



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

Réf. / Ref.: R502/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de Ligne 35 - 43 1000 Bruxelles  
Rue Royale 138 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CROWN CENTER - S.A. (Sophie LAMBRIGHS)

Objet / Betreft: Transformer un immeuble de bureaux en hôtel de 251 chambres.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/06/2024 - 11/07/2024

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:**

1

Considérant que la demande vise à transformer un immeuble de bureaux en hôtel de 251 chambres ;

Considérant que le bien se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'une espace structurant, selon le Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Que le bien se situe dans le périmètre d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) approuvé le 14/07/2005 et dénommé «PPAS n° 60-15 Quartier Rue ROYALE» ;

Que le bien n'est pas repris à l'Inventaire mais se situe dans le périmètre d'une zone de potentiel archéologique (site 13) où l'on pourrait retrouver des restants de fortifications de la deuxième enceinte urbaine de la ville de Bruxelles ;

Que le bâtiment concerné n'est pas repris dans la liste de l'Inventaire Irismonument mais se situe à moins de 20 m d'un bien classé : «Leverhouse» situé Place du Congrès 2, 1000 Bruxelles, classé par arrêté du 19/04/1977 ;

Considérant que la demande vise à transformer un immeuble de bureaux en hôtel de 251 chambres ;

Considérant que la demande déroge au PPAS visé ci-dessus, en ce qui concerne :

- Article 3.1.5 : Gabarits sous toiture / Gabarit ;
- Article 3.1.5.4: Gabarits sous toiture / Etage Technique ;
- Article 3.2.4.2: Prescriptions esthétiques / Etage Technique (les installations techniques ne sont pas comprises dans la toiture) ;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne :

- Titre IV, article 14 (accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite) ;

Considérant qu'un rapport d'incidences est joint à la demande en application de l'article 175/15 du CoBAT, et de son annexe B pour les rubriques suivantes :

- 22 : complexe hôtelier de plus de 100 chambres ;





Que le rapport d'incidences a été déclaré complet par le fonctionnaire délégué suivant l'article 175/16 du CoBAT, en date du 14/05/2024 ;  
Que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;  
Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances ou administrations suivantes : le Bouwmeester Maitre Architecte (BMA), ASTRID, le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) et Access and Go ;  
Vu l'avis favorable du BMA du 22/04/2024, joint au dossier introduit, qui conclut comme suit :  
« Il s'agit d'un projet qui a clairement intégré les recommandations des différentes réunions de projet. Sa force réside dans le maintien presque total des structures et des façades, et au fait que les démolitions parcimonieuses ont un réel impact positif sur la qualité du projet » ;  
Vu la décision favorable conditionnelle de la Commission de Sécurité ASTRID envoyée au fonctionnaire délégué en date du 09/07/2024, réf : décision 2024070007 ;  
Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 04/06/2024, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 05/06/2024, réf. T.1982.0767/19 ;  
Vu l'avis d'Access & Go considérant le projet non conforme aux exigences du RRU, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 08/07/2024 ;  
Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants:

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot) ;
- application de la prescription particulière relative aux zones administratives 7.4 (modification des caractéristiques urbanistiques) ;
- application de l'article 126§11 du COBAT (dérogation à un PPAS) ;
- application de l'article 188/7 du COBAT ;
- application de l'article 175/20 du COBAT (rapport d'incidences-enquête de 30 jours) ;

Que la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière à la ZICHEE 21 (modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine) ;

Que la demande a été soumise à enquête publique du 12/06/2024 au 11/07/2024 et que deux réactions ont été introduites portant principalement sur :

- le recul de la façade de la cour intérieure ;
- les chambres avec vues au rez-de-chaussée ;
- les normes incendies ;
- la terrasse du 8ème étage ;

Quant à la situation existante et aux démolitions :

Considérant que le site occupe une superficie totale de 1.290 m<sup>2</sup> (S) ;  
Qu'il prend place au sein de l'îlot délimité d'une part par la rue Royale (n°138) et d'autre part par la rue de Ligne (n°35-43), qu'il présente une façade à rue sur chacune de ces voiries ;  
Que terrain est de caractère « enclavé » par des bâtiments existants côté rue Royale et rue de Ligne, mais offre un beau front bâti tant rue Royale que rue de Ligne ;  
Que les bâtiments existants présentent une superficie de plancher de 9.206 m<sup>2</sup> hors-sol (rapport P/S de 7,14) ;  
Considérant que le bâti existant a un gabarit de R+7+1 pour la partie donnant sur la rue Royale, y compris la jonction des deux ailes, tandis que la partie sur la rue de Ligne compte R+6+1 avec des toitures plates, avec un rez-de-chaussée de la rue de Ligne qui est un étage plus bas que celui de la rue Royale ;  
Que chaque aile du bâtiment présente des retraits progressifs aux étages supérieurs (côté rue Royale R+7 et R+8, côté rue de Ligne R+6 et R+7) ;





Considérant qu'en terme des gabarits, le PPAS fait la distinction entre les bâtiments neufs et existants ;

Que pour les bâtiments neufs les gabarits (art 3.1.5) sont de 5 niveaux + toiture à la Mansard (5M) pour la rue de Ligne, 6 niveaux +toiture à la Mansard (6M) pour la rue Royale ;

Que pour les bâtiments existants le nombre de niveaux existants à conserver est de 6 + 1 étage en recul du côté rue Royale 138 et de 7 + 1 étage en recul du côté rue de Ligne 35-43 ;

Que côté rue Royale, le dernier étage sera démoli en raison de problèmes structurels et reconstruit ;

Considérant qu'en terme de profondeur de construction, le PPAS fait également la distinction entre les bâtiments neufs et existants ;

Que les nouvelles constructions peuvent avoir une profondeur maximale de 15m côté rue Royale et rue de Ligne, mais pour les bâtiments existants, le plan de la situation de droit indique les profondeurs de construction ;

Considérant que les immeubles existants construits entre 1966 et 1971 ont été autorisés avant l'entrée en vigueur du PPAS (2005) et que leur implantation, leur gabarit et leur volumétrie constituent des droits acquis ;

Considérant que la reconversion des immeubles existants plutôt que la démolition est à privilégier en vue d'un développement durable du bâti en Région Bruxelloise ;

Que le projet prévoit la conservation de la majeure partie de la structure existante pour minimiser l'impact environnemental, tout en les adaptant aux nouvelles exigences et fonctionnalités d'un hôtel ;

Considérant que la dédensification et la verdurisation de l'intérieur de l'îlot permettent d'améliorer la perméabilité et la qualité des sols, de répondre aux enjeux d'îlot de chaleur et de gestion des eaux pluviales et de biodiversité et d'améliorer le cadre de vie des habitants ;

Que ce projet se concentre sur la valorisation de l'espace en intérieur de l'îlot, actuellement limité, obscur et humide ;

Que pour atteindre cet objectif, des démolitions sont prévues, d'une partie de l'aile située rue de Ligne, pour reculer la façade à l'intérieur de l'îlot et d'autre part la démolition et la reconstruction du volume charnière entre les deux ailes du bâtiment ;

Que ces changements contribuent à agrandir l'espace de la cour intérieure, à minimiser les vis-à-vis entre les deux ailes et à la lumière naturelle de pénétrer dans l'intérieur de l'îlot ; que dès lors ces démolitions se justifient et sont acceptables ;

Considérant que les socles des rez-de-chaussée sont ouverts pour améliorer l'interaction avec les espaces publics ;

Que le projet prévoit le lobby au rez-de-chaussée en double hauteur reliant la rue Royale à la rue de Ligne, accessible des deux côtés en le rendant visible et transparent depuis l'espace public pour activer les deux socles ;

Considérant qu'il y a deux servitudes de passage sur le site via le rez-de-chaussée et le 1er sous-sol de la rue de Ligne permettant aux voisins d'accéder à leur bâtiment ; que ces servitudes sont maintenues dans le projet ;

#### Quant à l'affectation des bâtiments :

Considérant que le bâtiment existant est affecté en bureau pour une superficie totale de 11.688m<sup>2</sup> (2.482m<sup>2</sup> en sous-sol et 9.206m<sup>2</sup> hors sol) ;

Que l'affectation projetée est un établissement hôtelier pour une superficie totale de 11.302 m<sup>2</sup> (2.443m<sup>2</sup> en sous-sol et 8.859m<sup>2</sup> hors sol) ;

Que le projet propose le programme suivant :

- un rez-de-chaussée pour les fonctions d'accueil (lobby) et de petit déjeuner (lounge).
- des étages supérieurs pour 251 chambres (quelques chambres sont prévues au rez) ;
- un skybar avec terrasse, au dernier étage (R+8) côté rue Royale, accessible aux clients de l'hôtel ainsi qu'aux clients externes ;
- le réagencement des sous-sols pour le parking des véhicules (35) et des vélos (26), aux installations techniques et aux divers locaux pour le fonctionnement de l'hôtel ;





Considérant que l'implantation d'un établissement hôtelier de 251 chambres est autorisable en zone administrative suivant la prescription 7.1 du PRAS ainsi que l'article 2.3.1 du PPAS ;  
Considérant que le PPAS limite les installations horeca au niveau de la cave surélevée, du rez-de-chaussée et de l'entresol ;  
Que le skybar prévu au dernier étage constitue un accessoire de la fonction hôtelière et de ce fait n'est pas contraire au PPAS, pour autant que son accessibilité soit limitée aux clients de l'hôtel ;

Quant à l'implantation et au volume des constructions :

Considérant que le projet totalise 8.859m<sup>2</sup> de superficie plancher hors sol en situation projetée (P), soit une diminution de 347 m<sup>2</sup> par rapport à la situation existante ; donc une légère dédensification du site hors-sol, le rapport P/S passant de 7,14 en situation existante à 6,87 en situation projetée ;  
Considérant que le cadre urbain environnant est constitué d'immeubles des mêmes gabarits, dans un contexte urbain densément construit et d'îlots fermés, à grande majorité minéralisés ;  
Considérant que le dernier étage (R+8) de l'aile Royale est démoli et reconstruit pour des raisons structurelles et qui permet d'améliorer la qualité spatiale et la flexibilité pour l'aménagement ;  
Que ceci déroge à l'article 3.1.5 (gabarits sous toiture) du PPAS ; que ceci se justifie car cet étage est reconstruit à l'identique en termes de nombres d'étages ;  
Que seulement pour des raisons technique le volume est réhaussé d'environ 40cm ; que cette rehausse est minimale ;  
Que ces interventions volumétriques n'impactent que très faiblement son environnement au niveau de l'ombre projetée ;  
Considérant, pour les motifs évoqués ci-dessus, que la dérogation en termes de gabarit des constructions (art 3.1.5 du PPAS) sont acceptables ;  
Considérant que le bâtiment existant repose sur un socle en béton qui recouvre l'entièreté du site, le rendant totalement imperméable ;  
Que le projet propose de démolir une partie du sous-sol de cette structure en béton pour transformer environ 38m<sup>2</sup> en un espace de pleine terre ;  
Que ceci représente 3% de la surface d'une parcelle aujourd'hui 100% minérale ;

Quant à l'esthétique des constructions :

Considérant que les deux façades existantes (rue Royale et rue de Ligne) sont composées d'éléments en pierre naturelle de teinte beige ;  
Considérant que selon le PPAS (art.3.2.1.1. et 3.2.4) le bâtiment est catégorisé comme une construction à ériger dans un style contemporain ;  
Considérant que l'agrandissement des ouvertures au rez-de-chaussée permet une meilleure interaction avec l'espace public ;  
Considérant que le projet tente d'intégrer le nouveau programme d'hôtel dans un bâtiment (de bureaux) dont ni la structure ni la composition architecturale ne sont originellement conçues à cet effet ;

Façade Rue Royale :

Que la façade existante côté rue Royale est plutôt massive avec un soubassement sur 2 niveaux plus ouverts et que les éléments de façade en pierre sont considérés comme qualitatifs sur le plan architectural et sont conservés, nettoyés et isolés par l'intérieur dans le nouveau projet ;  
Considérant que le soubassement sur 2 niveaux doit être conservé ; qu'il y a lieu de retravailler la partie gauche de la façade en supprimant les chambres (au-dessus du backoffice), pour créer une double hauteur et ainsi revenir à un socle plus unifié et plus élancé ;  
Considérant que pour les niveaux au-dessus du socle, le projet de façade choisit de mettre en évidence les différences entre l'ancienne et la nouvelle affectation en utilisant des nouveaux éléments architecturaux dans les ouvertures existantes pour matérialiser la reconversion en hôtel ;  
Que ceci crée une composition architecturale unique, directement issue de l'interaction entre l'édifice existant et le nouveau programme ;





Que ces éléments architecturaux portent atteinte à l'habitabilité de quelques chambres en ce qui concerne la luminosité; que ceci peut être résolu en créant un autre type de chambre plus grande (chambre famille, chambre PMR) ;

Considérant que la nouvelle construction du dernier étage reprend la matérialité du socle ;  
Considérant que même si les trois parties de la façade Rue Royale (socle, corps et étage Skybar) sont traitées différemment et démarquent la différence programmatique, une unité est créée par l'utilisation des mêmes matériaux de finition et des menuiseries en aluminium dans la même teinte bronze;

