



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

Réf. / Ref.: F405/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue du Frêne 67 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Hannes et Pascaline Carpentier-De Hertogh

Objet / Betreft: d'une part modifier la façade avant et la lucarne avant (mise en conformité); d'autre part placer une citerne au niveau de la zone de recul, isoler par l'extérieur le 1er étage et le 2ème étage en façade avant avec des briquettes de ton blanc cassé sur isolant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/11/2023 - 30/11/2023

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:**

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

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

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

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

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

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

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

Vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 50-01 – 50-01 BIS QUARTIER VAN PRAET » ;

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

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

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





Considérant que le bien est situé en zone de non-aedificandi et en zone de construction d'habitations fermées au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 26/04/2023;

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

Considérant que la demande vise à d'une part modifier la façade avant et la lucarne avant (mise en conformité); d'autre part placer une citerne au niveau de la zone de recul, isoler par l'extérieur le 1er étage et le 2ème étage en façade avant avec des briquettes de ton blanc cassé sur isolant;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 07/07/1953 (réf. TP 66004) ayant pour objet "de construire un immeuble à deux étages sur son terrain sis avenue du Frêne";

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 20/01/2017 (réf. PU F1025/2016) ayant pour objet "agrandir et rénover une maison unifamiliale (démolition de la véranda et réalisation d'extensions en façade arrière)";

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 30/01/2020 (réf. PU F33/2019) ayant pour objet "aménager les combles d'une maison unifamiliale et réaliser une lucarne en façade avant";

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été refusé le 04/10/2022 (réf. PU F701/2021) ayant pour objet "modifier la façade avant, et imperméabiliser totalement la zone de recul (mise en conformité), isoler par l'extérieur le 1er étage et le 2ème étage en façade avant avec du crépis sur isolant de ton blanc";

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/11/2023 au 30/11/2023 pour les motifs suivants:

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (dépassement par rapport à l'alignement) ;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

Vu l'absence de réaction;

Considérant que le dossier précédemment transmis ayant pour référence communale F701/2021 avait été refusé car aucun complément n'avait été envoyé dans les délais ;

Considérant que pour ce projet, la commission de Concertation du 18/01/2021 avait remis un avis favorable conditionné à certaines modifications du projet à savoir : de rétablir 2 bandes plantées en pleine terre délimitant les zones d'accès à la porte d'entrée et de prévoir, devant l'isolation prévue, un matériau de parement plus en accord avec la typologie des maisons environnantes ;

Considérant que le demandeur avait été invité à mettre les plans en conformité le 18/02/2022 avec la décision du Collège du 17/02/2022 ;

Considérant que le projet modifié n'avait pas été introduit dans les six mois à compter de l'envoi de l'invitation pour modifier les plans et que donc ce projet a été refusé ;

Considérant dès lors, que le demandeur a réintroduit cette nouvelle demande de permis d'urbanisme ;

Considérant premièrement l'isolation par l'extérieur des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages avec un fini via des briquettes de ton blanc cassé ;

Considérant que le projet déroge à l'article 3 du titre I du RRU en ce que ces briquettes sur isolant en façade avant dépasseront de 16cm par rapport à l'alignement aux niveaux des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;

Considérant, cependant, que le projet ne déroge plus à l'article 7 du PPAS, le nouveau parement (briquettes sur isolant à la place du crépi proposé dans le cadre du précédent projet) permettant de s'accorder au caractère architectural et à l'esthétique générale du quartier Van Praet.;

Considérant, en effet que le crépis tranchait visuellement avec les matériaux bruts des façades existantes à gauche comme à droite de l'immeuble, les parements des façades sur ce trottoir étant quasiment intégralement constitués de briques et de pierre ;





Considérant que la commission de Concertation du précédent projet (F701/2021) avait émis notamment la condition de prévoir, devant l'isolation prévue, un matériau de parement plus en accord avec la typologie des maisons environnantes (telle que de la pierre naturelle ou de la brique);

Considérant que l'isolant permet d'améliorer les caractéristiques énergétiques de l'immeuble ;  
Considérant que la dérogation à l'article 3 du titre I du RRU est acceptable

