphique sur les ferronneries et les corniches au dernier étage et faire valider le choix des couleurs avant mise-en-œuvre par la DPC.*

*Localiser plus clairement les différentes interventions (dans le cahier des charges, sur les élévations...).*

*La CRMS constate également que la façade existante a subi des modifications par rapport à la situation d'origine, et regrette que la présente demande ne comprenne pas davantage la restitution d'éléments d'origine disparus. Elle encourage le demandeur à poursuivre son effort de restauration du bâtiment de Strauven en approfondissant la connaissance de sa situation d'origine, et en examinant les possibilités de restitution de celle-ci.*

*Les photographies anciennes jointes à l'étude historique attestent en effet de transformations ultérieures réalisées en façade : modification et simplification des baies des terrasses, rehausse du sol des loggias, couverture de leurs plafonds moulurés par des panneaux Heraklith, etc. La*





CRMS recommande, après sondages, de restituer le niveau de sol d'origine des loggias ainsi que de supprimer les plaques de couverture des plafonds. Elle préconise également d'améliorer ou de remplacer les doubles châssis intérieurs (teinte, épaisseur) pour réduire leur visibilité depuis l'espace public.

Rehausse de l'immeuble n°83 :

La Commission se prononce favorablement sur le principe d'une rehausse du bâtiment n°83, ainsi que sur le gabarit proposé. Elle constate cependant que le volume ainsi que la forme originale de la toiture projetée rendront cette intervention fortement visible depuis l'espace public et risqueraient d'entrer en concurrence avec la façade classée. Elle plaide pour l'intégration visuelle la plus subtile possible de ce nouveau volume immédiatement adjacent à la maison Van Dijck. L'Assemblée préconise en conséquent de revoir la composition des baies et la matérialité de la toiture pour plus de sobriété (éviter le bandeau vitré par-dessus la corniche de l'immeuble). Elle suggère de renoncer au zinc en toiture, dans la mesure où ce matériau est étranger au paysage urbain du quartier, et de privilégier le recours à la tuile ou à l'ardoise pour mieux dialoguer avec l'immeuble classé. »

Considérant qu'il y a lieu de respecter les réserves émises par la CRMS ;

Vu l'avis SIAMU du 18/06/2024 (réf. CP.1984.0893/7), favorable sous conditions ;

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

- application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
  - prescription particulière 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques
- application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  - article 188/7, concernant les dérogations visées à l'article 126, §11 :
- Dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
  - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - article 6 §1 : toiture (hauteur) ;
- Dérogations du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire (RGBQ) :
  - Articles 6 §1 2° et §2 (profondeur de la construction) ;
  - Article 13 (hauteur sous plafond) ;
  - Article 14 (forme de la toiture) ;
  - Article 24 (lucarnes).

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  - article 237 §1<sup>er</sup> : zone de protection d'un bien classé ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2024 au 20/06/2024, enquête pendant laquelle une seule demande à être entendu a été formulée ;

Considérant que la demande concerne plus précisément :

- La démolition de l'atrium central et de volumes annexes sur les deux parcelles ;
- La restitution de trois zones de jardins en pleine terre : au n° 83 en fond de parcelle, et au n° 85-87 au centre de la parcelle en remplacement de l'atrium et en fond de parcelle côté du mitoyen droit ;
- La rehausse du bâtiment à front de rue et ponctuellement d'une annexe arrière au n° 83 ;
- Le maintien d'une affectation de bureau sur une partie du rez-de-chaussée et la division des immeubles en 10 logements (en ce compris un duplex non concerné par





la demande au R+3 / combles du n° 85-87), à savoir 6 logements au n° 83 et 4 logements au n° 85-87 ;

- Au niveau des interventions patrimoniales sur la façade classée :
  - Le nettoyage de l'ensemble des éléments de façade (maçonnerie et pierre naturelle) ;
  - La restauration des châssis ;
  - Le ponçage et mise en peinture des mains courantes (lisses) dans la même finition que les châssis ;
  - Le décapage, ponçage et traitement des corniches en peinture ;
  - Le décapage des ferronneries avec couche de finition après traitement anti-rouille ;
  - L'enduisage blanc cassé de l'intérieur des loggias, y compris les plafonds actuellement composés de panneaux en fibre de bois ;
  - Le remplacement des descentes d'eau pluviales en PVC peint, par des éléments en zinc naturel, avec dauphin en fonte noir ;
  - Le remplacement à l'identique des rives en zinc ;

Affectation :

Considérant la situation de la demande à l'égard du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;  
Considérant que l'affectation de droit consiste pour le n° 83 en un logement, et pour le n° 85-87, du bureau avec logement accessoire au rez-de-chaussée et dans les étages de l'arrière-bâtiment, ainsi que 3 logements dans la maison à front de rue (en ce compris un duplex au R+3 / combles ne faisant pas partie de la demande) ;

Considérant que la demande vise au maintien partiel d'une affectation de bureau au rez-de-chaussée avant des deux bâtiments (passant de 896 m<sup>2</sup> en situation existante à 182 m<sup>2</sup> en situation projetée, soit une réduction 714 m<sup>2</sup>), et à rétablir une affectation principale en logement (passant de 188 m<sup>2</sup> en situation existante à 871 m<sup>2</sup> en situation projetée, soit une augmentation de 683 m<sup>2</sup>), ce qui est compatible avec les prescriptions de la zone ;

Volumétrie, implantation et expression architecturale :

Considérant que la construction à l'alignement au n° 83 est plus basse d'un niveau que les deux constructions voisines, formant une sorte de dent creuse, cadrée par deux murs d'héberge conséquents et visuellement peu qualitatifs, ce qui rend envisageable, voire même souhaitable sa rehausse ; que le volume proposé est conforme au Titre I du RRU, permet d'uniformiser le front bâti et est compatible avec les gabarits voisins, et donc conforme à l'art. 10 du RGBQ ;

Considérant que le choix d'une toiture à la mansart semble a priori pertinent car il permet de ne pas interférer avec la lecture des volutes en pierre de taille de la maison classée tout en optimisant la volumétrie ; que le projet prévoit toutefois un traitement particulier pour cette rehausse, qui maintient la corniche ouvragée existante, la surmonte d'un bandeau vertical au R+2 puis d'une toiture à la Mansart aux R+3 et combles ;

Considérant de ce fait que la rehausse déroge à l'art. 14 du RGBQ en ce qui concerne la forme de toiture, du fait de ce pan de toiture vertical en bandeau et de la pente de brisis supérieure à 70° ;

Considérant également que le maintien de la corniche existante au n° 83 implique la création de fenêtres en bandeaux pour les chambres, qui s'intègrent peu au vocabulaire architectural du contexte et de l'intervention et ne procurent pas un éclairage naturel suffisant pour l'une des chambres (voir habitabilité ci-dessous) et dont l'allège est située à 1,55 m du niveau intérieur, soit très haut, ce qui ne permet pas une vue qualitative vers l'extérieur ; que par ailleurs l'articulation (ou plutôt son absence) entre ce bandeau vertical et le brisis de la toiture à la mansart pose également question en terme d'expression architecturale ;

Considérant qu'en dépit de la volonté de reproduire les proportions des fenêtres des étages inférieurs au niveau des lucarnes, le dépassement de leur sommet par rapport à la ligne de brisis complexifie encore davantage la proposition ;





Considérant que les lucarnes en façade avant et la baie vitrée en façade arrière au 3<sup>ème</sup> étage du n° 83 dérogent à l'art. 24 du RGBQ en ce que leur largeur excède un tiers de la largeur de la façade ;

Considérant cependant que ces lucarnes respectent le rythme des fenêtres de la façade conformément au souhait du RGBQ, qu'elles sont par ailleurs conformes à l'art. 6 du Titre I du RRU et permettent un éclairage naturel conforme des locaux concernés ; qu'il en va de même pour la baie vitrée du salon en façade arrière, qui n'est pas visible depuis l'espace public et ne modifie pas la perception des éléments patrimoniaux, ce qui rend cette dérogation potentiellement autorisable moyennant une révision de l'expression architecturale de la rehausse (voir infra) ;

Considérant que les châssis de la rehausse en façade avant sont prévus en aluminium de teinte anthracite, alors que les châssis existants sont en bois de teinte rouge-brun, ce qui accentue l'effet de rupture de l'intervention ; qu'il y aurait lieu d'en harmoniser la matérialité en prévoyant des châssis en bois sur l'ensemble ;

Considérant qu'il en résulte un caractère hybride pour la rehausse, du fait de ses proportions, de la succession des registres et des matériaux utilisés, qui s'intègre mal au contexte bâti et pourrait concurrencer visuellement la façade du bien classé ; qu'il y a lieu pour ces raisons d'en réétudier l'expression architecturale et la volumétrie dans le sens d'une simplification et d'une meilleure intégration urbanistique et patrimoniale en veillant au respect des qualités d'habitabilité des locaux qu'elle abrite, notamment au Titre II du RRU ;