*Façade Rue de Ligne :*

Considérant que la façade existante du bâtiment de la rue de Ligne est très structurée et n'a pas de socle démarqué, avec un entrée peu visible, et n'active en rien l'espace public ;  
Considérant que le projet prévoit la démolition du parement de façade, la modification de la composition architecturale et l'isolation par l'extérieur;  
Que le socle est retravaillé avec la même matérialité que le skybar (à savoir un bardage aluminium rainuré de teinte bronze) ;  
Que le socle comprend des ouvertures vitrées du lobby qui s'ouvrent sur la voie publique et des fonctions plus fermées (la zone de déchargement, l'accès du parking, la sortie de secours et les locaux de services);  
Que l'entrée rue de Ligne a été réduite à une simple hauteur, afin de la qualifier architecturalement en tant qu'entrée secondaire ;  
Que les étages au-dessus du socle ont une finition en enduit sur isolant de teinte beige clair rappelant la pierre naturelle de la façade rue Royale et comme d'autres immeubles à proximité dans la rue ;  
Que l'ensemble des menuiseries de cette façade est réalisé en aluminium de teinte bronze identique à celle de la rue Royale pour unifier l'ensemble ;

*Façade intérieur d'îlot :*

Considérant que les façades en intérieur d'îlot sont modifiées en matériaux et en composition architecturale ;  
Que les ouvertures des baies semblent très petites, ce qui donne à la façade un aspect très fermé et que ceci a aussi un impact sur l'éclairage naturel des chambres ;  
Qu'il y a lieu d'agrandir ces ouvertures pour équilibrer visuellement l'ensemble des façades à l'intérieur d'îlot ;  
Que les façades en intérieur d'îlot, sont recouvertes d'un enduit sur isolant à finition lisse de teinte beige clair pour la majorité de la façade (zones de chambres et charnière entre les deux ailes) avec des menuiseries en PVC de teinte beige clair similaire à l'enduit ;  
Qu'au niveau du lobby (R-1/R+0) et du skybar (R+8), la même finition en bardage aluminium rainuré et les menuiseries de teinte bronze sont utilisées ;  
Que le projet donne de la cohérence entre toutes les façades de l'édifice en utilisant des matériaux et des teintes communs pour les deux façades ;

*Quant aux aménagements intérieurs :*

Considérant que la demande porte sur la reconversion avec changement d'affectation d'un immeuble de bureaux en hôtel de 251 chambres et plus particulièrement sur :

- la démolition locale intérieure entre le R+0 et le R+1 de l'aile Royale et de Ligne ;
- la démolition et la reconstruction du volume charnière ;
- la modification des noyaux de circulation existants ;
- des modifications structurelles au niveau des étages ;





- la reconfiguration du parking ;
- la modification de la structure du parking ;
- la démolition d'une partie du sous-sol ;

Considérant que la création d'une double hauteur sur le R+0 et le R+1 renforce l'attrait de l'espace lobby en duplex vers l'espace public et à travers les deux ailes du bâtiment ;

Que la double hauteur du hall d'entrée côté rue Royale pourrait aussi permettre de donner une vue sur le couloir vers les chambres au +1, ce qui améliorerait aussi l'éclairage de ce couloir ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du rangement pour créer des vues du couloir vers le hall d'entrée ;

Que la démolition du volume charnière permet de diminuer l'emprise visuelle en intérieur d'îlot et d'améliorer la liaison entre les deux ailes du bâtiment, à agrandir l'espace de la cour intérieure, de minimiser les vis-à-vis entre les deux ailes et d'avoir plus de lumière naturelle en intérieur de l'îlot ; Qu'également ces modifications du volume charnière permettent au rez-de-chaussée de relier physiquement les espaces lobby par un escalier et de s'ouvrir vers la cour intérieure; que l'espace fonctionne comme une entité unique, mais pourrait fonctionner en deux zones ;

Que l'optimisation du volume charnière permet aux étages supérieurs des deux ailes de fonctionner comme un ensemble ;

Considérant que la modification des noyaux de circulation existants (la suppression des 2 cages d'escaliers intérieures et 2 escaliers d'évacuation extérieurs) permet de créer 3 nouvelles cages d'escalier et de reconfigurer les ascenseurs pour aménager 3 ascenseurs visiteurs ainsi qu'un monte-charge ;

Que ceci permet aussi de planifier les différents flux pour séparer les mouvements des clients et ceux des livraisons ;

Considérant que les modifications aux étages permettent l'aménagement des chambres d'hôtel ; Que le projet intègre 3 différentes typologies de chambres, chacune avec salle de douche privée, 227 chambres standard, 9 chambres adaptées aux personnes à mobilité réduite (PMR) et 15 chambres avec terrasse, situées au sixième étage de l'aile rue de Ligne, qui offrent un espace extérieur qualitatif ;

Que 7 chambres des 227 se situent au rez-de-chaussée, donc avec un accès facile, près du lobby qui bénéficie d'une vue sur la zone verte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet déroge à l'article 14 du titre IV du RRU en ce qui concerne le nombre de chambres adaptées pour personnes PMR (9 au lieu de 13 (1+ 1 par tranche de 20 chambres du projet)) ;

Que le projet prévoit 3 chambres PMR au rez-de-chaussée dont 2 accessibles de plain-pied et ensuite 1 par étage supérieur dans l'aile de Ligne, non loin des ascenseurs ;

Que vu la problématique de la luminosité de quelques chambres côté rue Royale (déjà mentionné ci-dessus), la création des chambres plus grandes peut réduire la dérogation en nombre de chambres PMR ;

Considérant que l'avis non-conforme de Access&Go indique que les rampes d'accès aux couloirs des chambres devront être adaptées et que les chambres PMR ne comprennent pas une SDB conforme ;

Considérant que le parking existant est reconfiguré pour accommoder les locaux techniques, un local vélo et des locaux de service ;

Considérant que la structure du parking est modifiée pour reprendre les charges des étages supérieurs ;

Considérant qu'une partie du sous-sol est démolie pour pouvoir créer une zone de pleine terre ;

#### Quant aux aménagements extérieurs :

Considérant que le projet totalise 1.252 m<sup>2</sup> de superficies imperméables en situation projetée (I), soit une diminution de 38 m<sup>2</sup> par rapport à la situation existante ; ce qui constitue une légère amélioration de la perméabilité du site, le rapport I/S passant de 100% en situation existante à 97 % en situation projetée;





Que la superficie existante des espaces extérieurs est de 183m<sup>2</sup> dont 0m<sup>2</sup> perméables et 183 m<sup>2</sup> imperméables ;  
Que la superficie projetée des espaces extérieurs est de 171m<sup>2</sup> dont 38m<sup>2</sup> perméables ;  
Que les surfaces perméables projetées totalisent ainsi 22,2% des surfaces des cours et jardins ;  
Que le projet déroge au RRU, Titre 1 article 13, en ce qui concerne la surface perméable des cours et jardins qui reste inférieure à 50% de la surface ;  
Qu'il s'agit d'un bâtiment existant sans espace en plein terre, puisqu'en sous-sol la totalité de la parcelle est occupée par un parking ; que la cour en intérieur d'îlot est aujourd'hui un espace sombre, étroit et humide sans aucune qualité ;  
Qu'une partie du sous-sol de la structure en béton est démolie pour créer une zone de pleine terre, naturellement perméable ;  
Que la création d'une zone en pleine terre dans cet îlot très dense est une amélioration par rapport à la situation existante, que la dérogation au Titre I article 13 est dès lors acceptable ;  
Considérant que l'intérieur d'îlot est aménagé en deux zones, d'un côté, une terrasse limitée en superficie et de l'autre, un espace vert non accessible (deux zones de toitures à végétation extensive et la nouvelle zone de pleine terre) ;  
Que la plantation d'un arbre et d'arbustes est prévue en pleine terre et que la strate herbacée est prévue au niveau des surfaces sur dalles ;  
Que les actes et travaux améliorent les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ; que le projet est dès lors conforme à la prescription 0.6 du PRAS ;  
Considérant que les toitures existantes sont non-végétalisées et de nombreux espaces ont une vue directe sur ces surfaces à revêtement bitumineux ;  
Que le projet prévoit de la végétalisation, tant extensive qu'intensive, des toitures plates qui ne sont pas utilisées comme terrasses ;  
Que certaines parties des toitures végétalisées n'ont qu'une couche de terre de 6cm, mais vu la stabilité de la structure existante, ceci peut être accepté ;  
Considérant que des terrasses en toitures sont créés au niveau R+8 de l'aile Royale (skybar) et au niveau du R+6 de l'aile de Ligne (terrasses de chambres) ;  
Que la position et la taille des terrasses ont été pensées afin de réduire les bruits et nuisances pour les clients et les voisins ; qu'en effet la terrasse du skybar est prévue du côté Rue Royale ce qui permet de préserver l'intérieur de l'îlot de toute nuisance sonore, et qu'une zone tampon de 2m (toiture verte stockante) aménagée au droit des limites mitoyennes avec les immeubles voisins limite également les nuisances potentielles ;  
Que les terrasses à l'intérieur d'îlot au +6 côté rue de Ligne génèrent des vues vers l'immeuble en face sis rue Royale 136, mais vu l'affectation de cet immeuble en bureau, ces vues ne porteront pas atteinte de manière excessive à l'intimité des occupants, s'agissant d'interactions de voisinage tout à fait courantes en milieu urbain ;  
Considérant qu'un rapport de reconnaissance de l'État du sol (mars 2023) démontre l'absence de pollution sur la parcelle ; que deux citernes à mazout sont bien présentes sur site mais aucun dépassement des normes d'assainissement ou des normes d'interventions n'a été observé ;  
Qu'une déclaration de conformité de RES a été délivrée le 4 avril 2023 qui est jointe à la demande ;

Quant à la mobilité et aux parkings :

Considérant que le site présente une accessibilité par les transports en commun de niveau A (très bien desservi), suivant l'article 10 du titre VIII du RRU et qu'il est à proximité immédiate (70m) du réseau régional cyclable qui passe en bas de la rue de Ligne ;  
Considérant que le projet prévoit 35 places de stationnement pour véhicules motorisés (34 pour les clients et 1 réservée aux diverses opérations de l'hôtel) en situation projetée, soit une réutilisation intégrale du parking existant tout en y intégrant certains locaux techniques et de services de l'hôtel ;





Considérant que le projet totalise 26 places de stationnement pour vélos en situation projetée dont 2 adaptés pour des vélos cargos, soit une augmentation de 26 emplacements par rapport à la situation existante ;

Considérant que la mobilité est développée dans le rapport d'incidences et qu'en général le projet améliore l'impact sur la mobilité par rapport à la situation existante (moins de stationnement en voirie, moins de circulation automobile dans le quartier) ;

Quant aux installations techniques du projet :

Considérant que le projet prévoit les installations techniques spéciales suivantes :

- un système centralisé avec deux pompes à chaleur air-eau pour la production de chauffage et de refroidissement ;
- une série de pompes à chaleur air-eau pour l'eau chaude sanitaire ;
- un système double flux avec récupérateur de chaleur haut rendement pour la ventilation ;
- une installation de 57 panneaux solaires photovoltaïques pour une production d'environ 20.000 kWh d'électricité ;

Considérant que les techniques spéciales ne sont pas toutes intégrées dans les bâtiment et dépassent en toiture les volumes construits ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre I du RRU en ce que la toiture comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; que ceux-ci sont intégrés dans la toiture ;

Qu' étant donné qu'il s'agit d'une transformation et seulement un volume supplémentaire est prévu en retrait côte rue de Ligne ;

Considérant que le projet déroge à l'article 3.1.5.4. du PPAS en ce que l'étage technique de la rue de Ligne n'est pas compris dans les gabarits indiqués par le PPAS ;

Considérant que le projet déroge à l'article 3.2.4.2. du PPAS en ce que les installations techniques de la rue de Ligne ne sont pas compris dans la toiture ;

Que le projet prévoit une grande partie des installations techniques au sous-sol mais également un volume supplémentaire en retrait sur la toiture côté rue De Ligne; qu'un écran acoustique est prévu pour réduire l'impact acoustique et visuel ;

Que la solution proposée s'intègre de manière harmonieuse au cadre urbain environnant, qu'il s'agit d'un projet de transformation, que les dérogations à l'article 6 Titre I du RRU, et aux articles 3.1.5.4 et 3.2.4.2 sont dès lors acceptables ;

Quant à la gestion des eaux pluviales :

Considérant que le projet intègre la gestion des eaux pluviales via les moyens techniques suivants :

- une citerne de récupération des eaux pluviale d'une capacité de 14m<sup>3</sup> ;
- une noue d'infiltration couvrant une surface de 27 m<sup>2</sup> ;
- création de toitures végétalisées et stockantes d'une superficie de 55 m<sup>2</sup> ;

En conclusion :

Considérant de ce qui précède et moyennant les conditions ci-dessous que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;







**Avis FAVORABLE à condition :**

- de modifier les plans afin de se conformer aux exigences de l'avis du SIAMU et obtenir l'accord sur les dérogations mentionnées dans cet avis ;
- de respecter les conditions reprises dans l'avis d'Acces&Go et rendre le projet conforme au Titre IV du RRU ;
- de limiter l'accessibilité du skybar aux clients de l'hôtel, car il constitue un accessoire de la fonction hôtelière ;
- de conserver le soubassement sur 2 niveaux tout le long de la rue Royale ; retravailler la partie gauche du soubassement de la façade en supprimant les chambres (au-dessus du backoffice), pour créer une double hauteur et ainsi revenir à un socle plus unifié et plus élancé ;
- de créer des chambres plus grandes côté rue Royale pour réduire la dérogation en nombre de chambres PMR et améliorer la luminosité des chambres ;
- d'agrandir les ouvertures pour équilibrer visuellement l'ensemble des façades à l'intérieur d'îlot ;
- de revoir l'aménagement du rangement au +1 (côté rue Royale) pour créer des vues du couloir vers le hall d'entrée.