Considérant, deuxièmement, que la demande vise également la mise en conformité certains éléments de la façade avant et de la lucarne avant ;

Considérant qu'une partie des travaux a déjà été réalisée ;

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

Considérant que la situation existante de fait ne respecte pas les menuiseries dessinées lors du permis octroyé en 1953 ;

Considérant que la porte de garage et la porte d'entrée ont été modifiées esthétiquement et que celles-ci sont en PVC de ton blanc ;

Considérant que les châssis des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ont été modifiés depuis la situation de droit de 1953 de par le changement de matériaux et de par une division différente ;

Considérant que les châssis des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages sont en PVC de ton gris foncé ;

Considérant que ces châssis ont une nouvelle division apparente ;

Considérant qu'un permis pour l'aménagement des combles et la réalisation d'une lucarne en façade avant a été octroyé en 2020 ;

Considérant que la demande vise, également, à remplacer les châssis de cette lucarne en façade avant en PVC de ton blanc par des châssis en PVC de ton gris foncé avec maintien de la division apparente ;

Considérant que ce changement vise à uniformiser la teinte des menuiseries aux étages ;

Considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;

Considérant que de nombreuses maisons sur ce trottoir sont munies de châssis en PVC et que leurs divisions et sections s'accordent à la typologie de l'immeuble ;

Considérant que la demande vise, troisièmement, le placement d'une citerne au niveau de la zone de recul ;

Considérant qu'une citerne de récolte d'eau de pluie de 5000 litres sera implantée en zone de recul ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 11 en ce que la zone de recul ne doit en théorie pas comporter de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès ;

Considérant que cette dérogation est acceptable en ce que la citerne sera enterrée et non visible depuis l'espace public (sauf la taque) et que celle-ci permet d'économiser quelques m<sup>3</sup> d'eau courante ;

Considérant que la seconde et dernière condition émise lors de la Commission de concertation pour le dossier F701/2021 était de rétablir 2 bandes plantées en pleine terre délimitant les zones d'accès à la porte d'entrée ;

Considérant que cette condition est respecté dans cette nouvelle demande de permis d'urbanisme ;

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

Considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;

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

Considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;





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.**

**Les dérogations au R.R.U., titre I, article 3 en ce qui concerne le dépassement par rapport à l'alignement et au R.R.U., titre I, article 11 en ce qui concerne le placement d'une citerne d'eau de pluie en zone de recul, sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





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

Réf. / Ref.: B375/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Bois Henri 26 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Mohamed - Florence Bennani - Vander Syphen

Objet / Betreft: aménager une lucarne en façade avant (mise en conformité), réorganiser l'intérieur d'une maison unifamiliale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/11/2023 - 30/11/2023

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

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

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

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

Vu le Permis de lotir (P.L.) non périmé (n°AN1596: lot n°9, délivré le 11/03/2011);

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 18/04/2023 ;

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

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 29/09/2022 (réf. P.U. B1380/2021) ayant pour objet " construire une maison unifamiliale dans le permis de lotir AN1596 - lot 9";

Considérant que le permis délivré le 29/09/2022 autorisait la construction d'une maison unifamiliale avec une lucarne en façade arrière ;

Considérant que ce permis a déjà été mis en œuvre de manière significative, le volume de la maison ayant été construit ;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/11/2023 au 30/11/2023 pour les motifs suivants:  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;  
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 31/10/2023 ;  
Vu l'avis de VIVAQUA du 07/11/2023 ;

Considérant que la demande vise à aménager une lucarne en façade avant (mise en conformité), réorganiser l'intérieur d'une maison unifamiliale ;  
Considérant que le volume de la lucarne en façade avant a déjà été partiellement réalisé ;  
Considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;

Considérant que la hauteur sous corniche est de 9m et au faite de 13m ;  
Considérant que la nouvelle maison présente une largeur de 7m46 et une profondeur de 12m ; que le projet prévoit une terrasse au rez-de-chaussée, portant la profondeur à 16m ;  
Considérant que la maison est construite un recul par rapport à la voirie ; que la zone de recul est de 6m de long ; que les espaces permettant d'accéder à la porte d'entrée et au garage sont traités en carreaux de ciment ; que le reste est verdurisé ;