Considérant par ailleurs que l'usage du zinc comme revêtement de toiture constitue une dérogation à l'art. 17 du RGBQ pour le terrasson ; qu'il est toutefois admis pour le brisis, qui sera la partie de toiture la plus visible, que ce matériau permet une expression sobre et contemporaine qui valorise les éléments patrimoniaux situés à proximité, tout en rendant possible la réalisation de formes de toiture complexes ce qui rend la dérogation autorisable ;

Considérant que la toiture supérieure de la rehausse prévoit latéralement un traitement en croupe le long de la limite mitoyenne droite avec la maison Van Dijck, permettant de ne pas occulter la verrière surplombant l'escalier intérieur ;

Considérant que la démolition d'annexes en fond de parcelle sur un niveau et une profondeur de 9 m du côté gauche et sur 2 niveaux et une profondeur de 8 m du côté droit, ainsi que la démolition de l'atrium central permet de restituer des zones de pleine terre, réduisant le taux d'emprise de 25% par rapport à la situation existante totalement minéralisée, que ces espaces extérieurs sont principalement aménagés en pleine terre et plantés conformément à l'art. 13 du Titre I du RRU, ce qui améliore les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot, la capacité d'infiltration des parcelles, permet l'aménagement de logement disposant de bonnes qualités d'habitabilité, d'espaces extérieurs, de possibilité de ventilation et de vues plus dégagées ;

Considérant que ces interventions permettent également une réduction importante de la hauteur de certains murs mitoyens aboutissant à une requalification significative de cet intérieur d'îlot très dense, bénéficiant non seulement au projet lui-même mais également aux parcelles voisines, en particulier celles situées au nord le long de la chaussée de Louvain (abaissement du mitoyen sur une hauteur de 5,80 m au centre de la parcelle) ;

Considérant que la démolition d'une annexe et reconstruction d'une façade latérale et d'une portion de toiture en fond de parcelle du côté droit du n° 85-87 déroge à l'art. 4 du Titre I du RRU et à l'art. 6 §1 2° du RGBQ, dans la mesure où elle intervient au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle et au-delà d'une profondeur maximale de 15 m ; et déroge également à l'art. 6§2 du RGBQ en ce que la façade et portion de toiture reconstruites sont implantées ponctuellement à moins de 3,00 m de la limite mitoyenne arrière des parcelles voisines situées au n° 242-244 de la chaussée de Louvain (respectivement 2,62 m à droite et 3,30 m à gauche) ;

Considérant cependant que cette intervention aboutit globalement à une amélioration substantielle dans la mesure où, en plus des aspects liés à la création de jardin ; elle n'impacte en rien les qualités d'habitabilité des parcelles voisines, ne nécessite aucune rehausse de mitoyens, et permet d'améliorer le confort du logement concerné, ce qui rend ces dérogations autorisables ;

Considérant que l'aménagement d'un logement en duplex à l'arrière du numéro 83 amplifie le caractère très densément bâti de ce fond de parcelle nonobstant la création du jardin arrière et aboutit à l'aménagement d'un logement particulièrement enclavé, dépourvu de vues dégagées et





ne disposant comme espace extérieur que d'un petit balcon donnant directement sur le jardin lui aussi relativement enclavé du logement au rez, ce qui est une configuration pouvant générer une promiscuité problématique, contraire au bon aménagement des lieux ;  
Considérant par ailleurs que cette intervention porte à 6 le nombre de logements présents sur la parcelle du n° 83, ce qui est particulièrement dense pour cette parcelle étroite et densément bâtie ;  
Considérant qu'il y a lieu de réduire d'un logement la proposition au niveau du n° 83 ;  
Considérant que la modification de volume et la création de terrasses en façade arrière du bâtiment principal aux R+2 et R+3 du n° 83 dérogent à l'art. 4 du Titre I du RRU, en ce que ces interventions se font au-delà de la profondeur des deux profil de références voisins, et en dérogation à l'art. 6 §3 du Titre I du RRU en ce que les éléments techniques (garde-corps de la terrasse) ne sont pas intégrés au profil de la toiture ;  
Considérant cependant que ce volume n'impacte en rien le bien contigu au n° 81 dans la mesure où au R+2, il forme un sifflet qui prend naissance au niveau du mitoyen existant non modifié, pour s'élargir ensuite vers le jardin central, qu'au R+3 la dérogation de profondeur liée au volume est imperceptible, que les terrasses sont aménagées en maintenant un retrait latéral suffisant permettant d'éviter les vues intrusives vers la parcelle voisine, que celles-ci permettent d'améliorer significativement le confort des logements concernés, et que les garde-corps sont des éléments essentiels pour garantir la sécurité des usagers ; ce qui rend ces dérogations autorisables ;

Habitabilité :

Considérant que la répartition typologique des logements au sein du projet est la suivante (indépendamment du logement existant non concerné par la demande au R+3 / combles du n° 85-87) :

- 1 studio ;
- 1 logements 1 chambre ;
- 6 logements 2 chambres ;
- 1 logements 3 chambres ;

Considérant qu'il en résulte une majorité de logements moyens à grands (2 chambres et plus) pouvant répondre à une demande de type familial ;

Considérant que la hauteur sous plafond des locaux suivants :

- séjour du logement n° 1 au rez (2,50 m)
- chambre 1 du logement n° 1 au R+1 (2,45 m)
- chambre 2 du logement 1 au R+2 (2,55 m)
- séjour du logement n° 3 au rez (2,73 m)
- chambre 2 du logement n° 3 au rez (2,73 m)
- Séjour du logement n° 2 au R+1 (2,50 m)

déroge à l'art. 13 du RGBQ dans la mesure où leur hauteur sous plafond est inférieure à 2,80 m au rez et 2,60 m aux étages, qu'elle déroge dans certains cas également à l'art. 4 du Titre II du RRU, mais que ces dérogations sont inhérentes à la configuration d'origine et compensées par les bonnes qualités d'habitabilité des locaux en termes de superficie et d'éclairage naturel, ce qui rend ces dérogations autorisables ;

Considérant en ce qui concerne les logements aménagés au n° 83, que des ouvertures supplémentaires sont créées dans le mur de séparation avec le n° 85-87 afin d'assurer un apport d'éclairage naturel suffisant ; que le sol de ces logements au rez-de-chaussée est situé 1,40 m plus haut que le jardin commun, ce qui garantit l'intimité des pièces de vie vis-à-vis des zones communes ;

Considérant que l'éclairage naturel des locaux suivants déroge à l'art. 4 du Titre II du RRU :

- Chambre 1 du logement n° 5 au R+1 avant du n° 83 (déficit de 0,5 m<sup>2</sup>) ;
- Séjour du logement n° 8 au R+1 avant du n° 85-87 (déficit de 0,31 m<sup>2</sup>) ;
- Chambre 2 du logement n° 8 au R+1 avant du n° 85-87 (déficit de 0,05 m<sup>2</sup>) ;
- Chambre 1 du logement n° 6 au R+2 avant du n° 83 (déficit de 0,57 m<sup>2</sup>) ;
- Séjour du logement n° 9 au R+2 avant du n° 85-87 (déficit de 1,02 m<sup>2</sup>) ;
- Chambre 1 du logement n° 9 au R+2 avant du n° 85-87 (déficit de 0,82 m<sup>2</sup>) ;







Considérant que là également et à l'exception de la chambre 1 du logement n° 6, ces dérogations soit résultent de la situation de droit, soit sont minimales et n'impactent pas les qualités d'habitabilité des logements, soit sont inhérentes au maintien de la configuration d'origine, et en particulier des ouvertures existantes des bâtiments classés ou à valeur patrimoniale ; ce qui les rend autorisables ;

Considérant cependant que le logement n° 6 étant nouvellement aménagé, y compris en ce qui concerne la façade, il y a lieu d'en revoir la configuration de manière à a rendre totalement conforme au Titre II du RRU ;

Considérant que le logement n° 7 (duplex 3 chambres au R+3 / combles du n° 83) pose également question en ce qui concerne son aménagement, en particulier le fait qu'il ne dispose pas d'un palier d'arrivée complet au niveau de l'entrée, ne comporte qu'une seule toilette pour trois chambres, que la hauteur sous plafond disponible dans les salles d'eau et sous le versant arrière pour la chambre principale est insuffisante (1,50 m sous le versant de toiture au point bas) et par la configuration particulièrement alambiquée de cette chambre principale sous combles ; qu'il y a lieu de revoir la proposition pour en améliorer les qualités d'habitabilité ;

Considérant pour le reste que les logements disposent globalement de bonnes qualités d'habitabilité ;

Considérant que le projet prévoit un local vélo de 8 emplacements au rez-de-chaussée du côté droit ; que ce nombre semble toutefois surestimé compte tenu de la petite superficie du local (12 m<sup>2</sup>, soit max. 6 vélo selon les recommandations de Bruxelles-Environnement) ; que la double porte en retrait de ce local en réduit encore la superficie et l'accessibilité, qu'il y aurait lieu d'en revoir l'accès en conséquence ;