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

Réf. / Ref.: M231/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Maurice De Moor 4 - 6 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur M'Barek Borak

Objet / Betreft: ajouter 3 terrasses en façade arrière aux 1er , 2eme et 3eme étages

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/06/2024 - 11/07/2024

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:**

2

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 01/03/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à ajouter 3 terrasses en façade arrière aux 1er , 2eme et 3eme étages ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/06/2024 au 11/07/2024 pour les motifs suivants :

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

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

Considérant que la parcelle est située le long du chemin de fer ;





Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Société nationale des chemins de fer belges (S.N.C.B.) en date du 14/06/2024 ;

Considérant que le S.N.C.B. n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins l'avis sollicité dans les trente jours de la réception de la demande d'avis, et que dès lors la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai ;

*En ce qui concerne la situation de droit :*

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 23/05/2011 (réf. P.U. M64/2009) ayant pour objet "transformer un immeuble de 8 appartements avec rez commercial (diminuer le volume)" ;

*En ce qui concerne la situation projetée :*

Considérant que la demande projette de construire des terrasses à chaque étage en façade arrière ;

Considérant que la terrasse du premier étage est aménagée sur le toit plat de l'annexe située au rez-de-chaussée ;

Considérant que les terrasses du 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage sont réalisées en structure métallique ;

Considérant que pour permettre l'accès aux terrasses, le projet prévoit la suppression des allèges de fenêtres à chaque niveau ;

Considérant que le projet déroge au titre I du RRU à l'art.4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce que les terrasses dépassent de plus de 3m le mitoyen le moins profond (voisin de droite) ;

Considérant que les terrasses sont implantées avec un recul de plus de 3m par rapport aux 2 mitoyens, qu'elles sont conformes au Code Civil ;

Considérant que les terrasses ne généreront aucun impact en termes d'ensoleillement sur les parcelles voisines ;

Considérant qu'elles permettront d'offrir des espaces extérieurs qualitatifs aux appartements ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse du premier étage déroge au titre I du RRU à l'art. 6 (toiture- éléments technique) en ce que le garde-corps de cette dernière ne fait pas partie des éléments techniques autorisés en toiture plate ;

Considérant que le garde-corps est indispensable à l'utilisation de la terrasse en toute sécurité ; considérant, dès lors, que cette dérogation est acceptable ;

considérant que les garde-corps prévus sont implantés trop proches des châssis, qu'il y a lieu de réduire leur largeur afin de s'assurer que ces derniers soient fixés sur la maçonnerie ;

Considérant que l'immeuble compte 1 logement par étage, et 2 logements au niveau du 3<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage sera partagée par 2 logements, qu'il y a dès lors lieu de prévoir une séparation au centre de la terrasse afin d'assurer une meilleure privatisation des espaces ;

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

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





**Avis FAVORABLE sous réserve de :**

- réduire la largeur des garde-corps afin de s'assurer que ces derniers soient fixés sur la maçonnerie (et non pas sur les châssis des fenêtres) ;
- prévoir une séparation au centre de la terrasse au niveau du 3<sup>ème</sup> étage ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU en ce qui concerne le titre I, Art. 4 et 6 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





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

Réf. / Ref.: M60/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Molenbeek 169B 1020 Bruxelles

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

Objet / Betreft: changer la destination d'un logement au rez-de-chaussée en un espace bureau afin de le fusionner avec un bureau attenant existant et percer le mur mitoyen entre ces deux entités

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/06/2024 - 11/07/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

3

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que le bien est situé en zones de forte mixité au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 23/01/2024 ;

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

Considérant que la demande vise à changer la destination d'un logement au rez-de-chaussée en un espace bureau afin de le fusionner avec un bureau attenant existant et percer le mur mitoyen entre ces deux entités ;

Considérant que pour ce même bien plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés, à savoir :

- réf. P.U. B84/2003, délivré le 27/01/2005, ayant pour objet "transformation du bâtiment existant en immeuble de logements avec commerces, bureaux, et activités productives / construction de 4 nouveaux bâtiments (3 immeubles de logements et 1 immeuble comprenant activités productives, bureau et 2 lofts) / aménagement des abords - construction d'un parking en sous-sol de 20 emplacements. Superficie par affectation : logement : 11465 m<sup>2</sup> - commerce : 1355 m<sup>2</sup> - activité productive : 1011 m<sup>2</sup> - bureau : 824 m<sup>2</sup> (voir aussi dossier : 16B/05)" ;





- réf. P.U. B16/2005, délivré le 2/12/2005, ayant pour objet "augmentation de la surface affectée au logement par suppression d'un commerce et de bureaux - modification du nombre et de la répartition des logements sans changement de volume (ancien dossier : 84B/03 : réhabilitation d'un ancien site industriel)";  
- réf. P.U. B63/2009, délivré le 5/05/2010, ayant pour objet "modifier le nombre et la répartition des logements (de 57 à 77)";  
- réf. P.U. B84/2010, délivré le 3/02/2012, ayant pour objet "modification des permis d'urbanisme 084B/03, 016B/05 et 63B/09 : augmentation de volume des bâtiments neufs implantés le long de la limite nord du projet - augmentation du nombre d'emplacements de parking en sous-sol de 24 unités (total : 45 emplacements) - transformation du bâtiment autorisé à front de la rue François Lesnino";  
Considérant que ces permis ont été mis en œuvre ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/06/2024 au 11/07/2024 pour le motif suivant : application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;  
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande porte sur une partie du rez-de-chaussée du n°169a et sur les 3 niveaux (rez, entresol et 1<sup>er</sup> étage) du n°169b ;  
Considérant qu'en situation de droit, le n°169a est affecté en logement au rez-de-chaussée, d'une superficie de 156m<sup>2</sup> et le n°169b en bureau sur ses 3 niveaux, d'une superficie de 120m<sup>2</sup> ;  
Considérant que le projet prévoit de changer la destination du logement susmentionné en un bureau afin de permettre à la société existante attenante au n°169b de s'étendre ;

Considérant que la prescription générale 0.12, 3<sup>o</sup> du PRAS permet la suppression totale ou partielle d'un logement dans un immeuble à appartement en vue d'y aménager une activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15% de la superficie de plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et au premier étage ;

Considérant que, à ce jour, le solde de superficies de bureaux et d'activités de service de production de biens immatériels admissibles de la maille n°BRU-13 (en zone de mixité) de la carte des soldes de bureaux admissibles est positif (38409,5m<sup>2</sup>) ;  
Considérant que les nouveaux locaux présentent une superficie combinée avec les bureaux existants de 276m<sup>2</sup> dans un bâtiment affecté aux logements ;  
Considérant que cette superficie ne dépasse pas les 15% de la superficie de plancher de l'immeuble, prescrits par l'article 0.14 du PRAS ;  
Considérant que le bureau projeté est accessoire à la résidence principale du bâtiment n°169a ;  
Considérant dès lors que la demande répond à cet article du PRAS ;

Considérant que pour fusionner les 2 unités concernées en une seule entité de bureau, le projet prévoit le percement de baie dans le mur porteur qui les sépare, accompagné d'ajout de quelques marches, car les 2 espaces ne sont pas sur le même niveau du plancher ;  
Considérant que la présente demande n'implique ni de modification de volume bâti ni de modification de façade ;

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

**Avis FAVORABLE.**





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

Réf. / Ref.: J304/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Jean-Baptiste Depaire 96 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Vitalii Penteleiciuc

Objet / Betreft: construire un immeuble de logements (1 duplex 3 ch. et 2 app. 1 ch.)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/06/2024 - 11/07/2024

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:**

- 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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;  
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;  
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;  
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- Considérant que la demande a été introduite en date du 27/03/2024 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- Considérant que la demande vise à construire un immeuble de logements (1 duplex 3 ch. et 2 app. 1 ch.) ;
- Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/06/2024 au 11/07/2024 pour le motif suivant : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;  
Vu les 2 réactions à l'enquête publique, émanant d'un voisin et portant sur son accord d'isoler par l'extérieur (du côté 96) le reste de surface du mur de séparation qui ne sera pas recouvert par la nouvelle construction ; son accord d'ajouter une surépaisseur d'isolation (max 20 cm) sur sa toiture plate dans les années à venir ; la réalisation par un expert indépendant un état des lieux avant travaux de l'immeuble du 98 ; le ragréement du petit mur mitoyen entre les façades et le trottoir côté 96 (1 ou 2m<sup>2</sup> d'enduit est tombé) pour en assurer la pérennité ;





Considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 20/06/2024 ;  
Vu l'avis de VIVAQUA du 3/07/2024 ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 8/07/2024 portant les références C.2024.0520/1 ;  
Considérant dès lors que la demande de permis d'urbanisme doit être refusée ;

Considérant que le projet vise à construire un nouveau bâtiment sur un terrain non-bâti, composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de 3 étages surmontés d'une toiture plate végétalisée ;  
Considérant que cette nouvelle construction abritera 3 logements répartis comme suit :

- sous-sol : un garage pour un seul emplacement, un espace vélos ouvert d'une capacité de 8 places et un local compteur ;
- rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage : 1 duplex 3 chambres ;
- 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 1 chambre ;
- 3<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 1 chambre ;

Considérant que la profondeur du bâtiment s'aligne à celle du voisin le plus profond ;  
Considérant que le logement en duplex du rez-de-chaussée bénéficie de la jouissance exclusive du jardin ;  
Considérant que le bâtiment est aligné à la hauteur du voisin gauche qui est le plus haut et dépasse le voisin droit de 2,78m ;  
Considérant que le rez-de-chaussée est surélevé tel que les bâtiments voisins ;  
Considérant que le but de cette surélévation est de prévoir un garage en sous-sol desservi par une pente dans la zone de recul ;  
Considérant que cette rampe déroge au R.R.U., titre VIII, art. 3 (rampe de sortie des parkings), en ce que le projet prévoit une pente moyenne de 12% avec un début de pente à 7% sur même pas 1m au lieu de 4% sur les premiers 5m ;  
Considérant que cet article précise que tout parking privé est conçu, construit et équipé de manière à ce que les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers de la voie publique et des utilisateurs du parking soient assurées à tout moment ;  
Considérant qu'une pente trop importante est inappropriée et augmente le risque d'incident sur la voirie que ce soit pour les véhicules ou pour les piétons ;  
Considérant d'autant plus, que l'ajout d'une pente dans la zone de recul réduit la possibilité de prévoir un aménagement en jardinet de qualité ;  
Considérant dès lors, qu'il y a lieu de prévoir un garage au niveau de la voirie, au rez-de-chaussée, et de revoir la disposition du logement en duplex en conséquence ;  
Considérant en effet, que le logement pourrait être aménagé en duplex sur la partie arrière du rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;  
Considérant ce qui précède, que la dérogation au R.R.U., titre VIII, art. 3 n'est pas acceptable ;

Considérant que l'aménagement d'un logement en plein pied pourrait garantir une accessibilité plus aisée aux personnes à mobilité réduite, car la disposition projetée d'un rez-de-chaussée surélevé déroge au R.R.U., titre IV, art. 5 (caractéristiques de la rampe), art. 7 (emplacements de parking) et art. 12 (escaliers) ;

Considérant que le titre IV précise que dans le cas d'une construction neuve, les parties communes y compris les portes d'entrée de chaque logement du rez-de-chaussée des immeubles doivent répondre aux normes d'accessibilité aux PMR ;  
Considérant que le bâtiment est accessible tout d'abord par une pente de 13% suivie de 8 marches, ne facilitant pas l'accès au logement du rez-de-chaussée ;  
Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction et que les norme d'accessibilité sont à respecter ;  
Considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;







Considérant qu'au niveau des 2 logements aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, ils présentent un traitement identique et proposent une chambre chacun ;  
Considérant qu'ils sont pourvus en façade avant de balcon d'une superficie de 3m<sup>2</sup> et en façade arrière d'une terrasse de 10m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage et d'un balcon de 1,30m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> étage ;  
Considérant que la terrasse arrière déroge au R.R.U., titre I, art. 6 (éléments techniques), en ce que les garde-corps ne font pas partis des éléments de toiture ;  
Considérant que ces garde-corps permettent de sécuriser la terrasse ;  
Considérant qu'ils permettent de créer un espace extérieur agréable pour le logement ;  
Considérant que la terrasse projetée est conforme au code civil en matière des vues droites sur la propriété voisine ;  
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 est acceptable ;