Considérant que le bien se compose comme suit :

- rez-de-chaussée : garage le long du mitoyen gauche (conformément au permis de lotir), un séjour assimilé à la cuisine de 43m<sup>2</sup> présentant une surface éclairante de 10,03m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond de 2m70 ; le séjour donne accès à la terrasse en façade arrière ;
- 1<sup>er</sup> étage : un deuxième salon, une salle-de-bain et une première chambre présentant une superficie plancher nette de 22,20m<sup>2</sup>, la hauteur sous plafond est de 2m67 et la superficie éclairante de 7,74m<sup>2</sup> ;
- 2<sup>ème</sup> étage : 3 chambres de respectivement 14,57m<sup>2</sup>, 14, 21m<sup>2</sup> et 13,18m<sup>2</sup>, une hauteur sous plafond de 2m67, une buanderie et une salle-de-bain ;
- sous-combles : le projet prévoit de créer 2 lucarnes, l'une en façade avant et l'autre en façade arrière afin d'aménager une salle de jeux pour enfants avec un espace WC ;

Considérant que le compartimentage intérieur du bien répond aux prescriptions du R.R.U Titre II et par extension à l'article 1 (généralités) des prescriptions du permis de lotir ;

Considérant que les fondations du bâtiment sont bien à 2m50 comme le prévoit le RB et le lotissement en son article 3 ;

Considérant que le projet prévoit des murs mitoyens de part et d'autre de la terrasse, possédant également une profondeur de fondation de 2m50 ;

Considérant que le projet prévoit la construction de deux lucarnes, l'une en façade avant et l'autre en façade arrière, qu'elles présentent une largeur de 5m45 ;

Considérant que les lucarnes dérogent au RRU Titre I article 6, en ce que la largeur dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que les lucarnes devraient avoir une largeur maximum de 4m99 ;

Considérant que cela a été imposé comme condition pour la lucarne en façade arrière lors de l'instruction du permis initial ;

Considérant que l'espace sera dédié à une salle de jeux ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir cette largeur afin de respecter les prescriptions du RRU, Titre I article 6 ;

Considérant qu'en séance l'architecte a indiqué que les lucarnes sont conformes au RRU ; qu'il y a dès lors lieu de corriger les plans ;

Considérant qu'en façade avant le projet prévoit des briques de parement de ton clair, des châssis en PVC de ton gris anthracite RAL7039 ;





Considérant que les fenêtres présentent en façade avant et en façade arrière un garde-corps en verre securit ;

Considérant que la toiture est traitées en tuiles plates sombres ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une citerne d'eau de pluie sous la terrasse ;

Considérant que la citerne ainsi placée est dans la zone de construction autorisée par le permis de lotir ; que l'article 3 du permis de lotir indique que les constructions en sous-sol sont autorisables à conditions de rester dans la zone de bâtisse ;

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

**Avis FAVORABLE sous réserve de:**

**- prévoir des lucarnes conformes au RRU, Titre I article 6;**

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





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

Réf. / Ref.: F1103/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Franklin Roosevelt 232 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Gaëlle-Basile Van Rosen-Boels

Objet / Betreft: démolir une maison de 362m<sup>2</sup> et construire une maison de 822m<sup>2</sup> (hors-sol)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

**ABSTENTION:**

**Bruxelles Environnement**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu le Règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas (R.Z.R.Q.);

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

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du 24/05/2022;

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

Considérant que la demande initiale visait à démolir une maison de 362m<sup>2</sup>, construire une maison de 835m<sup>2</sup> et abattre 9 arbres ;

Considérant que pour ce même bien, une demande de permis d'urbanisme (réf : F1292/2019)

visant à démolir une villa et construire un bâtiment scolaire a été refusée en date du 19/05/2020 ;

Considérant que ce projet visait plus particulièrement à démolir la villa existante, abattre des arbres et en replanter, reconstruire un nouveau bâtiment destiné à héberger la section secondaire

de l'école BEPS, enseignement privé anglophone à destination principalement d'enfants

d'expatriés travaillant dans les institutions européennes ou internationales ;







Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/11/2022 au 08/12/2022 sur la demande initiale pour les motifs suivants:

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) ;
- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)
- dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)- dérogation à l'art 5 quartier Solbosch (clôture)

Vu les 2 réactions à l'enquête publique, portant sur une opposition quant à l'abattage des arbres, la démolition de la maison existante, le manque d'explication quant aux raisons de la démolition, le gabarit projeté trop imposant, le taux d'imperméabilisation trop important, l'implantation trop proche des limites parcellaires, des manques ou erreurs au niveau du formulaire de demande, le type d'architecture proposé, la densité excessive (P/S), la perte d'intimité, l'impact sur l'environnement...

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 22/11/2022 ;

Vu l'avis de VIVAQUA du 24/11/2022 ;

Considérant que l'avenue Franklin Roosevelt est une voirie régionale;

Considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis de Bruxelles Mobilité en date du 21/11/2022 ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 21/11/2022 ;

Considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis de Bruxelles Environnement en date du 22/11/2022 ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement du 15/12/2022 ;

Considérant qu'en situation existante de droit, le gabarit du bien à démolir se compose d'un rez-de-chaussée surmonté d'une toiture à versant ;

Considérant que ce bien dispose d'une allée latérale menant à un garage situé en sous-sol ;

Considérant que le bien dispose d'une superficie hors sol de 443.48m<sup>2</sup> avec une superficie imperméable de 22%;

Considérant que le bien existant est une villa datant de 1956 qui n'est pas inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que le PRAS 21 édicte que dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger ;

Considérant que le bien de droite (ambassade) dispose d'un gabarit de 3 niveaux hors sol ;

Considérant que le bien situé à gauche du projet dispose de deux niveaux hors sol, surmonté d'un étage en retrait ;

Vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée favorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 18/01/2023 pour les motifs reproduits en annexe ;

Considérant dès lors, qu'en application de l'art.126§7 du CoBAT, le Collège des bourgmestre et échevins délivre le permis, sur base de l'avis conforme de la commission de concertation ;

Considérant néanmoins que cet avis favorable est conditionné à certaines modifications du projet, à savoir :

- de corriger les plans afin que le plan d'implantation et le plan du rez-de-chaussée coïncident et respectent l'alignement ainsi que le front de bâtisse ;
- de matérialiser l'alignement par un matériau dur différent de celui du trottoir ;
- de prévoir une rampe d'accès au garage conforme au RRU ;
- de limiter l'étendue de l'accès au garage intérieur et de ne pas prévoir de parking extérieur supplémentaire au-delà ;





- de prévoir une zone de recul de 9.50m min ;
- de placer les murets de clôture à l'alignement ;
- d'ajouter le muret entre les deux portails ;
- de supprimer les aménagements (ruche, potager, terrasse), édicules (ascenseur, escalier) et rambardes en toiture ;
- d'implanter la citerne d'eaux pluviales sur le plan du rez-de-chaussée (en arrière du front de bâtisse) ;
- de réduire la profondeur de construction du bien en vue de limiter les impacts sur les parcelles voisines (ensoleillement, perte d'intimité, ...) ;
- de proposer une toiture végétalisée sur l'ensemble de la toiture ;
- de prévoir la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (infiltration)
- de justifier la démolition
- d'étudier la réutilisation de certains matériaux (fournir une note d'intention) ;

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 09/02/2023 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 21/09/2023 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;

Considérant que, par rapport à la demande initiale, la demande modifiée vise à démolir la maison existante, reconstruire une maison avec piscine et abattre 9 arbres;  
Considérant que les nouveaux plans ne répondent pas entièrement aux conditions émises par la commission de concertation ;

Considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et ne visent pas entièrement à répondre aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils ne visent pas entièrement à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial;

Considérant que ces dérogations n'ont pas été sollicitées dans la demande initiale et que dès lors l'accord du fonctionnaire délégué sur ces nouvelles dérogations doit être demandé ;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation;