Considérant que les espaces communs et en particulier le passage cochier permettent également partiellement de remplir cette fonction ;

Considérant que le local poubelles situé au rez-de-chaussée à proximité du local vélo est très petit par rapport au nombre de logements et mal situé ; que sa petite taille et sa mauvaise accessibilité font qu'il sera probablement plus une source de nuisances et de problèmes de gestion / d'entretien ; que par ailleurs ce type de local n'est pas imposé en rénovation ; qu'il y a lieu pour ces raisons de le supprimer afin d'agrandir le local vélo ;

Patrimoine :

Considérant que la façade avant du bien classé se retrouve malheureusement dans un très mauvais état, suite à une absence d'entretien durant une trentaine d'années ;

Que quatre études ont été réalisées afin de documenter les interventions à réaliser : une étude historique,

stratigraphique, pathologique ainsi qu'une inventaire sanitaire des châssis historiques ;

Considérant que la façade sera nettoyée et restaurée dans son ensemble, que les châssis, ferronneries et corniches seront également restaurés en profondeur ; que les descentes d'eaux pluviales en PVC peintes seront remplacées par du zinc naturel, tout comme le dauphin en fonte noir ;

Considérant que l'étude stratigraphique a été effectuée sur les menuiseries et les ferronneries du rez-de-chaussée, du premier et deuxième étage mais pas la tourelle du 3ème étage (qui n'était pas accessible) ; qu'il est prévu de refaire une étude lors du placement des échafaudages ;

Considérant que les châssis seront restaurés en profondeur, car ils sont en très mauvais état ; que le projet vise à conserver au maximum les châssis historiques et prévoit des greffes et le remplacement de pièces si elles sont trop endommagées ;

Considérant que selon les échantillons stratigraphiques, les châssis étaient recouverts d'un vernis teinté (ton *brun-rouge*) ; que cependant, le demandeur souhaite une *peinture brun rouge satinée* pour une raison de durabilité, plus pérenne qu'un vernis pour des huisseries aux formes complexes, en permettant de couvrir les greffes éventuelles ;





Considérant que cette solution est acceptable ;  
Considérant qu'il y a lieu de limiter les greffes au strict nécessaire, de même que le décapage (si possible, un ponçage à la main est à recommander) ;  
Considérant que le demandeur prévoit également de placer un survitrage sur les fenêtres du rez-de-chaussée ainsi que du 3ème étage et sous combles (propriétaire différent) ; que dans l'inventaire sanitaire des châssis historique, il est expliqué que le survitrage est une technique ancienne qui consiste à appliquer une seconde vitre sur le châssis du côté intérieur ; que celui-ci est placé sur une charnière afin de permettre le nettoyage ;  
Considérant que ceci permettrait d'améliorer très légèrement l'isolation thermique et acoustique sans retirer le simple vitrage d'origine et sans modifier l'aspect esthétique depuis l'extérieur ; que le principe est acceptable mais que les plans de détails techniques doivent être joints au dossier ;  
Considérant que dans l'étude stratigraphique, la couleur des ferronneries n'a malheureusement pas pu être déterminée avec certitude ; que celle-ci pourrait toutefois être *beige* ou *vert-de-gris* ; et que le demandeur a opté pour la couleur *vert-de-gris* ; que les ferronneries seront décapées et traitées avec une peinture anticorrosion avant application de la peinture ;  
Considérant qu'il y aura lieu de valider le choix de la teinte par un deuxième sondage sur les parties qui n'étaient pas accessibles lors de l'étude ;  
Considérant que les loggias, qui sont *soit* originelles mais non-exécutées comme les plans introduits ou étaient *soit* réduites en profondeur avant les années 1930, ne changent pas mise à part l'agrandissement des baies vers les cuisines ; que le projet prévoit de conserver la rehausse du sol, des linteaux au-dessus des portes-fenêtres et les plaques au plafond qui seront enduites pour leur donner un aspect plus neutre ;  
Considérant qu'il est regrettable que les interventions dans les loggias ne sont pas plus poussées afin de revenir le plus possible vers les loggias historiques ; qu'en effet, les éléments actuellement présents n'apportent aucune valeur ajoutée à la façade classée ; qu'à ce sujet, il y a lieu de redescendre le niveau du sol comme à l'origine ; de transmettre les détails de nouveaux châssis vers celles-ci pour validation avant mise en production ; et de retirer les plaques au plafond, leur maintien ne semblant pas judicieux, même si celles-ci seraient enduites ;  
Considérant qu'à l'intérieur, les doubles châssis en aluminium au premier et deuxième étage seront conservés ; que ceux-ci ont probablement été placés dans les années 80 ou 90, mais qu'aucune date ne figure sur l'intercalaire ; que le demandeur souhaite garder ces châssis car ils sont encore en bon état ; qu'une ventilation naturelle se ferait grâce à l'ouverture des joints de resserrage entre la battée et le châssis, en continu jusqu'à l'espace intérieur en partie haute et basse ;  
Considérant cependant que les doubles châssis actuellement en place ne sont pas qualitatifs et sont très fort visibles depuis la rue ; perturbant la lisibilité de la façade classée ; qu'il se peut que ceux-ci aient été placés sans autorisation ; que par conséquent il serait souhaitable au minimum de les améliorer (éventuellement peints en bleu foncé pour être plus discrets) ou remplacés par des doubles châssis plus adaptés à une façade classée ;  
Considérant qu'au niveau du cahier des charges, il y a lieu d'indiquer plus clairement dans celui-ci quels postes sont d'application sur la façade classée et quels postes ne le sont pas afin de clarifier les informations pour la mise en œuvre auprès de l'entrepreneur ;  
Considérant qu'aucune intervention n'est prévue au niveau de la toiture classée du n° 85-87, l'appartement sous comble étant existant et hors demande (propriétaire différent) ;  
Considérant de ce qui précède que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet s'accordent, moyennant respect des conditions ci-dessous, avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux, et à la bonne valorisation du patrimoine ;





**AVIS FAVORABLE** sous condition de :

- Réduire d'un logement la proposition sur la parcelle du n° 83 en supprimant le studio au R+1, pour y étendre et agrandir le logement arrière;
- Réétudier l'expression architecturale de la rehausse du n° 83 et sa volumétrie dans le sens d'une simplification et d'une meilleure intégration urbanistique et patrimoniale en veillant au respect des qualités d'habitabilité des locaux qu'elle abrite, notamment au Titre II du RRU ;
- Prévoir des châssis en bois pour l'ensemble de la façade, y compris la rehausse ;
- Envisager le décapage de la peinture afin de retrouver la façade d'origine en briques polychromes ;
- Revoir la configuration du logement n° 6 de manière à le rendre totalement conforme au Titre II du RRU en matière d'éclairage naturel ;
- Revoir la configuration du logement n° 7 pour en améliorer les qualités d'habitabilité, en particulier sous les combles ;
- Revoir l'accès au local vélo au rez pour en améliorer le fonctionnement et la superficie ;
- Supprimer le local poubelles au rez afin d'agrandir le local vélo ;
- En ce qui concerne la restauration des éléments patrimoniaux : de manière générale au niveau des documents :
- De compléter les documents graphiques avec le mur / la structure portant(e), la pose de l'isolation, etc...
- De localiser plus clairement les différentes interventions (dans le cahier des charges, sur les élévations...).
- Pour la restauration des parties protégées :
- Supprimer la réhausse du sol des loggias et les plaques au plafond et adapter la hauteur des garde-corps le cas échéant ;
- Introduire les détails des châssis à placer au fond des loggias ;
- Améliorer les doubles châssis afin que ceux-ci soient le moins visible possible, si possible les remplacer par des châssis plus qualitatifs.