Considérant en revanche, que l'accès de cette terrasse se fait via la chambre, idem pour le balcon arrière du 3<sup>ème</sup> étage ;  
Considérant qu'il est opportun de prévoir un seul logement en duplex aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages afin de répondre aux besoins de logement moyen (plus 2 chambres) et de prévoir un accès à cette terrasse depuis l'espace de vie ;  
Considérant que le projet propose des balcons aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages le long de la façade avant avec des garde-corps en verre transparent ne s'adaptant pas à la typologie des façades dans cette rue ;  
Considérant en effet, que les balcons situés dans ce tronçon de rue sont ponctuels, en saillie ou intégrés dans le volume bâti et avec des garde-corps métalliques ou en briques dans la continuité des rythmes de façades ;  
Considérant qu'en plus de l'aspect peu intégré des garde-corps projetés, le projet prévoit une composition de façade avec de grandes baies vitrées sans allège ni de séparation entre les étages ;  
Considérant que le traitement adopté de la façade n'assure pas une continuité architecturale en rapport avec l'architecture environnantes ;  
Considérant que les balcons et les grandes ouvertures de baies dominant la lecture de la façade ;  
Considérant qu'il y a lieu de revoir la composition de cette façade (balcon à supprimer ou s'inspirer des balcons environnants, allège, rythme...) ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre VIII, art. 6 (nombre d'emplacements de parcage pour les immeubles à logements multiples), en ce qu'il prévoit un seul emplacement dans le bâtiment ;  
Considérant que la parcelle se situe en zone B du R.R.U. qui est défini par une bonne desserte en transport en commun ;  
Considérant que le manque du nombre d'emplacement dans le bâtiment peut se justifier par la bonne desserte du quartier, des mesures mises en place pour favoriser la mobilité douce et qu'un agrandissement du rez-de-chaussée ou du sous-sol n'est pas souhaitable afin de ne pas augmenter la perméabilisation du terrain ;  
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre VIII, art. 6 est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au R.R.U., titre II, art. 17 (local pour véhicules deux roues et voitures d'enfant), en ce que les vélos ne sont pas prévus dans un local indépendant du parking ;  
Considérant que ces vélos sont accessibles via la rampe de parking ;  
Considérant que la nouvelle construction doit permettre d'offrir un local vélos distinct à proximité des habitants et d'assurer un confort d'usage ;  
Considérant dès lors que la dérogation 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 DEFAVORABLE.**

**Avis favorable pourrait être émis à condition :**

- de ne pas prévoir de niveau en sous-sol ;
- de revoir la disposition du logement en duplex (rez et 1<sup>er</sup> étage);
- de regrouper les 2 appartements aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages en un seul logement en duplex ;
- de prévoir, le cas échéant, un garage au niveau de la voirie, au rez-de-chaussée ;
- de revoir la composition de la façade avant en tenant compte des rythmes et de la hiérarchie des baies des bâtiments contigus en ne pas prévoir de grands balcons avec garde-corps vitrés côté rue, et davantage s'inspirer des bâtiments environnants tel que le numéro 102 ;
- de prévoir un local vélo au rez-de-chaussée, distinct du parking ;
- de végétaliser en pleine terre au maximum la zone de recul ;
- d'obtenir un avis favorable du SIAMU.





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

Réf. / Ref.: L207/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 404A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: POP-MEDIA - S.P.R.L.

Objet / Betreft: placer une bâche publicitaire sur un échafaudage pendant la durée des travaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/06/2024 - 11/07/2024

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:**

- 5 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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;  
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;  
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;  
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;

Considérant que le bien est situé le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'intérêt régional au PRAS;  
Considérant que le dispositif de publicité est situé en zone restreinte au R.R.U. ;  
Considérant que la demande a été introduite en date du 28/02/2024 ;





Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;  
Considérant que la demande vise à placer une bâche publicitaire sur un échafaudage pendant la durée des travaux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/06/2024 au 11/07/2024 pour les motifs suivants:

- application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS)

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que la demande vise le placement d'une bâche publicitaire sur l'échafaudage pendant les travaux de rénovation de la façade ;

Considérant que la limite supérieure de la publicité sur la bâche se situe à une hauteur de 12m ;

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.: B1081/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Brabançonne 9 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ernest de Laminne de Bex

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 3 logements, aménager un logement dans le bâtiment arrière, construire une annexe, modifier le pan arrière de la toiture et aménager des terrasses (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/06/2024 - 11/07/2024

Réactions / Reacties: 3

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 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 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 repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;  
Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de biens classés (zone de protection de Site : Squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et avenue Palmerston) ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 30/11/2023 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;





Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 logements, aménager un logement dans le bâtiment arrière, modifier le pan arrière de la toiture et aménager des terrasses (mise en conformité) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/06/2024 au 11/07/2024 pour les motifs suivants : dérogations au RRU, Titre I, art.4 (profondeur de construction), art.6 (toiture-hauteur) et art.6§3 (toiture-éléments techniques) et application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;  
Vu les 3 réactions à l'enquête publique émanant de riverains et portant sur les problèmes d'intimité dû à l'aménagement d'un logement dans le bâtiment arrière, qui dispose de vues vers le jardin et les pièces situées en façade arrière du bâtiment voisin, et sur la présence de plusieurs bouches d'aération au droit de la limite mitoyenne avec le n°11 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 12/06/2024 ;  
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 28/06/2024 : « *Les transformations dont la régularisation est demandée sont sans impact sur les vues vers et depuis les squares protégés. La CRMS constate la présence de décors intérieurs de grande qualité (plafonds, moulures, cheminées) et demande de veiller à leur conservation lors d'éventuels travaux (notamment en cas de compartimentage RF)* » ;

Considérant qu'un rapport d'inspection établi le 27/01/2023 (Réf. P 2023/003) constate que : « *Entre 2002 et 2005 des travaux de transformation ont été réalisés, avec entre autres la modification du nombre de logements de 1 à 5, la rehausse des versants arrière du bâtiment principal et de la maison en intérieur d'îlot, et l'aménagement d'une terrasse sur une plateforme. Aucune demande de permis d'urbanisme avait été introduite pour ces travaux* » ;

Considérant que, d'après l'historique d'occupation du bien, l'immeuble a été occupé comme maison unifamiliale jusqu'en 2003, avant d'être divisée jusqu'à atteindre 5 logements en 2009 ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité une division en 4 logements, répartis comme suit :

*Dans le bâtiment avant :*

- un duplex 2 chambres au rez-de-chaussée et au sous-sol, avec jouissance privative de la moitié du jardin ;
- un appartement 3 chambres au 1<sup>er</sup> étage avec une petite terrasse en façade arrière et un balcon en façade avant ;
- un duplex 3 chambres au 2<sup>ème</sup> étage et à l'étage sous comble, avec une terrasse en façade arrière ;

*Dans le bâtiment arrière :*

- un triplex 2 chambres avec jouissance privative de la seconde partie du jardin ;

Considérant que le bâtiment principal est destiné en situation de droit à une maison unifamiliale et que le bâtiment arrière est un espace de rangement accessoire au logement ;

*En ce qui concerne la volumétrie du bâtiment avant :*

Considérant que, par rapport au permis d'urbanisme autorisant la construction de l'immeuble, délivré le 27/03/1896, diverses modifications de volume ont été réalisées ;

Considérant qu'une extension a été bâtie du côté gauche du bâtiment avant ;

Considérant que cette annexe est plus profonde au rez-de-chaussée ; qu'elle déroge à ce niveau au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) en ce qu'elle dépasse le gabarit des deux constructions voisines ;





Considérant que cette extension abrite, au rez-de-chaussée, un espace vélo par lequel il faut passer pour accéder au bâtiment arrière ;  
Considérant que cette extension empêche la lisibilité patrimoniale du passage cocher ;  
Considérant que le dossier ne contient pas de photographie de celui-ci, qu'il est important de maintenir ce passage tel que prévu à l'origine ;  
Considérant que ce passage cocher doit être restauré et valorisé, que les vélos poussettes risquent d'engendrer une difficulté de passage ;  
Considérant en outre que l'avis Siamu du 09/07/2024 (réf : Cp.2024.0474/1) précise au point 6 que « les vélos rangés dans le hall d'entrée commun et parties communes ne peuvent en aucun cas entraver les largeurs d'évacuation requises, ni contenir des charges incendies. A ce titre, les batteries des vélos (ou autres véhicules) électriques seront entreposées et rechargées hors des parties communes ou au sein d'un local commun dédié à cet effet dont les parois présentent EI60 et dont la baie d'accès est fermée par une porte EI30 à fermeture automatique. »  
Considérant de ce qui précède, que ce volume doit être démolé et qu'il y a lieu de maintenir le passage cocher libre de toute installation et de prévoir un local vélos/poussette compatible avec le nombre de chambres et conforme à l'avis Siamu ;  
Considérant que le local vélos devrait être aménagé au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;  
Considérant dès lors, que les dérogations au R.R.U titre art 4 et 6, pour ces motifs, ne sont pas acceptables ;

Considérant également que la partie droite du pan arrière de la toiture du bâtiment avant a été modifiée ; que deux chiens assis successifs ont été réalisés ;  
Considérant que ces augmentations de volume augmentent artificiellement la superficie habitable ;  
Considérant que ces modifications volumétriques coupent la toiture en deux parties distinctes et ne s'intègrent pas à l'architecture du bâtiment ;  
Considérant cependant, que ces modifications de volumes permettent de garantir la viabilité des espaces et que dès lors, elles sont acceptables ;

Considérant que l'extension inférieure permet de donner accès à la terrasse du logement ; que l'extension supérieure est nécessaire à l'aménagement de la salle-de-bain ;  
Considérant que des terrasses ont été aménagées sur les toitures plates des annexes (au 1<sup>er</sup> étage du côté gauche, et au 2<sup>ème</sup> étage du côté droit) ;  
Considérant que les garde-corps de ces terrasses dérogent au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture - éléments techniques) en ce qu'ils ne font pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;  
Considérant cependant qu'ils sont indispensables à l'utilisation des terrasses en toute sécurité ;  
Considérant que les terrasses aménagées ne sont pas conformes au Code Civil ;  
Considérant en effet, que leurs murs brise-vue vers les propriétés voisines ne font qu'1,80m de haut ;  
Considérant que ces murs dérogent au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) car ils dépassent les gabarits des constructions voisines ;  
Considérant que la paroi brise-vue de la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage peut être rehaussée de 10cm sans causer de nuisances au voisin de droite ;  
Considérant que le mur brise-vue prévu sur l'axe mitoyen au 1<sup>er</sup> étage est, lui situé au sud du voisin de gauche et projeté de l'ombre sur la cour et sur la porte-fenêtre de celui-ci, qui est déjà enclavée entre deux annexes ;  
Considérant qu'en l'état les dérogations au R.R.U titre I art 4 et 6 ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de se conformer au Code Civil ;

*En ce qui concerne la volumétrie du bâtiment arrière :*

Considérant que le pan arrière de la toiture du bâtiment arrière a également été modifié ; que la pente est moins forte dans sa partie basse, de manière à obtenir une hauteur sous plafond plus importante ;





Considérant que cette partie de toiture est dès lors plus haute que la toiture du bâtiment arrière voisin et déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;  
Considérant qu'il est regrettable que la toiture de ce bâtiment ne soit plus dans la continuité de celle du voisin mais que cette différence n'est pas visible puisque le versant arrière donne sur un autre bâtiment arrière plus élevé, d'une parcelle située de l'autre côté de l'îlot ;  
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

*En ce qui concerne l'aménagement des logements :*

Considérant en ce qui concerne le logement en duplex, sous-sol/rez-de-chaussée, que la salle d'eau, la salle de fitness, les sanitaires... situés au sous-sol dérogent au R.R.U titre II art 4 en ce que la hauteur sous-plafond de ces espace est inférieure à 2.20m ;  
Considérant également que la salle de bain 02 et les sanitaires ne disposent pas de ventilation et dérogent donc au R.R.U titre II art 12 ;  
Considérant que l'agencement proposé ne répond pas au bon aménagement des lieux et que ces dérogations ne sont pas acceptables ;  
Considérant que la chambre placée au sous-sol ne dispose que d'une petite cour anglaise d'une profondeur de 1.49m ;  
Considérant que cette chambre partiellement enterrée ne dispose d'aucune vue dégagée et que l'éclairage naturel réel y est fortement limité ;  
Considérant que bien que conforme au sens strict du R.R.U, l'aménagement de cette chambre n'offre pas de bonnes qualités résidentielles et ne répond pas au bon aménagement des lieux ; ainsi, il y a lieu de ne pas prévoir de pièce de vie au sous-sol ;

Considérant de plus, que les compteurs d'eau et de gaz sont situés dans l'espace fitness du sous-sol et ne sont donc pas accessibles pour les occupants des logements supérieurs ;  
Considérant qu'il y a lieu de déplacer ces compteurs ou de modifier le sous-sol afin de rendre ce local commun à tous les occupants de l'immeuble ;