Considérant que le projet initial proposait une maison unifamiliale de deux/trois niveaux d'une superficie de 836m<sup>2</sup> (hors-sol), une piscine d'environ 140m<sup>2</sup> sur une parcelle de 2183.83m<sup>2</sup> et représentant une superficie imperméable de 47% ;

Considérant que le projet initial proposait également l'abattage de 9 arbres ;

Considérant que le projet modifié propose une maison unifamiliale de 822m<sup>2</sup> (hors-sol) et une piscine d'environ 140m<sup>2</sup> sur une parcelle de 2183.83m<sup>2</sup>, représentant une superficie imperméable de 44% ;

Considérant qu'après mesurage des plans, que le sous-sol (jardin) propose une superficie de 487m<sup>2</sup> ;

Considérant que le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage disposent chacun de de 375m<sup>2</sup> ;

Considérant que la maison dispose d'une superficie totale de 1237m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet modifié maintien l'abattage de 9 arbres ;  
Considérant qu'il y aurait lieu de replanter de grands arbres ;





Considérant que le règlement du quartier Solbosch prescrit à l'art 1er qu'une zone de recul de 9.50m à partir de l'alignement devra être aménagée ; Des caves à combustibles ou à provisions pourront être établies dans le sous-sol des zones de recul, à condition d'être recouvertes d'une couche de terre d'au moins 0,60 m ; à l'emplacement des plantations ;  
Considérant que selon le plan d'implantation du projet initial, le projet se situait 10 cm en arrière du front de bâtisse ;  
Considérant que cette dérogation n'avait pas été demandée ;  
Considérant que cette dérogation avait néanmoins été constatée sur les cotes du plan d'implantation et qu'elle a été jugée acceptable par la commission de concertation du 18/01/2023 car peu perceptible pour autant qu'il y ait une *zone de recul de 9.50m min* au vu des dimensions incertaines de l'ensemble des plans ;

Considérant que le plan d'implantation du projet modifié ne propose toujours que la seule cote de 9.60m ;  
Considérant qu'après mesurage contradictoire du plan d'implantation modifié, il s'avère que la zone de recul dispose d'une profondeur de 9.35m à 9.52m au droit de l'ensemble de la façade avant de la nouvelle construction ;  
Considérant que la nouvelle construction ne suit pas une parallèle avec l'alignement ;  
Considérant que la dérogation au R.Z.R.Q est maintenue et ne respecte pas une zone de recul de 9.50m minimum ;  
Considérant néanmoins que cette dérogation sera peu perceptible et est acceptable ;

Considérant que le projet initial de démolition/reconstruction, ne présentait aucune explication quant aux raisons de la démolitions et qu'il y avait lieu de justifier celle-ci et étudier la réutilisation de certain matériaux ;  
Considérant que la notice explicative précise que le bien n'est pas repris à l'inventaire, ne présente pas de caractéristique intéressante, ne répond plus aux normes en vigueur tant en ce qui concerne les performances énergétique acoustiques et stabilité, qu'il est mentionné également que celle-ci n'est pas cohérente par rapport à son voisinage immédiat et étendu ;La notice explicative mentionnant comme exemple que le rez-de-chaussée n'est pas surélevé ;  
Considérant qu'il est à noter que de nombreux biens autour du projet ne dispose pas de zone de recul surélevée ou de rez-de-chaussée surélevé ;

Considérant que le projet modifié, dans sa notice explicative, envisage la réutilisation ou le détournement à des fins de décoration de certains matériaux, comme les revêtements de façade en brique et pierres, fenêtres, portes, verre qui pourront être démontés soigneusement tandis que les matériaux structurels tels que bois, métal, béton pourront être recyclés dans la production de nouveau produits ;  
Considérant que la notice explicative modifiée précise également qu'une piste envisagée est de travailler avec une entreprise qui réutilise le verre ;