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

Réf. / Ref.: E198/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Emile Bockstael 140 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ÉPOC SOCIÉTÉ MULTI-PROFESSIONNELLE D'ARCHITECTES

Objet / Betreft: rénover lourdement et changer la destination d'un atelier de 4 étages en un immeuble mixte accueillant des ateliers au rez-de-chaussée, des bureaux au 1er étage et des logements aux 2ème et 3ème étages

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/06/2024 - 20/06/2024

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:**

6

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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.) ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 27/02/2024 ;

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

Considérant que la demande vise à rénover lourdement et changer la destination d'un atelier de 4 étages en un immeuble mixte accueillant des ateliers au rez-de-chaussée, des bureaux au 1er étage et des logements aux 2ème et 3ème étages ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2024 au 20/06/2024 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;





Vu les 2 réactions à l'enquête publique, relative à ;  
une meilleure isolation du mur mitoyen au niveau acoustique afin que les ateliers qui sont prévus n'occasionnent pas de bruits dérangeants et afin que chaque partie puisse y vivre ou et y travailler dans des bonnes conditions ;  
le portail en acier laqué de ton vert proposé ne correspondant pas au caractère patrimonial du bien et des biens voisins ;  
la modification du volume liée à la modification de la pente de la toiture et à son isolation ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 21/06/2024, portant les références T.1985.1015/2 ;

Considérant que le bâtiment principal situé sur le boulevard Emile Bockstael est repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme bâtiment de style Beaux-Arts et compte deux habitations et une porte cochère centrale menant à l'atelier se développant à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande concerne l'ancien bâtiment industriel en intérieur d'îlot de gabarit R+2+ toiture (+cave) ;

En ce qui concerne l'affectation

Considérant que le bâtiment à toujours été utilisé pour une activité productive ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir l'affectation du rez-de-chaussée en atelier et de changer la destination des étages afin de créer un pôle mixte comprenant : 250m<sup>2</sup> d'atelier, 250m<sup>2</sup> de bureaux et 450m<sup>2</sup> de logements ;

Considérant que le 1er étage est destiné à du bureau et sera utilisé par le bureau d'architecture epoc co-proprétaire du projet ;

Considérant que le 2ème étage ainsi que l'étage sous comble sont destinés à du logement, afin d'y développer deux duplex inversés : 5 chambres au deuxième étage et les espaces de vie au troisième étage ;

Considérant que le sous-sol est affectée a des caves individuelles et locaux techniques ;

Considérant que le projet est situé en zone de forte mixité au PRAS ;

Considérant que le projet est conforme au PRAS en ce qui concerne la programmation ;

Considérant que le projet vise à préserver l'aspect extérieur du bâtiment et à mettre en valeur le patrimoine existant, en intégrant une programmation mixte ;

Considérant que les logements proposés sont spacieux et peuvent accueillir une grande famille ;

Considérant que la reconversion de ce bâtiment en un pôle mixte est positive pour le quartier ;

En ce qui concerne les modifications en volume

Considérant que le changement d'affectation du bien s'accompagne d'une rénovation lourde avec la démolition d'une partie des annexes existantes ;

Considérant que l'annexe latérale droite en très mauvais état et condamnant certaines baies de l'ancien atelier est démolie ;

Considérant que l'annexe arrière dans la partie triangulaire de la parcelle est démolie pour créer une zone percolante ;

Considérant que l'annexe latérale gauche dans la cour qui semble être d'origine d'après les photos aériennes historiques est maintenue pour des questions de stabilité ;

Considérant en raison de sa situation en intérieur d'îlot et de son accès peu aisé que l'évacuation du bâtiment a été pensée au moyen d'un escalier extérieur intégré à l'enveloppe existante du bâtiment ;

Considérant que cette nouvelle circulation verticale centrale assure une évacuation aisée de tous les niveaux ;





Considérant afin de proposer un espace extérieur privatif au logement que deux terrasses tropéziennes sont créées en toiture donnant sur l'arrière de la parcelle et avec vue sur le parc L28 ;

Considérant que le projet a également pour objectif de dépolluer le sol ;

Considérant que la démolition d'une partie des annexes permet de créer une cour intérieure végétalisée et aménagée avec des pavés drainants, ce qui améliore la perméabilité de la parcelle ;

Considérant que toutes les interventions ont pour objectif d'améliorer les qualités paysagères en intérieur d'îlot et de créer un environnement de qualité pour les logements ;

En ce qui concerne la façade

Considérant que l'aspect extérieur du bâtiment est préservé et rénové pour préserver la matérialité initiale du bâtiment ;

Considérant que les châssis sont remplacés par des châssis en bois de teinte verte reprenant le dessin et la teinte des châssis existants ;

Considérant que l'escalier métallique en façade avant est prévu de la même teinte que les châssis ;

Considérant qu'une porte de garage permet d'entrer dans l'îlot depuis le boulevard Emile Bockstael ;

Considérant que le projet propose de remplacer cette porte de garage par une ferronnerie qui garantisse une forme de transparence entre la rue et l'intérieur d'îlot ;

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.: B862/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Brabançonne 40 - 42B 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Tekin URUN

Objet / Betreft: modifier la devanture commerciale, étendre le commerce par la couverture de la cour et poser un conduit d'extraction de hotte

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/06/2024 - 20/06/2024

Réactions / Reacties: 7

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

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 général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);  
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);  
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);  
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 19/09/2023;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à modifier la devanture commerciale, étendre le commerce par la couverture de la cour et poser un conduit d'extraction de hotte ;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2024 au 20/06/2024 pour les motifs suivants :  
dérogations aux articles :

- 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- 12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- 6 du RGBQ (limite arrière de construction) ;
- 15.3° du RGBQ (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique (soubassement)) ;
- 16 du RGBQ (peintures des façades) ;
- 21 du RGBQ (menuiseries) ;
- 108 du RB (souches de cheminées) ;

Vu les 7 réactions reçues à l'enquête publique, émanant de riverains et portant sur :

- des nuisances sonores et olfactives aux logements voisins donnant sur l'intérieur d'ilôt ;
- le flux de véhicules engendré par le commerce dans un quartier résidentiel ;
- des craintes de problème d'humidité du mur mitoyen suite à l'imperméabilisation totale de la parcelle ;
- des craintes quant au changement futur du commerce si faillite ;
- le non respect des règlements urbanistiques avec de nombreuses dérogations à ceux-ci ;

En ce qui concerne la volumétrie :

Considérant que le bien se compose uniquement d'un volume d'un niveau ;

Considérant que la situation de droit de 1953 reprend une cuisine à front de rue, en lien avec le café au rez-de-chaussée du bien mitoyen de gauche n°40, et une cour en fond de parcelle avec des sanitaires ;

Considérant que la demande vise à aménager une activité artisanale (pâtisserie) avec une boutique et une cuisine à front de rue ;

Considérant que le projet prévoit de couvrir l'ensemble de la cour pour étendre le rez commercial, ce qui déroge aux articles 4 (profondeur), 12 (zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU, ainsi qu'à l'article 6 (limite arrière de construction) du RGBQ en ce que la totalité de la parcelle est construite et imperméabilisée ;

Considérant que l'ancienne cour de 20 m<sup>2</sup> était déjà entièrement imperméable et est aménagée en bureau / espace de stockage ;

Considérant que le bureau est éclairé zénithalement par 2 dômes de toit ;

Considérant que le commerce projeté est de taille réduite et qu'il n'est pas viable sans la couverture de la cour ;

Considérant que la cour n'a pas d'utilité pour le commerce ;

Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins et que la couverture de la cour n'implique pas de rehausse des murs mitoyens ;

Considérant ainsi que les dérogations aux articles 4 (profondeur), 12 (zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU et à l'article 6 (limite arrière de construction) du RGBQ sont acceptables ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de végétaliser la totalité de la toiture plate ;

Considérant que l'activité projetée nécessite une cuisine avec une hotte d'extraction ;

Considérant cependant que le conduit d'extraction déroge à l'article 108 (souches de cheminées) du RB en ce que la souche de cheminée ne mesure que 50 cm depuis la toiture plate, or la hauteur minimum est de 2,90 m pour les bâtiments à front de rue ;

Considérant que la souche de cheminée est de hauteur réduite pour éviter d'être perçue depuis l'espace public ;

Considérant de plus que le bien est exceptionnellement bas, puisque constitué d'un seul niveau ;







Considérant cependant que cette hotte est susceptible de générer des nuisances sonores et olfactives à l'intérieur de l'îlot ; comme relevé également par les riverains lors de l'enquête publique ;

Considérant ainsi que pour atténuer les nuisances olfactives à l'intérieur d'îlot, il y a lieu de placer le conduit d'extraction de la hotte le long du mur mitoyen de l'immeuble de droite et de le faire déboucher au-dessus de la toiture, conformément au RB ;

Considérant également que pour éviter les nuisances sonores, le groupe d'extraction de la hotte doit être intégré à l'intérieur du commerce ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 108 (souches de cheminées) du RB n'est pas acceptable ;

En ce qui concerne la façade à rue :

Considérant qu'en situation de droit, la façade est constituée d'une fenêtre à gauche et d'une devanture symétrique sur la droite avec une porte d'entrée centrale surmontée d'une imposte vitrée et une vitrine de part et d'autre ;

Considérant qu'en situation de fait, la devanture a été modifiée sans autorisation : la porte a été déplacée au centre de la façade avec une vitrine unique sur la droite ;

Considérant que la demande prévoit de remplacer l'ensemble des menuiseries par des châssis en aluminium de ton noir et de déplacer la porte d'entrée avec imposte vitrée sur la droite ;

Considérant cependant que le projet déroge à l'article 21(menuiseries) du RGBQ en ce que les châssis ne sont pas prévus en bois, ce qui est préconisé par le RGBQ ;

Considérant qu'il s'agit d'un commerce et que les menuiseries projetées sont en aluminium de ton noir et non naturel, la dérogation est acceptable ;