Considérant que ce duplex dispose, au rez-de-chaussée, d'une salle de bain en façade avant ;  
Considérant que les WC sont disposés juste derrière la fenêtre, à hauteur du regard des passants ; que cette disposition ne répond pas au bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu de déplacer cette salle de bain ou d'en modifier son aménagement ;

Considérant qu'en ce qui concerne le logement du 1<sup>er</sup> étage, que la chambre 2 (de 12.05m<sup>2</sup>) ne dispose pas de vue vers l'extérieur vu l'implantation du volume de l'entresol situé à environ 50cm de la fenêtre et que l'éclairage naturel est limité au vu de la proximité de ce volume ;  
Considérant qu'il y a lieu de supprimer cette chambre et d'y placer un local non habitable, telle que la salle de bain ;

Considérant que l'ensemble salle-à-manger/salon du 1<sup>er</sup> étage présente une superficie éclairante nette inférieure à 1/5 de sa surface plancher (7,67m<sup>2</sup> au lieu de 7,85m<sup>2</sup>) ;  
Considérant que cette dérogation est minime et que les pièces bénéficient également d'un apport de lumière depuis la cuisine située un demi-niveau plus bas ;  
Considérant dès lors, que cette dérogation est acceptable ;

Considérant en ce qui concerne le logement sous combles, que les surfaces éclairantes des fenêtres de toit des chambres sous combles sont inférieures à 1/12 de leurs surfaces plancher ;  
Considérant que ces dérogations ne peuvent pas être considérées comme minimales (1,88m<sup>2</sup> au lieu de 2,2m<sup>2</sup> pour la chambre 1, et 0,94m<sup>2</sup> au lieu de 1,44m<sup>2</sup> pour la chambre 2) ;  
Considérant que cette dérogation au R.R.U titre II art 10 n'est pas acceptable en l'état ;







*En ce qui concerne le bâtiment arrière :*

Considérant que, tous les locaux habitables présentent des dérogations au R.R.U. Titre II, article 10 ;

Considérant que ce bâtiment est mono-orienté, que la superficie habitable a été augmentée artificiellement d'environ 50m<sup>2</sup> par l'ajout d'un plancher au sein du volume ;

Considérant que les évacuations de hottes sont placées à proximité de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que l'installation d'un logement dans ce bâtiment sur densifie la parcelle et augmente les nuisances en intérieur d'ilot tant visuelles que lumineuses ou sonores ;

Considérant que ce bâtiment n'a pas été conçu pour de l'habitation, que les nuisances liées dépassent les charges normales de bon voisinage ;

Considérant que la façade de ce bâtiment arrière est intéressante d'un point de vue patrimonial et qu'il est important de restituer les baies d'origines ;

Considérant par conséquent, qu'il y a lieu de restituer si pas une affectation artisanale ou une fonction moins nuisible à la sérénité de l'ilot, telle qu'une fonction libérale ou un petit bureau ;

*En ce qui concerne la façade avant du bâtiment avant :*

Considérant que le projet ne semble pas modifier la façade avant ;

Considérant cependant, que le plan n'est pas suffisamment détaillé et qu'il est difficile de se prononcer au vu des manquements (trou de boulin, ferronneries, cheminée...) ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir un plan plus détaillé reprenant tous les éléments susmentionnés ;

*Pour conclure :*

Considérant que le projet est trop dense pour cette parcelle conçue originellement pour une maison unifamiliale et une dépendance ; que la situation du fait accompli ne doit pas influencer l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que les logements projetés présentent des dérogations et que les espaces ne répondent pas tous aux normes d'habitabilités et au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'aménagement d'un logement mono orienté dans la maison arrière induit des nombreuses vues en intérieur d'ilot ne permettant pas de garantir la quiétude des habitants ;

Considérant la division malheureuse du jardin induisant des nuisances en termes de bruit et d'occupation ;

Considérant que la densification de la parcelle a un impact sur le stationnement et la mobilité dans le quartier ainsi que sur les locaux communs nécessaires à la bonne gestion des logements proposés ;

Considérant qu'il y a lieu de saisir l'opportunité d'aménager un local vélos au rez-de-chaussée de la maison arrière couplé à une activité compatible avec l'habitation, tel que petit bureau ou une activité artisanale ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment repris à l'inventaire du patrimoine immobilier et qu'il y a lieu de le valoriser et de restaurer les éléments encore présents ;

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 :**

**Bâtiment principal :**

**Façade avant :**

- fournir un plan détaillé et fournir une légende complète,
- maintenir les menuiseries d'origines,

**Entrée cochère :**

- fournir des photographies de cet espace de différents points de vue,
- démolir l'extension à l'arrière de l'entrée cochère ;

**Duplex rez/sous-sol :**

- limiter ce logement à une chambre et supprimer les espaces habitables proposés en sous-sol dont la hauteur sous plafond est inférieure à 2.20m,
- rendre le local compteur accessible à l'ensemble des occupants,
- modifier l'aménagement de la salle de bain présente en façade avant au rez-de-chaussée,

**Appartement 1<sup>er</sup> étage :**

- ne prévoir que 2 chambres et supprimer la chambre 2 (de 12.05m<sup>2</sup>) au profit de la salle de bain et supprimer le wc dans le hall,

**Duplex sous combles :**

- améliorer la conformité au R.R.U titre II art 10,

**Terrasses :**

- se conformer au code civil,

**Se conformer à l'avis SIAMU du 09/07/2024 (CP.2024.0474/1),**

**Veillez à conserver et restaurer l'ensemble des décors et éléments patrimoniaux,**

**Bâtiment arrière :**

- supprimer le logement et y proposer une activité en adéquation avec l'usage d'origine et compatible avec la fonction de logement (éventuellement profession libérale, petit bureau ou activité artisanale),
- aménager le local vélos au rez-de-chaussée,
- restituer les baies et châssis d'origines,

**Restituer un seul jardin ;**

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

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U titre I art 6 (versant arrière) et au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel, en ce qui concerne l'ensemble salle-à-manger/salon du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment avant, sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





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

Réf. / Ref.: M80/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Moorsledestraat 223 - 225 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Belnima - N.V. (Junius)

Objet / Betreft: afbreken van een industriële hal op nr. 225 met uitzondering van het hoekgebouw op nr. 223, het behouden en renoveren van de hoekwoning als conciërgewoning, het bouwen van een studentenhuusvestingcomplex met een mix van 31 studentenkamers, 26 studio's en 347m<sup>2</sup> gemeenschappelijke ruimte

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

Réactions / Reacties: 28

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 09/07/2024

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

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);  
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;  
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;  
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;  
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen;

Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);  
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);  
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);  
Gelet op de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (Gem.S.V.) betreffende de afscherming van uitstalramen van handelszaken;  
Overwegende dat het goed gelegen is in gemengd gebied van het G.B.P.;

Overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed "Voormalige Etablissements Byrrh, Dieudonne Lefevrestraat nr. 4";

Gelet op de Collegeaanbevelingen voor studentenwoningen goedgekeurd op 17/06/2021;  
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;





Gelet op de oorspronkelijke aanvraag, ingediend op 31/01/2023, en strekkende tot het afbreken van de vervallen industriële hal van nr.225 en het herbouwen van een studentenhuisvestingcomplex met een mix van 45 studentenkamers, 24 studio's en 355 m<sup>2</sup> gemeenschappelijke ruimte, behouden van het hoekgebouw nr.223 met een verandering en wijziging van de bestemming van een ééngezinswoning naar een handel op het gelijkvloers en een conciërgewoning op de 1ste verdieping, afbreken van het dak met 5 hellingen en verhogen van het gebouw met 2 verdiepingen met een plat dak om de studentenwoningen op nr. 225 uit te breiden;

Gelet dat de oorspronkelijke aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 08/06/2023 tot 22/06/2023 voor de volgende motieven:

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning);
- toepassing van het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
- afwijking op art.3 van titel I van de GSV (vestiging van de bouwwerken- voorgevel);
- afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);

Gelet dat dit openbaar onderzoek 20 reacties waaronder een petitie met 43 handtekeningen uitlokte met betrekking op :

- het te hoge aantal bewoners op het perceel ;
- de monofunctionele bestemming van het project en het gebrek aan diversiteit voor wat betreft het type woningen ;
- de studentenkoten die onnodig zijn aangezien er geen hogescholen zijn in de buurt ;
- het weinig kwalitatief ruimtelijk beheer, het hoge aantal kamers en de te kleine gemeenschappelijke ruimten;
- de vrees voor geluidsoverlast verbonden aan dit soort woningen ;
- de gemeenschappelijke lokalen die onvoldoende bevonden worden (lokaal voor afval en fietsen) ;
- het gebrek aan ontmoetings- en sociale ruimtes in de wijk ;
- de vermindering van de woon-en levenskwaliteit in de wijk ;
- de voorziene plannen die geen éénvoudige wijziging naar traditionele woningen toelaten ;
- de vrees dat de woningen niet echt gebruikt zullen worden door studenten ;
- de afwezigheid van parkeerplaatsen en de vrees dat dit een impact zal hebben op de weg ;
- het gebrek aan groene ruimte ;

Daarenboven maken bepaalde reacties gewag van de afwezigheid van documenten in de twee talen, en het gebrek aan toegang tot de informatie ;

Gelet op het ongunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH), te wijten aan de afwijkingen aan de basisnormen, van 18/07/2023 opgenomen in de bijlage met als referentie CP.1984.0616/2;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) op 2/06/2023;

Gelet op het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) van 29/06/2023;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van Vivaqua op 14/06/2023;  
Gelet op het advies van Vivaqua van 21/06/2023 op de aanvraag;





Overwegende dat de aanvrager ons per aangetekende brief op 10/08/2023 op de hoogte heeft gebracht van zijn voornemen om zijn vergunningsaanvraag te wijzigen;

Gelet dat er gewijzigde plannen werden ingediend op 13/02/2024 op initiatief van de aanvrager, in toepassing van art. 126/1 van het Brussels wetboek van de ruimtelijke ordening (B.W.R.O.) ;  
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het gewijzigde dossier volledig is;

Overwegende dat de gewijzigde plannen het voorwerp van het project niet wijzigen, niet van bijkomstig belang zijn en niet tegemoetkomen aan de bezwaren die het oorspronkelijke project oproep;

Overwegende dat de gewijzigde plannen dienen onderworpen te worden aan een nieuw advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH);  
Overwegende dat de gewijzigde plannen dienen onderworpen te worden aan een nieuw openbaar onderzoek;  
Overwegende dat de gewijzigde plannen dienen onderworpen te worden aan een nieuw advies van de overlegcommissie;

Gelet dat de gewijzigde aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 6/06/2024 tot 20/06/2024 voor de volgende motieven:

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
  - toepassing van het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
  - toepassing van art. 126/1 van het BWRO (gewijzigde plannen);
- Gelet dat dit openbaar onderzoek 28 reacties uitlokte, met betrekking op :
- de aanvraag voor een gemengd project met een combinatie van studentenkamers en woningen van verschillende grootte
  - de overlast door de komst van 60 studenten in de wijk, met een koer van 162m<sup>2</sup> direct grenzend aan de woon- en slaapkamers van de burens;
  - het aantal woningen (30 studenteneenheden en 27 studio's) is nog steeds te hoog in verhouding tot de totale woonoppervlakte;
  - een aanzienlijke toename van de dichtheid in de buurt;
  - de twijfels over de relevantie en meerwaarde van een dergelijk bouwproject in de buurt;
  - het project zal een te grote en te eenzijdige verandering teweegbrengen in de geleidelijke verbetering van de leefbaarheid van de buurt;
  - een verzoek om het studio-appartement op de begane grond en de 3 slaapkamers op de 1e verdieping aan de kant van de Moorsledestraat te verwijderen;
  - een verzoek om de oppervlakte van de fietsenstalling te vergroten met een vlottere circulatie en een ruimte voor fietsherstellingen;
  - een verzoek om de oppervlakte van de gemeenschappelijke woonruimten voor studenten te vergroten;

Overwegende dat het perceel van het project ongeveer een oppervlakte van 700m<sup>2</sup> heeft, zich op de hoek van de Moorsledestraat en de Drootbeekstraat bevindt en het momenteel volledig bebouwd is;

Overwegende dat het bestaat uit een hoekgebouw in art-decostijl (G+1+mansardedak), een hangar aan de kant van de Drootbeekstraat (G+hellend dak) en een bijgebouw aan de Moorsledestraat (G+1+plat dak);

Overwegende dat het hoekgebouw in de rechtstoestand een eengezinswoning is;  
Overwegende dat het oorspronkelijke project inhield dat het dak van dit pand werd afgebroken en met 2 verdiepingen werd verhoogd, met een plat dak;





Overwegende dat het gelijkvloers van dit pand in het oorspronkelijke project werd ingericht als handelszaak, terwijl de 1ste verdieping gebruikt werd als conciërgewoning;  
Overwegende dat de voorgestelde uitbreiding diende als uitbreiding van de studentenhuisvesting gepland op de site;

Overwegende dat het oorspronkelijke project voorzag in de afbraak en heropbouw van de hangar en het bijgebouw met het oog op de installatie van collectieve studentenhuisvesting, met een gabarit van G+4+plat dak aan de zijde van de Drootbeekstraat en G+3+plat dak aan de zijde van de Moorsledestraat;

Overwegende dat dit project voorzag in 24 studio's en 45 studentenkamers;

*Met betrekking tot het hoekgebouw:*

Overwegende dat het oorspronkelijke project een aantal verbouwingen omvatte die dit hoekgebouw in art-decostijl denatureerden, zoals:

- het vervangen van de oorspronkelijke trap vanaf de 1e verdieping;
  - het vervangen van de vloeren;
  - het verwijderen van de kroonlijst;
  - het vervangen van het mansardedak met een plat dak ten behoeve van een nieuwe uitbreiding;
- Overwegende dat de voorgestelde uitbreiding massief was en de compositie van het bestaande gebouw verpletterde;

Overwegende bovendien dat de technische uitvoering van een dergelijke uitbreiding een structurele versterking van de bestaande lagere verdiepingen zou vereisen, hetgeen kan worden vergeleken met een geveloperatie;

Overwegende dat dit een oud gebouw is waarvan de gevels, de schaal en de gereconstrueerde kroonlijst behouden moeten blijven;

Overwegende dat het gewijzigde project tot doel heeft de oorspronkelijk geplande verhoging te verwijderen en de structuur, vloeren, trap, kroonlijst en het dak van deze hoekwoning te behouden;  
Overwegende dat het gehele gebouw zal worden bestemd voor een eengezinswoning; dat de winkel die oorspronkelijk was gepland op het gelijkvloers zal worden verwijderd;

Overwegende dat de bestaande houten ramen in de voorgevel worden vervangen door nieuwe ramen in hout;

Overwegende dat het nodig is ervoor te zorgen dat de raamverdeling meer aanleunt bij de oorspronkelijke raamverdeling en bij de typologie van het gebouw;

*Betreffende het gebouw Drootbeekstraat:*

Overwegende dat het huidige gebouw een terreinbezetting heeft van 100%;

Overwegende dat het gebouw gesloopt wordt en het project een open groene zone voorziet en dat hiermee de kwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok aanzienlijk wordt verbeterd;

Overwegende dat het nieuwe gebouw 28m breed en 13m diep is, en een gelijkvloers en 4 verdiepingen bevat waarvan de bovenste in achteruitbouw staat;

Overwegende dat, in vergelijking met het oorspronkelijke project, het gewijzigde project het aantal verdiepingen behoudt, maar dat de bovenste verdieping 3m in achteruitbouw geplaatst wordt ten opzichte van de voorgevel; dat het gelijkvloers verhoogd wordt van een plafondhoogte van 2,50m naar 3,20m;

Overwegende dat de hoogte van het gelijkvloers van de nieuwbouw relatief laag blijft in vergelijking met de omliggende bebouwing;

Overwegende voorts dat de nieuwbouw onvoldoende rekening houdt met de hoogte van het gelijkvloers van het hoekpand;





Overwegende dat in het gewijzigde project de bovenste verdieping naar achter wordt geplaatst; het nieuwe gebouw een compact volume vormt dat breekt met de aangrenzende gebouwen;  
Overwegende dat het project bestaat uit zeer lage verdiepingen en veel interne indelingen, wat resulteert in een overvloed aan raamopeningen en een dichte ritmische gevelcompositie;  
Overwegende dat deze gevelcompositie niet past bij de omliggende gebouwen;  
Overwegende dat het project door de keuze van de vorm, de indeling van het gebouw en de architectonische behandeling ervan het degressieve profiel van de aangrenzende gebouwen niet respecteert en de discontinuïteit tussen beide gebouwen versterkt;

Overwegende dat het wenselijk is om de hoogte van het gelijkvloers te vergroten;  
Overwegende dat het nodig is om het volume van de bovenste verdieping te verkleinen, alsook de verbinding met het hoekgebouw te herzien; dat hierbij een harmonieuze overgang (inzake volume en gevelarchitectuur) met het hoekgebouw nagestreefd moet worden;

Overwegende dat de aanvraag afweek van de Gew.S.V. Titel I art. 3 (vestiging van een mandelig bouwwerk – rooilijn), omdat een deel van de gevel 2,50 m ten opzichte van de rooilijn in achteruitbouw geplaatst was;

Overwegende dat aan de straatkant het nieuwe ontwerp de grenzen van het perceel volgde, met uitzondering van het terugspringend gedeelte ter hoogte van de inkom dat werd doorgetrokken op de vier bovenliggende verdiepingen;

Overwegende dat de aanvraag afweek van de Gew.S.V. Titel I art. 13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte), omdat het platte dak niet vergroend was;

Overwegende dat de GSV bepaalt dat ontoegankelijke platte daken van meer dan 100 m<sup>2</sup> als groendaken moeten worden ingericht;

Overwegende dat deze afwijkingen worden afgeschaft door het gewijzigde project, aangezien de volledige nieuwe constructie de voorgevel van het gebouw volgt en het dak van het gebouw is ingericht als groendak;

Overwegende dat de studentenhuisvesting toegang van op de Drootbeekstraat is uitgewerkt in glas; dat er daarnaast een tweede ingang is, ook met glazen deur die op de tweede trappenhal aansluit;

Overwegende dat het vuilnislokaal een directe aansluiting op de straat heeft, ook de fietsenstalling heeft een grote toegang op de Drootbeekstraat;

*Betreffende het gebouw Moorsledestraat:*

Overwegende dat de schaal van dit gebouw op bevredigende wijze past bij de aangrenzende gebouwen;

Overwegende dat de gevel een verticaal ritme toont, aansluitend op de bestaande architectuur in de omliggende straten;

Overwegende dat de gevel een licht reliëf toont;

Overwegende dat er desalniettemin de mogelijkheid is dit reliëf sterker tot uiting te brengen, ten goede de integratie van dit aanzienlijke volume in zijn onmiddellijke context;

Overwegende dat de hoogte van het gelijkvloers ook laag is in vergelijking met de omliggende gebouwen;

*Betreffende de binnenaanleg:*

Overwegende dat al 26 studio's voldoen aan de collegeaanbevelingen omdat er een bewoonbare oppervlakte is van minimum 22m<sup>2</sup>;

Overwegende dat daarentegen het aantal studio's is toegenomen ten opzichte van het oorspronkelijke project;





Overwegende dat de aanvraag voorziet in een collectieve studentenwoning met 31 kamers (met name: gemeenschappelijke bewoning door studenten, met een eigen ruimte voor exclusief gebruik, met één of meer gemeenschappelijke ruimten voor het bereiden van maaltijden, de leefruimte en sanitaire voorzieningen);

Overwegende dat het programma dens blijft in vergelijking met voorgestelde bouwprofiel;

Overwegende dat er de mogelijkheid is de verhouding tussen de studentenkamers en de studio's te herzien, zodat het project meer inzet op betaalbare studentenkamers die over gemeenschappelijke ruimten beschikken;

Overwegende dat de kamers en studio's niet over een private buitenruimte beschikken; dat het project ook geen toegankelijke collectieve buitenruimte voorziet;

Overwegende dat een aanzienlijke bewonersdensiteit wordt voorzien op de site; dat het creëren van een buitenruimte noodzakelijk wordt geacht om de levenskwaliteit voor de gebruikers te verzekeren;

Overwegende dat er de mogelijkheid is een kwalitatieve buitenruimte te creëren voor de toekomstige gebruikers;

Overwegende dat de tuinzone niet is aangelegd als terras en dus niet toegankelijk wordt geacht voor de studenten; dat dit eveneens onderlinge zichten zou creëren met de aangrenzende koten;

Overwegende dat de tuinaanleg tot doel heeft het groen uitzicht kwantitatief en kwalitatief te verbeteren;

Overwegende dat voor een landschapsarchitectuur moet worden gezorgd waarin voorrang moet worden gegeven aan gevarieerde beplanting in volle grond;

Overwegende dat op het gelijkvloers een aanzienlijke hoeveelheid studentenkamers wordt voorzien die uitgeven op de zone voor koeren en tuinen;

Overwegende dat de gelijkvloerse verdieping slechts een beperkt collectief karakter heeft;

Overwegende dat er de mogelijkheid is de gelijkvloerse verdieping open te werken en als collectieve functie aan te leggen en dus de studentenkamers die uitgeven op de tuin te schrappen; dat dit toelaat het collectieve karakter van de tuin te versterken, waarbij een sterke link met de tuin wordt gecreëerd (terras); dat de aanleg van een terras in de binnenhoek van het binnengebied opportuun wordt geacht;

Overwegende dat op de verdiepingen een centrale lange gang wordt gecreëerd met aan weerszijden de studentenkoten;

Overwegende dat deze gang niet op natuurlijke wijze verlicht wordt;

Overwegende dat er de mogelijkheid is deze gangtypologie te doorbreken en een natuurlijke lichtinval te genereren;

Overwegende dat het principe van betaalbare studentenkoten in de wijk niet in tegenspraak is met de goede plaatselijk aanleg rekening houdend met het feit dat er, volgens een recente analyse, nog een grote nood is aan studentenkoten in Brussel;

Overwegende niettemin dat het programma dens is; dat het project op schaal moet zijn met zijn omgeving en zich goed moet integreren in zijn stedelijke context, qua volume en qua gebruik;

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

**ONGUNSTIG advies.**







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

Réf. / Ref.: S216/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Saint-Quentin 40 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: EMERGO REAL ESTATE

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 3 logements et modifier les menuiseries extérieures en façade avant (mise en conformité) ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/06/2024 - 11/07/2024

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 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) dénommé PPAS n°06-03 "Saint Quentin" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16/07/2015 ;

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 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 renforcée au P.P.A.S. ;

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





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

Considérant que la demande a été introduite en date du 29/02/2024;

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

Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 logements et modifier les menuiseries extérieures en façade avant (mise en conformité) ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 06/11/2006 (P.V. B.R./165/06) fait état des infractions suivantes : « *Sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet, des travaux de transformation avec augmentation du volume bâti à l'arrière de la maison ont été entamés.* » ;  
Considérant qu'un 2ème procès-verbal de constatation établi le 11/12/2006 (P.V. B.R./189/06) fait état des infractions suivantes : « *Vu l'engagement écrit de la part de Monsieur Weber, les scellés apposés sur la porte d'entrée de l'immeuble en date du 7 novembre 2006 ont été enlevés. Toutefois, l'ordre d'arrêter les travaux soumis a permis d'urbanisme est maintenu.* » ;

Considérant qu'un 3ème procès-verbal de constatation établi le 22/10/2010 (P.V. B.R./161/10) fait état des infractions suivantes: « *Le permis d'urbanisme délivré le 10 octobre 2008 (dossier 012S/08) n'a pas été respecté : l'annexe arrière contiguë au bâtiment n°42 a été rehaussée de deux étages ; un étage supplémentaire a été construit à l'arrière de la toiture en pente ; les travaux de transformation visent à augmenter le nombre d'appartements dans le bâtiment, alors que le permis d'urbanisme prévoit un seul logement unifamilial.* » ;

Considérant qu'un 4ème procès-verbal de constatation établi le 22/02/2012 (P.V. B.R./024/12) fait état des infractions suivantes : « *het achtergebouw langs het huisnummer 42 werd met drie verdiepingen verhoogd ; er werden 5 appartementen ingericht in het gebouw ; / in het achtergebouw werden badkamers ingericht, ondanks het mondeling bevel van staken van de werken in dit deel van het gebouw.* » ;

Considérant qu'un 5ème procès-verbal de constatation établi le 04/09/2014 (P.V. B.R./094/14) fait état des infractions suivantes : « *het achtergebouw langs het huisnummer 42 dat met drie verdiepingen verhoogd werd is nog in plaats; / er zijn nog steeds 5 appartementen ingericht in het gebouw ; / in het achtergebouw de badkamers zijn nog steeds in gebruik, ondanks het mondeling bevel van staken van de werken in dit deel van het gebouw 22 oktober 2010, en de stedenbouwkundige vergunning die op 17-1-2013 geweigerd werd.* » ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 31/03/1903 (réf. T.P.21438) ayant pour objet " construire une maison " ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 06/11/2007 (réf. S22/2006) ayant pour objet " transformer et étendre un immeuble afin d'y aménager deux appartements " ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 10/10/2008 (réf. S12/2008) ayant pour objet " transformer une maison divisé en 1 duplex 2 chambres et 1 triplex 4 chambres en une maison unifamiliale " ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. S47/2012) notifié le 17/01/2013 pour le même bien ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. S431/2016) notifié le 05/04/2017 pour le même bien ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. S919/2017) notifié le 11/12/2019 pour le même bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/06/2024 au 11/07/2024 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'article 21 (menuiseries) du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;

- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 06-03 (Saint-Quentin, 31-07-2015) ;

- dérogation à l'article 13 (hauteur sous plafond) du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;

Vu l'absence de réaction ;





Considérant que la demande concerne la transformation et la division d'une maison unifamiliale en 3 logements ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une série de procès-verbaux entre 2006 et 2014 faisant état d'infraction concernant notamment l'augmentation du volume bâti et le nombre de logement ;