Considérant néanmoins, qu'il y a lieu de prévoir du vitrage clair ;

Considérant que des volets roulants ajourés sont prévus pour sécuriser chaque baie, avec des caissons à volet de ton noir placés à l'extérieur dans chaque ouverture ;

Considérant que le placement extérieur de caissons à volet est particulièrement inesthétique en façade ;

Considérant qu'il serait préférable de prévoir des volets ajourés et d'intégrer les caissons à l'intérieur du commerce, ou, le cas échéant, de ne pas en prévoir et de signer un engagement relatif à l'absence de volet roulant ;

Considérant également que la demande prévoit de peindre l'ensemble de la façade : les briques de parement, le soubassement en pierre bleue, les linteaux et pilastres autour des baies en ton ivoire RAL 1015, les bandeaux cimentés en blanc RAL 9010, la poutre de ceinture en béton en beige RAL 1013 et la corniche existante en PVC en ton noir RAL 9017 (identique aux châssis) ;

Considérant que les travaux projetés dérogent à l'article 16 (peintures des façades) du RGBQ en ce que le soubassement en pierre bleue est peint en ton ivoire, or les peintures ne s'appliquent que sur des enduits et doivent être en harmonie avec ceux des façades voisines ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 15.3° (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique (soubassement)) du RGBQ en ce que le soubassement en pierre bleue prévu pour la vitrine n'est que de 35 cm de hauteur, alors que le minimum imposé est de 60 cm ;

Considérant que le soubassement prévue prolonge celui déjà existant ;

Considérant que la façade s'inscrit dans la continuité de celle du bien du gauche n°42 et qu'il faut conserver une harmonie entre ces 2 biens et que le commerce doit s'inscrire dans la continuité architecturale de la rue ;

Considérant ainsi qu'il y a lieu de ne pas peindre le soubassement en pierre bleue ; et conserver la façade d'origine, à savoir avec des bandes de briques et de cimentage imitation pierre de France, en découpant la peinture ;

Considérant ainsi que la dérogation à l'article 16 (peintures des façades) du RGBQ n'est pas acceptable, mais que celle à l'article 15.3° (soubassement) du RGBQ est acceptable ;





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:**

- revenir à la façade d'origine, à savoir avec des bandes de briques et de cimentage imitation pierre de France, en décapant la peinture ;
- prévoir des volets ajourés et intégrer les caissons à l'intérieur du commerce ou ne pas prévoir de volet et fournir un engagement en ce sens ;
- placer un conduit d'extraction pour la hotte le long du mur mitoyen de l'immeuble de droite, débouchant au-dessus de la toiture conformément au RB ;
- intégrer le groupe d'extraction de la hotte à l'intérieur du commerce ;
- prévoir une toiture verdurisée ;

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 aux articles 4 (profondeur), 12 (zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU et aux articles 6 (limite arrière de construction), 15.3° (soubassement) et 21 (menuiseries) du RGBQ sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





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

Réf. / Ref.: B30/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue des Buissonnets 23 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Tamsin Rose

Objet / Betreft: créer 2 lucarnes en toiture avant et arrière, isoler par l'extérieur la façade arrière, modifier les châssis avant et arrière, apporter des modifications structurelles intérieures et fermer la cour ouverte au rez de jardin et créer un balcon au 1er étage (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/06/2024 - 20/06/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

8

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

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

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

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

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

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

04/PPAS/166447/ Date d'arrêté 1956-04-18

04/PPAS/481453 / Date d'arrêté 2013-11-21 ;

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 à prédominance résidentielle au PRAS;

Considérant que la demande a été introduite en date du 12/01/2024;

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

Considérant que la demande vise à apporter des modifications structurelles intérieures, fermer la cour au niveau du rez de jardin, créer un balcon au 1er étage (mise en conformité), créer 2 lucarnes en toiture avant et arrière, isoler la façade arrière, modifier les châssis avant et arrière ;

Considérant que certains travaux ont déjà été réalisés ;





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

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 31/03/1956 (réf. T.P. 647 48) ayant pour objet "Construire un immeuble de 2 étages";

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2024 au 20/06/2024 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (hauteur - constructions mitoyennes) ;
- dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU (aménagement et entretien des zones de recul) ;
- dérogation à l'article 10 des prescriptions du PPAS N° 50-01 / 50-01bis Quartier Van Praet (toitures) ;

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

#### En ce qui concerne le programme

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale ;

Considérant que certaines interventions ont déjà été réalisées et sont de ce fait à mettre en conformité (fermeture de la cour au niveau du jardin, création du balcon au 1<sup>er</sup> étage) ;

Considérant que la demande vise à aménager un espace kangourou au rez de chaussée afin de permettre à une personne du 3<sup>ème</sup> âge d'y séjourner en conservant son autonomie tout en profitant de la vie familiale du logement ;

Considérant qu'un séjour avec coin à dormir et kitchenette est créé et est en accès direct et de plain-pied avec le jardin, ainsi qu'une salle de douche facilement accessible ;

#### En ce qui concerne le volume

Considérant qu'au rez de chaussée le volume de la cour existante sous la terrasse en situation de droit est fermé par un ensemble châssis implanté en demi-cercle afin de créer un volume intérieur complémentaire ;

Considérant que la baie en demi-cercle dépasse de 101 centimètres l'alignement arrière du rez-de-chaussée sans dépasser l'alignement mitoyen le plus profond

Considérant que ce nouveau volume permet également d'agrandir la terrasse située au premier étage ;

Considérant qu'un nouvel auvent vitré composé de châssis aluminium de ton vert clair achève de couvrir la terrasse du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la terrasse ne dépasse pas le profil mitoyen le plus profond et s'aligne avec le volume existant de la salle de bain ;

#### En ce qui concerne la toiture

Considérant que le projet prévoit la création de 2 lucarnes (une en façade avant et une en façade arrière).

Considérant que les lucarnes permettent d'implanter 2 chambres confortables dans les combles (17,40 m<sup>2</sup> et 18,10 m<sup>2</sup>) bénéficiant chacune d'une salle de douche avec WC ;

Considérant que la lucarne créée en façade avant est réalisée en zinc de ton naturel ainsi que la planche de rive ;

Considérant que les châssis sont en bois de ton vert clair ;

Considérant que la largeur totale de la lucarne (415 cm) ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade (705 x 2/3, soit 470 cm) ;

Considérant néanmoins que la lucarne avant déroge à l'article 10 du PPAS N° 50-01 / 50-01bis Quartier Van Praet en ce que la face extérieure de la lucarne n'est pas distante de minimum 50 cm de la face intérieure du mur de façade ;

Considérant que la face extérieure de la lucarne est alignée à la face extérieure du mur de façade ;





Considérant de ce fait qu'une allège de 80 cm est ainsi créé pour le nouveau châssis de la lucarne ;  
Considérant qu'un retrait de 50 cm créé une allège de 140 cm et permet néanmoins de conserver une dimension et un apport de luminosité naturelle confortable à la chambre avant ;  
Considérant que la hauteur des châssis de la lucarne est de 1m20 ;  
Considérant que la lucarne est visible depuis l'espace public et que son retrait permet de conserver le caractère architectural de la façade avant répondant ainsi à l'esthétique générale du quartier Van Praet ;  
Considérant qu'il serait souhaitable de mettre en œuvre la face extérieure de la lucarne en façade avant à une distance de minimum 50 cm de la face extérieure du mur de façade ;  
Considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la lucarne créée en façade arrière est réalisée en zinc de ton naturel ainsi que la planche de rive ;  
Considérant que les châssis sont en aluminium de ton vert clair ;  
Considérant que la lucarne arrière déroge à l'article 6 du Titre I du RRU et à l'article 10 du PPAS N° 50-01 / 50-01bis Quartier Van Praet en ce que la largeur totale de la lucarne (630 cm) dépasse les 2/3 de la largeur de la façade (705 x 2/3, soit 470 cm) ;  
Considérant que la lucarne arrière déroge également à l'article 10 du PPAS N° 50-01 / 50-01bis Quartier Van Praet en ce que la face extérieure de la lucarne n'est pas distante de minimum 50 cm de la face intérieure du mur de façade ;  
Considérant que l'implantation de la lucarne nécessite la réhausse du mur mitoyen droit (côté du n° 25) ;  
Considérant que les châssis de la lucarne présentent une largeur totale de 3m20 et conservent ainsi une partie pleine au niveau de la salle de douche côté mitoyen avec le n°25 ;  
Considérant que la lucarne permet toutefois d'améliorer l'apport de lumière naturelle et l'habitabilité de la chambre en ce qu'une salle de douche privative est créée ;  
Considérant que cette lucarne n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;  
Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que la toiture à versant et la toiture plate existante sont rénovées et isolées ;  
Considérant que les nouvelles tuiles de la toiture à versant conservent le ton rouge/orange existant ;  
Considérant que des panneaux photovoltaïques sont mis en œuvre en façade arrière ;  
Considérant que ces interventions permettent d'améliorer les qualités d'habitabilité et l'isolation thermique du bien ;