Considérant que le 08/03/2022 un PV de cessation d'infraction a été dressé mentionnant que les lieux ont été aménagés conformément au permis d'urbanisme délivré le 10 octobre 2008 (réf. S12/2008) ;

Considérant que le volume bâti actuel correspond au dernier permis délivré le 10 octobre 2008 (réf. S12/2008) ;

Considérant néanmoins que, sans autorisation, la répartition des logements a été modifiée comme suit : 3 appartements 1 chambre et 1 duplex 2 chambres, soit 4 logements au total ;

Considérant que projet prévoit de maintenir 3 unités de logements et que ces derniers se répartissent comme suit :

- sous-sol et rez-de-chaussée : un souplex 1 chambre avec espace bureau ;

- 1er étage : un studio

- 2ème et 3ème étages : un duplex 1 chambre avec espace bureau ;

Considérant que la division de l'immeuble n'est pas conforme à l'article 2.1.1 du PPAS « Saint-Quentin » en ce que le nombre d'unité de logement par immeuble de type unifamilial ne peut dépasser le nombre de niveau N renseigné sur le plan de la situation existante du PPAS diminué d'une unité ;

Considérant que le bien est répertorié avec 2 niveaux + toiture mansardé, qui diminué d'une unité autorise dès lors une unité de logement maximum ;

Considérant dès lors que le nombre de logement projetée dépasse celui autorisé par le PPAS « Saint-Quentin » ;

Considérant qu'il s'agit d'une caractéristique essentielle du PPAS et qu'on ne peut donc pas y déroger ;

Considérant que par ailleurs la division du logement unifamilial tel que proposée ne dispose pas d'une unité de logement comportant au moins 3 chambres et qu'il est idéalement souhaitable de prévoir une certaine diversité de logements afin que des familles puissent également potentiellement trouver du logement dans le quartier ;

Considérant ce qui précède que la division du logement unifamilial en 3 unités de logements n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au Titre II, art.4 (hauteur sous plafond) du Règlement régionale d'urbanisme (R.R.U.) et à l'art. 13 (hauteur sous plafond) du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) en ce que les espaces de vie au 2ème étage ont une hauteur sous plafond de 2,43m ;

Considérant que le dernier permis délivré autorise une hauteur sous plafond de 2,18m sur  $\frac{3}{4}$  de la surface du 2ème étage occupés par un bureau, une bibliothèque, une salle de douche et une chambre ;

Considérant que projet, bien qu'il ne soit pas conforme, améliore la situation de droit ;

Considérant ce qui précède que les dérogations au Titre II, art.4 du R.R.U. et l'art.13 du R.G.B.Q. sont dès lors acceptables ;

Considérant que la demande déroge au Titre II, art.10 (éclairage naturel) du Règlement régionale d'urbanisme (R.R.U.) en ce que la surface d'éclairage nette de l'espace de séjour/salle à manger/cuisine du logement au rez-de-chaussée n'est pas égale à minimum 1/5 de la superficie plancher (6,8m<sup>2</sup> au lieu de 9,2m<sup>2</sup>) et en ce que la surface d'éclairage nette de l'espace de séjour/salle à manger/cuisine du logement au 2ème n'est pas égale à minimum 1/5 de la superficie plancher (4,2m<sup>2</sup> au lieu de 5,8m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la demande déroge au Titre II, art.17 (local commun pour vélo et voiture d'enfant) du Règlement régionale d'urbanisme (R.R.U.) en ce qu'elle ne prévoit pas de local vélos, mais uniquement de placer les « poussettes » dans le local compteur ;





Considérant que les travaux portés sur un immeuble existant de logement doivent améliorer la conformité de l'immeuble ;  
Considérant que, vu l'augmentation du nombre de logements et l'évolution des modes de déplacements en ville, un local vélos-poussettes s'avère nécessaire dans un immeuble à logement multiples ;  
Considérant ce qui précède que la dérogation au Titre II, art.17 du R.R.U. n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également d'aménager une terrasse avec un escalier afin d'accéder au jardin depuis le rez-de-chaussée ;

Considérant que l'immeuble de style éclectique est repris à l'inventaire du patrimoine architecturale de la Région Bruxelles-Capitale ;  
Considérant dès lors que le projet déroge à l'art.21 (menuiseries) du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;  
Considérant qu'en situation existante de fait les châssis en façade avant sont en PVC de ton blanc et que le projet prévoit de remplacer ces derniers par des châssis en bois de ton blanc ;  
Considérant néanmoins qu'il y a lieu, pour l'ensemble de la façade, de prévoir des menuiseries en bois s'inspirant de la modénature, des divisions et profils des moulures des châssis d'origine ;  
Considérant que l'imposte des châssis au rez-de-chaussée au 1er étage présentait une division verticale en 3 parties et que le projet prévoit de supprimer cette division ;  
Considérant néanmoins qu'il ne peut pas être déterminé si cette division est d'origine et que la nouvelle proposition s'accorde au style éclectique du bien ;  
Considérant ce qui précède que la dérogation à l'art.13 du R.G.B.Q. 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.: R29/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Renaissance 45 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "RENAISSANCE 45" à Bruxelles, avenue de la Renaissance 45

Objet / Betreft: d'une part diviser une maison unifamiliale en 5 appartements (1ch), d'autre part construire une lucarne sur chacun des versants, remplacer l'ensemble des châssis en bois par des châssis en PVC, construire une véranda au rdc arrière (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/06/2024 - 11/07/2024

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

**AVIS REPORTÉ**

9





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

Réf. / Ref.: L289/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 414 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Res PM Invest Brussels

Objet / Betreft: étendre le bâtiment en façade arrière, rehausser le volume d'un étage en toiture en façade arrière, et diviser la maison unifamiliale en 3 unités (un duplex 2 chambres, un simplex 1 chambre et un duplex 3 chambres sous-toiture), remplacer la cage d'escalier pour y intégrer un ascenseur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/06/2024 - 11/07/2024

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 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 le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et en zone d'intérêt régional au PRAS ;

Considérant que le bien est repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, et y est décrit comme faisant partie d'un ensemble architectural de style éclectique avec les immeubles aux n°410 et 412 ; ensemble constitué d'un large hôtel particulier flanqué de deux maisons bourgeoises, par l'architecte Maréchal, en 1877 ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison de composition symétrique, d'inspiration néoclassique, enduite et rehaussée de pierre bleue, avec un balcon axial de taille dégressive, à garde-corps en fonte ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 22/03/2024 ;

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





Considérant que la demande vise à étendre le bâtiment en façade arrière, rehausser le volume d'un étage en toiture en façade arrière, et diviser la maison unifamiliale en 3 unités (un duplex 2 chambres, un simplex 1 chambre et un duplex 3 chambres sous-toiture), remplacer la cage d'escalier pour y intégrer un ascenseur ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 22/11/2001 (réf. P.U. L13/2001) ayant pour objet " construire une annexe au rez-de-chaussée en extension de l'annexe existante, aménager une terrasse accessible sur la toiture de ladite extension, au niveau du 1er étage, réaménager la zone de cours et jardin (maison unifamiliale)" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/06/2024 au 11/07/2024 pour les motifs suivants :  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques),  
application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS),  
Vu l'absence de réaction portant sur des conflits entre tiers ne relevant pas de l'urbanisme ;

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, du 19/06/2024, portant la référence CP.2001.0578/3 ;

Considérant que la motivation de cet avis indique que :

- le mètre pare-flamme en façade arrière n'est pas respecté ;
- le logement au 3e et 4 étage est à considérer comme un triplex et ses conditions d'accès ne sont pas respectées ;
- des portes coupe-feu, un exutoire de fumée, et un système de détection centralisé sont à prévoir ;
- l'escalier existant semble plus confortable que celui projeté ;
- l'ascenseur ne dispose pas d'un sas au sous-sol, et s'ouvre dans les logements aux étages ce qui pose problème pour intervenir dans le cas où l'ascenseur serait bloqué ;
- le sas « nul » des appartements doit se réaliser par des portes battantes et non coulissantes ;

Considérant que la situation de droit est une maison unifamiliale, avec un rez-de-chaussée sur caves, 2 étages franc et une toiture à versant ;

Considérant que l'immeuble se compose de 2 travées en profondeur, avec une annexe en rez-de-chaussée et un volume annexe partant du rez-de-chaussée et montant sur 2 niveaux d'entre-sols situés en prolongement de la travée de circulation verticale ;

Considérant que le voisin de droite est beaucoup plus haut, que le voisin de gauche est plus profond, que cette maison est donc plus petite que ses voisins immédiats ;

Considérant cependant que cette maison est identique à celle au n°410, qu'ensemble ces deux immeubles bordent un immeuble remarquable au n°412 ;

Considérant qu'en situation projetée, il est prévu de diviser la maison unifamiliale en 3 logements, un duplex 2 chambres au rez-de-chaussée et premier étage, un logement une chambre au premier niveau et un duplex de 3 chambres dans le volume sous-toiture ;

Considérant que pour ce nouveau programme, le projet prévoit de remplacer toute la cage d'escalier et d'installer un ascenseur ;

Considérant qu'il est prévu de démolir l'annexe du rez et la façade arrière, ainsi que le volume de toiture à versant du bâtiment principal, afin de réaliser un travée supplémentaire sur toute la largeur ;

Considérant qu'en lieu et place du volume sous-toiture il est proposé de réaliser 2 étages francs, que ceux-ci seraient dissimulés derrière un versant de toiture côté rue ;

Considérant que le nouveau versant avant serait découpé pour accueillir des terrasses tropéziennes ;





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

*Réunion du / Vergadering van: 23/07/2024*

Considérant qu'en façade arrière, au rez-de-chaussée, la nouvelle extension garde l'empreinte au sol de celle préexistante, qu'aux étages, la nouvelle travée s'aligne sur la façade arrière du n°416, le voisin le plus haut mais le moins profond, que le crépi sur isolant définition reste cependant en dépassement de ce voisin de +/-12cm ;

Considérant que le long du voisin de gauche, le volume en extension est conservé et habillé d'isolation, que le voisin de gauche reste plus profond et que dès lors le projet ne déroge pas en termes de profondeur ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager une terrasse sur le toit de l'extension du rez-de-chaussée, et des balcons en façade arrière ;

Considérant ainsi que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du R.R.U., en ce que le garde-corps de la terrasse vient en dépassement du gabarit de la toiture plate ;

Considérant que cette terrasse au premier niveau nécessite de rehausser le mur mitoyen de 52cm, que la hauteur totale passe de 6,56m à 7,08m depuis le jardin voisin ;

Considérant que cette rehausse est nécessaire afin de ne pas générer de vues directes vers les voisins ;

Considérant que si ce mur est de grande hauteur, il existe déjà sur une hauteur de 6m56, et que sa profondeur est limitée à 1m83 ;

Considérant que le demandeur est aussi propriétaire du bien mitoyen à droite ;

Considérant que la dérogation pourrait être acceptée ;

Considérant que pour les balcons aux étages supérieurs, ceux-ci respectent un retrait vis-à-vis du voisin de droite afin d'éviter les vues directes, que ces balcons sont contre le voisin de gauche qui est plus haut et plus profond ;

Considérant que le projet inclus aussi des terrasses tropéziennes côté rue, qu'ainsi pour le logement en duplex de 3 chambres, il est prévu d'avoir 4 terrasses, 2 côté rue et 2 côté jardin ;

Considérant que ces 2 terrasses tropéziennes dénaturent la toiture à versant, rendent l'usage de la cuisine moins aisé et ne sont pas indispensables pour des chambres secondaires ;

Considérant que cet immeuble au n°414 fait partie d'un ensemble en miroir avec les numéros 412 et 410 ;

Considérant en effet que le 410 et le 414 sont identiques (à l'oriel près) ;

Considérant que le versant avant de toiture voit sa pente modifiée et son départ rehaussé afin d'intégrer la terrasse tropézienne du niveau inférieur du duplex, que ceci renforce la perception que ces terrasses ne s'inscrivent pas dans le bâtiment existant ;

Considérant que les arbres à hauteur du projet sont assez jeunes et de plus petite taille que les autres arbres dans l'avenue, que l'avenue présente une grande largeur et que donc la toiture est bien visible depuis le trottoir en face et même depuis les voies centrales de circulation ;

Considérant que les 2 terrasses côté jardin ont un caractère plus utile, leurs dimensions étant plus confortables et permettant l'entretien des fenêtres, alors que celles côté rue on juste pour but d'éviter de devoir placer des fenêtres dans le plan de toiture, voire de réduire l'impression qu'il s'agit d'un étage sous-combles ;

Considérant encore que si des espaces extérieurs sont bienvenus et souhaitables, un seul peut suffire, et qu'il est préférable de prioriser ceux en façade arrière afin de garder les caractéristiques patrimoniales du l'immeuble côté rue ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer les terrasses tropéziennes ;

Considérant que le volume de l'immeuble est sensiblement augmenté pour ce programme, que si en façade arrière cela s'inscrit entre des mitoyens existant, la modification du versant avant de toiture vient rompre l'équilibre existant entre le n°410 et le n°414 ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver l'aspect depuis la rue de ce bien, que le versant avant de toiture doit donc être conservé, qu'il y a lieu ni de rehausser la façade ni de rehausser le faîte ;