En ce qui concerne les façades

Considérant que les châssis du 1<sup>er</sup> étage en façade avant sont remplacés par des châssis bois de ton vert clair ;  
Considérant que des colonnes structurelles sont intégrées à ces nouveaux châssis afin de reprendre les charges actuellement trop importantes pour le linteau existant ;  
Considérant que ces colonnes s'intègrent aux châssis et n'en modifient pas leur divisions et caractère ;  
Considérant que les châssis, portes d'entrée et de garage existants en bois sont peints en ton vert clair ;

Considérant que l'ensemble des châssis de la façade arrière sont remplacés par des châssis aluminium de ton vert clair ;  
Considérant qu'il est prévu d'isoler la façade arrière par la mise en œuvre d'un isolant EPS de 14 cm d'épaisseur ;  
Considérant que sur cet isolant un revêtement en crépis de ton beige est prévu ;





Considérant que malgré la surépaisseur du complexe le bien ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen le plus profond ni ne dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil du mitoyen le moins profond ;

Considérant que ces interventions permettent d'améliorer les qualités d'habitabilité et l'isolation thermique du logement ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs

Considérant également que les bandes engazonnées en pleine terre aménagées en situation de droit dans la zone de recul ont été supprimées et que seules subsistent 2 bandes de zone plantées de +/- 30 cm de large le long des limites mitoyennes ;

Considérant que les nouveaux aménagements pavés de la zone de recul dérogent à l'article 11 du Titre I du RRU en ce que les bandes engazonnées ont été recouvertes de matériaux imperméables ;

Considérant qu'il y a lieu de restituer les petits murets à front de rue et les aménagements en pleine terre dans la zone de recul avant en préservant des zones imperméables pour les accès à la porte d'entrée et de garage et revenir ainsi à la situation de droit ;

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

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 :**

- mettre en œuvre la face extérieure de la lucarne en façade avant à une distance de minimum 50 cm de la face extérieure du mur de façade et sans panneautage au-dessus des châssis ;
- restituer les petits murets à front de rue et les aménagements en pleine terre dans la zone de recul en préservant les zones imperméables pour les accès à la porte d'entrée et de garage ;

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au**

- RRU, Titre I, article 6 (hauteur constructions mitoyenne) ;
- RRU, Titre I, article 11 (aménagement et entretien des zones de recul) ;
- PPAS N° 50-01 / 50-01bis Quartier Van Praet; article 10 (toitures) ;

**sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





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

Réf. / Ref.: L478/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Loi 200 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: COMMISSION EUROPÉENNE (Dimitrios KALOGERAS)

Objet / Betreft: Placer un auvent au-dessus de la zone drop-on/drop off de l'entrée VIP du Berlaymont (façade côté boulevard de Charlemagne).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/06/2024 - 20/06/2024

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

Considérant que le bien se situe en zone administrative et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

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

Considérant que la demande vise à placer un auvent au-dessus de la zone drop-on/drop off de l'entrée VIP du Berlaymont (façade côté boulevard de Charlemagne) ;

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 Access and Go ;

Vu l'avis favorable du SIAMU du 16/05/2024, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 17/05/2024, réf. T.1982.1616/102 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de la prescription particulière 7.4 du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative) ;

Que la demande a également été soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant : application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région) ;

Que la demande a été soumise à enquête publique du 06/06/2024 au 20/06/2026 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que le projet se situe au niveau de l'entrée VIP du Berlaymont, situé façade côté boulevard de Charlemagne ;

Que la nécessité de créer une zone extérieure à l'abri des intempéries pour la zone drop-on/drop-off pour les VIP, implique la construction d'un auvent ;

Que son emprise au sol est de 74m<sup>2</sup> ;

Que sa structure est métallique afin de réduire les dimensions des éléments portants et s'inscrire au mieux dans son environnement proche ;

Que la couleur de la structure est similaire aux pierres de parement ;





Qu'il est pourvu d'une toiture verte à simple versant semi-intensives de type « prairie fleurie », l'objectif étant de favoriser la biodiversité ;  
Qu'au vu de son faible impact architectural par rapport à l'immeuble du Berlaymont et au vu du recul par rapport à l'espace public, cette nouvelle construction s'intègre suffisamment à l'esthétique de l'immeuble inscrit à l'inventaire et aux caractéristiques urbanistiques de la zone ;  
Considérant de ce qui précède 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.**







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

Réf. / Ref.: C59/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Clovis 18 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Immo Pavia - S.R.L.

Objet / Betreft: créer une 3ème unité de logement (2 appartements 1 chambre et 1 duplex 1 chambre) et procéder à des modifications structurelles intérieures (mise en conformité), isoler la façade arrière par l'extérieur, modifier des châssis en façade avant et arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/06/2024 - 20/06/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que le bien est situé dans la zone de protection des Squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et avenue Palmerston ;

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 créer une 3ème unité de logement (2 appartements 1 chambre et 1 duplex 1 chambre) et procéder à des modifications structurelles intérieures (mise en conformité), isoler la façade arrière par l'extérieur, modifier des châssis en façade arrière;

Considérant que des travaux ont déjà été réalisés;

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

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le

- 09/05/1905 (réf. T.P. 25409) ayant pour objet "Construire une maison";
- 13/05/1971 (réf. T.P. 84948) ayant pour objet « Transformer le rez-de-chaussée » ;
- 10/05/1972 (réf. T.P. 84968) ayant pour objet « Transformations intérieure des étages » ;
- 19/04/2002 (réf. P.U. C12/2002) ayant pour objet « Changement d'affectation de deux immeubles occupés par des bureaux en deux maisons unifamiliales individuelles avec rez-de-chaussée réservés à des professions libérales - Demande de régularisation après procès-verbal de constatation pour ce qui concerne le 18 boulevard Clovis – Mode de réparation » ;
- 31/05/2010 (réf. P.U. C72/2009) ayant pour objet « Transformation d'un immeuble en 2 appartements et création de 2 terrasses avec rehausse du mitoyen au niveau du 3ème étage » ;

Considérant que ce dernier permis a partiellement été mis en œuvre;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/06/2024 au 20/06/2024 pour les motifs suivants: dérogation à l'article 21. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (menuiseries) ; application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

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 19/06/2024, portant les références T.1981.2202/11 ;

En ce qui concerne le programme

Considérant qu'en situation de droit le bien se compose d'un bureau avec kitchenette et d'un local vélo au rez de chaussée ; de 2 appartement duplex 2 chambres avec terrasse arrière respectivement aux niveaux +1 et +2 et aux niveaux +3 et combles ; de locaux communs (chaufferie et local compteurs) ainsi que 3 caves au sous-sol ;

Considérant que les duplex aux niveaux +1 et +2 n'ont pas été mis en œuvre ;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement de 2 appartements 1 chambre au 1er et 2ème étage et que ces aménagements impliquent de légères modifications structurelles intérieures ;

Considérant dès lors que le bien se compose de 3 unités de logement au lieu des 2 unités existantes en situation de droit ;

Considérant que la destination de bureau du rez de chaussée reste inchangée et que des modifications structurelles intérieures permettent d'agrandir le local vélo commun;

Considérant qu'un wc est accessible depuis le local vélo ;

Considérant que le local vélo est accessible depuis le bureau et le wc, le sens d'ouverture des portes se faisant vers le local vélo ;





Considérant de ce qui précède que, vu l'encombrement des portes, le local vélo ne permet pas d'entreposer des vélos de façon optimale ;  
Considérant de ce qui précède qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du wc et les sens d'ouverture de porte ;

Considérant la mixité d'unités de logement de tailles diverses ;  
Considérant que l'aménagement des 2 nouvelles unités de logement prend en compte les qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment ;  
Considérant que les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II article 16 (locaux communs à ordure) en ce que ces locaux ne sont pas prévus dans les espaces communs ;  
Considérant que les dimensions confortables des unités de logement permettent l'entreposage et le stockage des ordures au sein des logements ;  
Considérant de ce qui précède que la dérogation au R.R.U. Titre II article 16 est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II article 18 (local commun pour le rangement du matériel de nettoyage) en ce que ce local n'est pas prévu ;  
Considérant cependant que le local chaufferie dispose de dimensions suffisantes (25,4 m<sup>2</sup>) pour y entreposer le matériel de nettoyage et que les aménagements sont inchangés par rapport à la situation de droit ;  
Considérant de ce qui précède que la dérogation au R.R.U. Titre II article 18 est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

En ce qui concerne les terrasses

Considérant que le mur mitoyen avec le n° 20 jouxtant la terrasse située au 1er étage n'est pas réhaussé engendrant des vues droites sur le bien voisin ;  
Considérant qu'il y a lieu, soit de prévoir un retrait d'1m90 de la terrasse par rapport au mur mitoyen, soit de rehausser le mur existant à 1m90 de hauteur par rapport au niveau fini de la terrasse ;  
Considérant que la terrasse située au 3ème étage présente également des vues droites avec le bien situé au n°20 ;  
Considérant qu'il y a lieu de prévoir soit un retrait d'1m 90 de la terrasse par rapport au bien voisin, soit d'obtenir l'accord des voisins concernant la situation projetée via un acte notarié ;  
Considérant de ce qui précède qu'il y a lieu de clarifier en coupe et élévation arrière les niveaux finis des terrasses et des murs mitoyens ;

En ce qui concerne l'isolation

Considérant que les volumes arrières au rez de chaussée sont isolés par l'extérieur et qu'il est prévu d'isoler les niveaux supérieurs de la façade arrière par l'extérieur et que cette isolation implique une surépaisseur de 12 cm par rapport au nu extérieur de la façade existante ;  
Considérant que sur ces isolants un revêtement en crépis de ton ocre clair identique à l'enduit existant du rez de chaussée est prévu ;

Considérant que le toit plat du volume chambre au niveau +2 est également isolé, que la terrasse existante est réduite en profondeur afin de créer une toiture verte ;  
Considérant également que la plateforme située au-dessus du volume salle de bain du niveau +2 est également isolée et qu'une toiture verte y est aménagée ;  
Considérant que les niveaux d'acrotère des volumes arrières sont réhaussés afin de mettre en œuvre les nouveaux complexes d'isolation et de toiture verte sans que ces réhausses n'impliquent de dérogation ;  
Considérant que, du fait de cette réhausse, les garde-corps sont remplacés par des garde-corps en acier de ton noir à dominante verticale et leur hauteur adaptée ;





Considérant que ces modifications n'engendrent pas de rehausse des murs mitoyens ;  
Considérant que ces interventions permettent d'améliorer les qualités d'habitabilité et l'isolation thermique du logement;  
Considérant que les modifications apportées sont minimales et améliorent les performances énergétiques des bâtiments ;

En ce qui concerne les châssis

Considérant que la situation de droit de la façade avant correspond à la situation du permis T.P. 25409 de 1905 ;

Considérant que de légères modifications ont été apportées, entre autre aux divisions des travées centrales des châssis aux 1er et 2ème étage ;

Considérant que ces adaptations ne nuisent pas à la cohérence et au caractère patrimonial de la façade à rue ;

Considérant de ce qui précède que ces modifications sont acceptables ;

Considérant que les divisions actuelles du châssis central du bow-window en façade avant ont été modifiées par rapport à la situation antérieure ;

Considérant qu'il y a lieu de revenir aux divisions initiales des châssis en bois du bow window afin de rétablir la cohérence de la façade avant ;

Considérant que les baies et châssis des volumes arrières du bureau et du hall au rez de chaussée sont modifiés apportant ainsi plus de luminosité aux volumes intérieurs ;

Considérant que les châssis arrières aux niveaux +1 et +3 sont remplacés par des châssis en bois avec de nouvelles divisions ;

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

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

Considérant de ce qui précède que la dérogation à l'article 21 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares concernant les menuiseries est acceptable ;

**Avis FAVORABLE à condition de:**

- rehausser le mur mitoyen au 1<sup>er</sup> étage ou implanter la terrasse en retrait d'1m90 par rapport au bien voisin (n°20) ;
- implanter la terrasse au 3<sup>ème</sup> étage en retrait d'1m90 par rapport au bien voisin (n°20) ou obtenir l'accord du voisin via acte notarié concernant l'implantation projetée de la terrasse ;
- rétablir les divisions initiales des châssis en bois du bow window ;
- revoir l'aménagement du wc lié au local vélo au rez de chaussée et les sens d'ouverture de porte vers le local vélo ;

**Les dérogation(s) au :**

- RGBQ , règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares, en ce qui concerne l'article 21 (menuiseries) ;
- RRU en ce qui concerne le Titre II, article 10 et article 16 (locaux communs à ordures), article 18 (local commun pour le rangement du matériel de nettoyage)

**sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





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

Réf. / Ref.: A477/2024 (PFU)

Adresse / Adres:

Boulevard d'Anvers 40 1000 Bruxelles  
Rue des Commerçants 67 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Sofina - S.A. (Jean-François LAMBERT)

Objet / Betreft: Changer temporairement l'affectation d'un immeuble, de bureau vers de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/06/2024 - 20/06/2024

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:**

11

Attendu que le bien se situe en Zone Mixte, en Zone d'intérêt Culturel, Historique et d'Embellissement, en Zone de Parc et le long d'un Espace Structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que la demande relève des permis à durée limitée, en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 (tel que modifié le 17/03/2022) s'agissant d'une modification de la destination ou de l'utilisation soumise à permis d'urbanisme dans le cadre d'une occupation temporaire, que la durée maximale de ce permis ne pourra pas excéder trois ans ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12.03.1998 qui classe comme monument la totalité de l'entrepôt ainsi que la façade avant et la toiture de l'hôtel de maître des anciens établissements Blum sis rue des Commerçants 67 / boulevard d'Anvers 40 à Bruxelles ;

Vu les courriers de mise en demeure émanant de la Direction des Affaires Juridiques du Département Inspection et Sanctions Administratives réf INF/1844268 du 12/07/2022 et du 06/09/2022 constatant les faits suivants :

« *Le changement de destination d'une partie du sous-sol par l'aménagement d'une « salle de boxe » en lieu et place de « locaux accessoires aux bureaux (caves) ».*

*Le changement de destination de l'immeuble sis boulevard d'Anvers n°40 (ancien hôtel de maître) ainsi que du rez-de-chaussée et des étages de l'immeuble sis rue des Commerçants n°67 (ancien entrepôt) par l'aménagement d'un « équipement d'intérêt collectif » en lieu et place de « bureau(x) ».*

*La modification de l'aspect architectural de la façade classée sise rue des Commerçants n°67 par le remplacement de la porte métallique initiale d'accès au sous-sol par un panneau en bois (ou par l'application d'un tel panneau sur la porte existante). »*

Attendu que la demande vise à changer temporairement l'affectation d'un immeuble de bureau vers de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public.;





Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes : le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles, le Service d'Incendies et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale, la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS), l'asbl AccessAndGo ;

Attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du SIAMU en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;

Vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU du 03/06/2024 (réf. T.1984.1910815-A477/2024) ;

Vu l'avis d'Access and Go du 25/06/2024, précisant que la demande déroge au titre VI du RRU en ce que l'accès au bâtiment ne se fait que par marches, qu'il n'y a pas de toilette et de vestiaire PMR et que plusieurs portes intérieures n'ont pas un libre passage de 85 cm et un accès à la poignée à 50 cm d'un angle rentrant ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble présentant un intérêt patrimonial certain, qu'il s'agit d'une demande de permis d'urbanisme à durée limitée et que dans ce cadre des travaux de transformation conséquents pour la mise en conformité du bien au titre IV du RRU ne sont pas justifiés ;

Attendu que la demande est soumise à l'avis conforme de la CRMS en application de l'article 177, § 2 du CoBAT : travaux sur parties protégées ;

Vu l'avis conforme favorable de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) formulé en sa séance du 15/05/2024, réf BXL21022\_725\_PUN, libellé comme suit : « La CRMS émet un avis conforme favorable sur la modification temporaire de l'affectation des lieux car la nouvelle occupation n'a aucun impact patrimonial sur les parties classées du bâtiment. Le remplacement de la porte de garage et l'installation d'une cloison vitrée au bas de la pente de garage qui accompagnent ce changement d'affectation sont également compatibles avec la conservation du bien classé. » ;

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

- Application des articles 188/7 et suivants du CoBAT,
- Application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS : Equipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone ;
- Application de la prescription générale 0.8. du PRAS : Autre affectation dans un immeuble classé ou sauvegardé ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2024 au 20/06/2024, enquête pendant laquelle 2 demandes pour assister à la commission de concertation ont été introduites et pendant laquelle les remarques suivantes ont été formulées :

« - L'utilisation de la toiture terrasse pour une occupation potentiellement festive pose problème, un mur d'insonorisation sur le toit-terrasse pourrait résoudre le problème.

- Quelles sont les garanties d'insonorisation de la salle de boxe vis-à-vis de l'espace public côté rue des commerçants ?

- Qu'en est-il de la tenue de soirées dansantes dans le bâtiment ?