Considérant que des ouvertures pour des fenêtres rampantes de toitures, alignées aux baies des étages inférieurs, peut s'envisager pour éclairer les espaces sous-toiture ;







Considérant qu'en terme de transformations intérieures, le projet prévoit de supprimer la cage d'escalier pour en créer une nouvelle occupant moins de surface au sol afin d'ajouter aussi un ascenseur ;

Considérant que la suppression de l'escalier implique aussi la suppression des décors anciens à caractère patrimonial comme le sol en mosaïque, les moulures murales, les garde-corps à balustres ;

Considérant encore que l'ascenseur se positionne contre la seconde travée, nécessitant la démolition d'une partie du mur entre la travée de circulation et les secondes pièces principales, alors que la seconde pièce au rez-de-chaussée présente des décors intéressants (lambris, moulures au plafonds), qu'il semble difficile de les conserver si un voile de béton doit être mis en place ;

Considérant que l'ascenseur n'a pas pour but de rendre l'immeuble accessible aux PMR, le rez-de-chaussée n'étant pas de niveau avec le trottoir et les espaces communs de circulations n'ayant pas les dimensions minimales requises, qu'ainsi cet ascenseur est plutôt un accessoire de confort pour les usagers ;

Considérant que le SIAMU déconseille fortement cette disposition, à savoir d'avoir un ascenseur qui ne donne que dans les logements aux étages ;

Considérant que ces travaux ne sont pas acceptables, qu'il y a lieu de conserver la cage d'escalier existante dans sa totalité et de ne pas y placer un ascenseur ;

Considérant encore le projet prévoit de remplacer les châssis à l'identique, ou de seulement remplacer le vitrage lorsque ceci est possible ;

Considérant qu'il est aussi possible de conserver les châssis existants et de placer un deuxième châssis à l'intérieur ;

Considérant que, quel que soit le choix, les châssis doivent conserver non seulement le dessin mais aussi toutes les moulures et décorations d'origine, comme la frise à denticules, et que le dessin des châssis doit donc être complété ;

Considérant aussi que les châssis donnant sur les balcons doivent conserver une partie pleine inférieure comme dans la situation historique de droit ;

Considérant que la porte d'entrée de l'immeuble, avec son imposte à vitrail, semble en bon état, et qu'il y a lieu de la conserver et de la restaurer à l'identique ;

Considérant que pour l'habitabilité des logements, qu'il est regretté que le plus grand logement de 3 chambre ne se trouve pas au rez-de-chaussée afin de bénéficier du jardin ;

Considérant de plus que la chambre 2 au premier étage ne fait que 7,8m<sup>2</sup> si on enlève la salle-de-douche ouverte sur la chambre, que sa superficie est d'à peine 9m<sup>2</sup> si on décompte le lavabo et la douche ;

Considérant que ces espaces d'eau, et la zone de circulation située devant, ne participe pas à la chambre, que dès lors le projet déroge à l'article 3 du Titre II du R.R.U., en ce que la chambre ne fait pas réellement 9m<sup>2</sup> ;

Considérant que pour un nouvel aménagement ceci n'est pas acceptable, qu'il y a lieu de modifier l'aménagement afin d'avoir un logement de 3 chambres conformes au Titre II du R.R.U. en lien avec le jardin ;

Considérant encore que le projet ne se conforme pas à l'article 16 et 18 du Titre II du R.R.U. ; que le programme visant à diviser un bien unifamilial en immeuble d'appartements ne prévoit pas de locaux communs pour les poubelles ni de local pour le nettoyage ;

Considérant que le local vélo ne peut accueillir que 4 vélos, qu'il est souhaité de prévoir au moins 1 vélo par oreiller ;

Considérant pour toutes ces raisons que le programme ne prend pas en compte les qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment ;





Considérant que le projet prévoit de placer des pompes à chaleur sur le nouveau toit plat de l'immeuble, que ceux-ci sont dessinés en plans mais pas en coupe, qu'il semble que ceux-ci seront visibles depuis l'espace public ;

Considérant que ceci n'est pas acceptable, que l'installation techniques d'équipement en toiture déroge à l'article 6 du Titre I du R.R.U. ; que ces éléments techniques doivent être prévu dans le nouveau volume créé ou dans un caisson acoustique contre la façade arrière au rez-de-chaussée par exemple ;

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.: M189/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Petite rue des Bouchers 1 - 3 1000 Bruxelles  
Rue du Marché aux Herbes 52 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SONTAG SA

Objet / Betreft: étendre le commerce de détails au 1er étage impliquant un changement de destination de logement en commerce (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/06/2024 - 11/07/2024

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**

**11 Monuments et Sites:**

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;  
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;  
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;  
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;  
Vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;  
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en liseré de noyau commercial au PRAS ;  
Considérant que le bien est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection Unesco autour du site classé de la Grand-Place ainsi que dans les zones de protection autour des ensembles de maisons traditionnelles classés sis rue du Marché aux herbes 22, rue Chair et Pain 1 et rue du Marché aux Herbes 64 et impasse Sainte-Pétronille ;  
Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;





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 étendre le commerce de détails au 1<sup>er</sup> étage impliquant un changement de destination de logement en commerce (mise en conformité) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/06/2024 au 11/07/2024 pour les motifs suivants :  
application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;

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

Considérant que la situation de droit reprend un commerce de détail au rez-de-chaussée et du logement aux étages : 3 appartements, un par étage ;

Considérant qu'en situation existante, l'appartement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage a été transformé en locaux de stockage ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'extension du commerce de détail au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que le projet implique la suppression de l'appartement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage et le changement de destination de l'étage en commerce de détail ;

Considérant que le bien se situe en liseré de noyau commercial au PRAS et que la prescription 0.12. du PRAS autorise le commerce au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la demande n'implique aucune modification de volume, ni transformations intérieures ;

Considérant que les logements des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages sont conservés ;

Considérant que le projet n'est pas de nature à porter préjudices aux biens voisins ;

Considérant qu'aucune réaction n'a été reçue lors l'enquête publique ;

Considérant ainsi que le changement de destination du 1<sup>er</sup> étage de logement en commerce de détail est acceptable ;

Considérant, par ailleurs, qu'en Commission de Concertation il a été évoqué que la devanture illicite devait faire l'objet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme ;

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.: F848/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Fripiers 57 - 59 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Nieuwstraat Ice Cream

Objet / Betreft: changer l'utilisation du rez commercial de commerce de détail en snack (vente à rue de gaufres) et modifier la devanture commerciale (régularisation des PV BR/031/13 et BR/033/16)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/06/2024 - 11/07/2024

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**

**12 Monuments et Sites:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection Unesco autour du site classé de la Grand-Place ;

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





Considérant que la demande a été introduite en date du 11/09/2023 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation du rez commercial de commerce de détail en snack (vente à rue de gaufres) et modifier la devanture commerciale (régularisation des PV BR/031/13 et BR/033/16) ;

Considérant qu'un premier procès-verbal de constatation établi le 10/04/2013 (P.V. B.R./031/13) fait état des infractions suivantes :

- la devanture d'origine (composée d'une porte à gauche, et d'une vitrine fixe à droite) a été démontée au niveau du rez-de-chaussée, et remplacée par un système permettant la vente à rue ;
- le revêtement de façade en marbre a été remplacé par des panneaux en bois peints en gris ;
- un caisson de volet opaque en PVC a été placé au-dessus de la devanture ;
- 2 spots éclairant la façade ont été placés au niveau du rez-de-chaussée ;
- une enseigne sous forme de caisson lumineux portant les inscriptions « Belgaufra » a été placée au-dessus du rez-de-chaussée ;
- un panneau jaune représentant des personnages en forme de gaufre a été placé au-dessus de la devanture ;

Considérant qu'un second procès-verbal de constatation établi le 08/03/2016 (P.V. B.R./033/16) fait état des mêmes infractions qu'en 2013 ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 18/05/2018 (réf. P.U. F974/2016) ayant pour objet " transformer la devanture commerciale par le placement de nouvelles menuiseries en bois permettant la vente à rue (régularisation) " ;

Considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre ;

Considérant que pour ce même bien une demande de permis d'urbanisme est en cours d'instruction (réf. P.U. F847/2023) ayant pour objet " poser une enseigne rétroéclairée "Belgaufra" parallèle à la façade, une enseigne perpendiculaire éclairée et une tente solaire avec mention de l'enseigne sur la bordure flottante (régularisation des PV n°BR/031/13 et BR/033/16) " ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/06/2024 au 11/07/2024 pour les motifs suivants : dérogations aux articles 7 (composition de la devanture) et 14 (fermeture à volet) du règlement communal d'urbanisme zoné Grand-Place, patrimoine UNESCO Expression commerciale (RCUZ Unesco) et au règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales ;  
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

*En ce qui concerne l'utilisation :*

Considérant que la demande porte uniquement sur le rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que de nombreuses demandes de permis n'ont pas abouties et que les derniers permis obtenus n'ont pas été mis en œuvre, la situation de droit remonte à 1937 et reprend un commerce de détail ;

Considérant qu'en situation existante, le commerce a été transformé sans autorisation en snack avec vente à rue depuis au moins 1972 ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement d'utilisation de commerce de détail en snack ;

Considérant que la surface commerciale est réduite (12 m<sup>2</sup>) et ne permet pas d'accueillir des clients à l'intérieur ;

Considérant que le snack propose exclusivement de la vente de gaufres à emporter ;

Considérant que le snack ne prévoit pas de conduit d'extraction, mais possède uniquement une hotte à charbon ;

Considérant que ce snack génère des nuisances olfactives et qu'il nécessite une extraction ;





Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS ; et que le snack proposé porte atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir le logement ;  
Considérant de plus que la vente à emporter génère de nombreux déchets (emballages de gaufres, restes de nourriture...), qui induisent des problèmes de propreté ;  
Considérant enfin que la vente à rue n'est pas conforme au RCUZ Unesco (article 8 (vente à rue)) ;  
Considérant ainsi que la mise en conformité du changement d'utilisation de commerce de détail en snack (vente à rue de gaufres) n'est pas acceptable ;

*En ce qui concerne la devanture commerciale :*

Considérant que la situation de droit de 1937 reprend une vitrine fixe en bois à droite, sur un soubassement de 70 cm, une porte d'entrée vitrée à gauche et une imposte vitrée horizontal sur toute la largeur au-dessus d'un bandeau en bois ; et qu'un parement en marbre recouvre la façade ;  
Considérant qu'en situation existante, l'imposte vitrée a été conservée, mais recouverte entièrement d'un autocollant ; la vitrine, le soubassement et la porte ont disparus pour laisser place à une devanture totalement ouverture permettant la vente à rue ;  
Considérant qu'actuellement, le commerce est uniquement fermé par du mobilier et un volet roulant plein ;  
Considérant que la demande vise à remplacer la devanture commerciale, mais conserve le principe d'une ouverture totale du commerce, avec une imposte vitrée sur toute la largeur et du mobilier en partie inférieure ;  
Considérant que le projet déroge à l'article 7 (composition de la devanture) du RCUZ Unesco en ce que tout système permettant l'ouverture totale de la devanture est interdit ;  
Considérant que le projet déroge également à l'article 14 (fermeture à volet) du RCUZ Unesco et au RCU relatif à la fermeture des vitrines commerciales en ce que le commerce est fermé par un volet roulant plein en acier galvanisé avec caisson et rails de teinte brune placés à l'extérieur, dans l'encadrement de la baie ;  
Considérant que la demande modifie l'aspect architectural de la façade de ce bien repris à l'inventaire du patrimoine de la Région ;  
Considérant que le snack fait partie du même ensemble que le commerce de détail mitoyen n°59 ; et que le RCUZ Unesco demande que l'aménagement d'une devanture faisant partie d'un ensemble architectural doit respecter l'homogénéité de l'ensemble ; or la devanture projetée ne s'inscrit pas esthétiquement à l'architecture du bien ;  
Considérant que pour retrouver une cohérence d'ensemble, il est préférable de relier cette petite surface commerciale au commerce de détails de gauche n°59 pour revenir à une seule unité commerciale au niveau du rez-de-chaussée du bien ;  
Considérant ainsi qu'il y a lieu de revoir la façade au rez-de-chaussée en conséquence, en prévoyant de retrouver, à la place de la devanture projetée, une seconde vitrine commerciale pour le commerce de détail n°59, similaire à celle de gauche ;  
Considérant de ce fait, que les dérogations aux articles 7 (composition de la devanture) et 14 (fermeture à volet) du RCUZ Unesco et au RCU relatif à la fermeture des vitrines commerciales ne sont pas acceptables ;

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

**Avis DÉFAVORABLE**





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

---

Réf. / Ref.: R454/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Richard Neybergh 185 - 187 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: KICKoff[ice] architecten

Objet / Betreft: démolir les constructions existantes, conserver la charpente et la façade et remplacer les châssis pour construire 2 volumes de un et 2 niveaux séparés par un atrium, changer la destination du rez-de-chaussée d'activité productive en logement pour aménager un duplex 3 chambres et 2 kots étudiants

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/06/2024 - 11/07/2024

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

**AVIS REPORTÉ**

13