- Des éléments de la façade côté rue des commerçants se détachent, qu'est-t-il prévu? »

Vu le rapport d'incidences joint à la demande de permis (rubrique 24) (...) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol ;

Considérant que ce rapport est complet au sens de l'article 145 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire;

Considérant que la situation de droit se base sur les permis suivants :

- 04/DER/128114 délivré par la Ville le 14/12/2000 (notifié le 12/01/2001) et visant à « rénover (dans le volume existant) un ancien entrepôt avec bureaux et logement accessoires en immeuble de bureau, avec démolition de parties de toiture et de plancher » ;





- 04/PFU/408170 délivré par le FD le 25/02/2014 et visant à « rénover les salles de réunion des anciens 'Établissements Blum' » ;

Considérant que le bâtiment à front de voirie côté boulevard d'Anvers est utilisé en espace d'accueil et bureaux administratifs de l'ASBL, que le grand hall du rez-de-chaussée est occupé par trois salles de réunion – aménagées dans une structure fermée – et un grand espace polyvalent, que le premier étage des galeries autour du hall est occupé par l'espace « JOBX » (mise en avant de différents métiers/secteurs à l'aide de technologies modernes pour les faire découvrir aux jeunes), et que les autres niveaux de galeries sont occupés par des espaces d'études, des « open-space » ainsi qu'une salle de classe ou de présentation ;

-considérant que tous ces aménagements sont amovibles ou réversibles et qu'ils n'altèrent pas les qualités patrimoniales de ce patrimoine industriel exceptionnel ;

Considérant que l'activité actuellement exercée sur le site par l'ASBL Capital s'apparente à un équipement d'intérêt public en ce qu'elle fournit différents types de services d'aide et de développement aux jeunes bruxellois : aide aux études/devoirs, initiation aux différents métiers et familiarisation avec le marché du travail, insertion dans le monde professionnel, soutien pour la création d'entreprises, etc. , l'ASBL travaille également en collaboration avec d'autres associations (pour jeunes) ou d'autres entreprises dans le cadre d'événements, de projets, de formations, etc. ; Considérant que les activités de formation et de mise à l'emploi exercées sur place sont compatibles avec la configuration des lieux, et qu'elles sont essentiellement destinée à un public jeune qui se déplace en transports en commun, de telle sorte que la fréquentation du lieu n'est pas préjudiciable au voisinage direct côté boulevard d'Anvers ;

Considérant que la toiture de l'entrepôt est aménagée en terrasse, accessible depuis la cafétaria au dernier étage du bâtiment avant ;

Considérant qu'un garde-corps périphérique est installé en retrait des mitoyens mais que cette terrasse offre malgré tout des vues directes sur le voisinage et qu'elle ne respecte pas les prescriptions du code civil ;

Considérant que moyennant le respect des règles du code civil, son utilisation diurne aux horaires de bureau ne porte pas atteinte au voisinage immédiat, mais qu'il n'en serait pas de même pour une utilisation tardive ou nocturne, et qu'il y a lieu de ne pas exploiter cette terrasse à des fins de festivité au risque de nuire à la quiétude du voisinage direct ;

Considérant qu'une salle de boxe est située au sous-sol du bâtiment, accessible tantôt par le bâtiment principal tantôt par la rue des commerçants, en fonction des horaires de fréquentation ;

Considérant que cette activité est accessoire à l'activité principale, car destinée au même public cible, et qu'elle est donc également à ranger dans une affectation d'équipement d'intérêt public ;

Considérant qu'une nouvelle porte de garage sectionnelle en 4 parties métallique de teinte gris clair est prévue côté rue des commerçants, semblable à la porte ayant fait l'objet du Permis d'Urbanisme n° A81/1999 du 14/12/2000 (notifié le 12/01/2001), de telle sorte que les qualités patrimoniales de l'immeuble sont préservées ;

Considérant l'importance de parvenir à reproduire fidèlement des détails historiques, d'atteindre un résultat esthétiquement qualitatif et de respecter les règles de l'art, la mise au point de plans détaillés de la porte sectionnelle seront soumis à la Direction des travaux avant exécution des travaux ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une cloison vitrée en retrait de la porte de garage existante, au bas de la rampe d'accès, que cette cloison n'est pas visible depuis l'espace public lorsque la porte d'accès à rue est fermée et qu'elle permet d'isoler la salle de l'espace public de sorte que les nuisances sonores pouvant être produites par la salle de sport accessoire à la fonction principale seront moins impactantes envers le voisinage ;

Considérant que cette cloison ne nécessite aucune adaptation particulière du bâti existant, qu'elle est réversible et qu'elle porte pas atteinte aux qualités patrimoniales du bien ;

Considérant cependant qu'il est nécessaire de réaliser un sas muni de deux double portes avec ferme porte automatique afin de garantir une réelle baisse de niveau sonore lorsque la porte de garage est en position ouverte, ce qui est perpétuel lors de la tenue des entraînements de boxe ;





Considérant par ailleurs que le propriétaire reste tenu d'entretenir régulièrement son bien de telle sorte que la façade classées côté rue des commerçants ne se dégrade pas et qu'elle conserve toutes ses qualités patrimoniales ;

**Avis FAVORABLE, à condition de :**

- **Respecter l'avis SIAMU ;**
- **Adapter l'aménagement de la terrasse afin de s'assurer du respect des prescriptions du code civil ;**
- **Soumettre les plans d'exécution de la nouvelle porte sectionnelle dans la façade de l'entrepôt sis boulevard d'Anvers 40 à Bruxelles préalablement pour accord à la Direction patrimoine Culturel avant sa mise en production ;**
- **Réaliser un sas muni de deux double portes avec ferme porte automatique au bas de la rampe d'accès afin de garantir une réelle baisse de niveau sonore lorsque la porte de garage est en position ouverte.**







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

Réf. / Ref.: W363/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Balsamine 30 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: K PROPERTIES BUSINESS III (SCORTINO)

Objet / Betreft: construire 4 immeubles pour un total de 27 appartements avec un parking en sous-sol de 27 emplacements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/05/2024 - 13/06/2024

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

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu le permis d'urbanisme réf. 04/PFD/604785, visant à : démolir une maison et construire 4 immeubles à appartements pour un total de 27 appartements avec un parking en sous-sol de 27 emplacements ;

Vu le permis d'urbanisme modificatif réf. 04/PFD/1737311, visant à : Rectifier ou adapter certains éléments du permis délivré (acrotères, évacuations des eaux, gaines, rampe de parking,...) - permis modificatif du permis 04/PFD/604785 ;

Considérant que l'exécution du permis a été interrompue pendant plus d'un an après la démolition de l'immeuble initial et l'excavation du niveau de sous-sol après mise en œuvre des fondations du projet initial et que le permis initial est donc caduc ;

Attendu que le rapport d'incidences a été déclaré complet en date du 06/02/2017 ;

Vu l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 03/08/2016, réf.

C.2016.0653/1/APB/ac ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/05/2024 au 13/06/2024 pour les motifs suivants :

- *En application de la prescription particulière 1.5.2° du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle.*
- *En application de l'article 175/15 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) car il s'agit d'une demande soumise à rapport d'incidences ;*

Considérant qu'aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à construire quatre immeubles mitoyens pour 27 logements répartis comme suit : 17 appartements 2 chambres et 10 appartements 3 chambres ;

Considérant que le terrain, constitué de 4 parcelles, est longé par la rue de la Balsamine au sud, la rue Warendevelde à l'est, et l'avenue de la Reine des Prés au nord;





Considérant que le terrain présente un dénivelé entre sa partie haute et basse de 4,3 mètres ;  
Considérant que, dans sa partie haute, avenue de la Reine des Prés, la façade à rue est mitoyenne avec un bâtiment R+2+ toiture à versants et que cet immeuble est pris comme hauteur de référence la plus haute ;  
Considérant que, dans sa partie basse, rue de la Balsamine, la façade à rue est mitoyenne avec un bâtiment R+1+ toiture à versants et que cet immeuble est pris comme hauteur de référence la plus basse ;  
Considérant que le projet prévoit de refermer l'îlot et de faire la transition entre les gabarits différents des deux immeubles mitoyens ;  
Considérant que le projet prévoit un gabarit R+2+toitures à versants et présente des jeux de pleins et de vides, des balcons en saillies en béton architectonique avec des garde-corps métalliques, que la finition des éléments principaux des façades est constituée d'un crépi de teinte grise sur isolant, que la partie sous corniche en façade avant est revêtue d'éléments en fibrociment de teinte gris foncé (multiboard), que la façade en retrait de l'étage sous combles en façade arrière est revêtue d'ardoises, que les châssis sont en aluminium avec triple vitrage et que les toitures en pente sont revêtues d'ardoises artificielles ;  
Considérant qu'une partie des parcelles est située en avant de l'alignement et qu'il conviendrait de fournir un engagement de cession de cette partie des parcelles en vue de les incorporer au domaine public ;  
Considérant que le projet respecte les prescriptions d'implantation et de volumes des règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il s'inscrit harmonieusement dans son environnement bâti ;  
Considérant que le projet prévoit une bonne mixité de logements ;  
Considérant que les appartements sont pour la plupart traversants et que les espaces de vie sont situés en intérieur d'îlot afin de profiter d'un meilleur ensoleillement, que chaque appartement dispose d'un emplacement de parking, d'une cave, d'un emplacement vélo, d'un espace extérieur privatif, d'une buanderie et de locaux communs ;  
Considérant de ce qui précède 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.**