Considérant qu'il est précisé que la démolition sera réalisée par une entreprise qui met en œuvre le tri sélectif et qui met en place des techniques de démolition respectueuse de l'environnement ;  
Considérant que le projet initial proposait une toiture végétalisée, 26 panneaux solaires, une terrasse, 4 ruches et un potager urbain sur la toiture ;  
Considérant que le projet modifié supprime la terrasse, les ruches et le potager urbain ;  
Considérant que le projet modifié propose de végétaliser la totalité de la toiture, maintien les panneaux solaires, côté mitoyen gauche, diminue le volume des techniques ascenseur et maintien le pac et place un moteur de hotte ;  
Considérant que le pac , présent sur le plan de toiture initial, ne présentait pas de dimension en hauteur ;  
Considérant que les techniques et panneaux solaires proposent des dépassements allant de 40cm à 83cm (pac), que celles-ci ne sont pas intégrées et seront visibles depuis l'avenue ;





Considérant que le RRU titre I art 8 prescrit que « La hauteur des constructions visée au § 1er comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs; ceux-ci sont intégrés dans le volume de la toiture. Seules les souches de cheminée ou de ventilation et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture »

Considérant que dans le cadre d'une nouvelle construction cette dérogation n'est pas acceptable telle quelle ; qu'il y a lieu d'intégrer les techniques à la toiture (sauf les panneaux solaires) ou des les éloigner le plus possible afin que ceux-ci ne soient pas perceptibles de l'espace public ;

Considérant également que le projet initial proposait deux emplacement de parking couvert et 1 emplacements extérieurs ;

Considérant que le projet modifié supprime l'emplacement extérieur ;

Considérant qu'en situation existante de droit, le gabarit du bien à démolir se compose d'un rez-de-chaussée surmonté d'une toiture à versant ;

Considérant que ce bien dispose d'une allée latérale menant à un garage situé en sous-sol ;

Considérant que le projet initial prévoyait d'étendre cette rampe plus profondément (environ 7m) et proposait deux emplacements de parking couvert et 1 emplacement extérieurs ;

Considérant que le projet modifié supprime l'emplacement extérieur ;

Considérant que le projet modifié maintient le sous-sol tel quel et maintient le parking intérieur au même emplacement ce qui implique que la longueur de l'accès reste identique au projet initial ;

Considérant également que la rampe de parking et l'allée latérale a été maintenue telle que demandée initialement et ne respecte donc pas la condition émise par la commission de concertation et libellée comme suit : « - de limiter l'étendue de l'accès au garage intérieur et de ne pas prévoir de parking extérieur supplémentaire au-delà ; »

Considérant néanmoins qu'en commission de concertation, l'architecte a précisé que cette aire était nécessaire afin d'effectuer les manœuvres ;

Considérant que le RRU titre I art 12 prescrit que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que la situation existante de 1956 dispose d'une allée latérale permettant l'accès au garage ;

Considérant toutefois que dans le cadre d'une démolition/reconstruction, le RRU est d'application ;

Considérant que l'architecte a précisé en commission de concertation que le projet prévoit des plantations le long du mitoyen ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir un revêtement de sol semi perméable dans la zone d'aire de manœuvre ;

Considérant que moyennant cette condition, la dérogation au RRU titre I art 12 est acceptable ;

Considérant que les 1<sup>er</sup> mètres de la rampe sont modifiés en ce qui concerne les pentes afin de respecter le RRU ;

Considérant en outre que les 7 arbres placés le long du mitoyen gauche seront abattus ;

Considérant que le projet initial dépassait de 14m environ le bien de gauche et de 2 à 3m environ le bien de droite (hors escaliers et piscine) ;

Considérant qu'il s'est avéré que le profil du bien de droite n'était pas correctement représenté ;

Considérant que le profil a été corrigé et que le projet modifié dépasse le voisin de gauche d'un peu moins de 15m au sous sol (jardin) et au rez-de-chaussée (hors escaliers et piscine) et d'environ 10m aux étages ;

Considérant que le projet modifié dépasse le bien de droite d'un peu moins de 3m à chaque étage ;





Considérant que le projet initial s'étendait à une profondeur de 33.65m au sous-sol et 33m aux étages ;

Considérant que le projet modifié maintient la profondeur de sous-sol (jardin) à 33.65m de profondeur et hors escalier/ piscine), un rez-de-chaussée à 28.80m + 5m de profondeur de terrasse avec rambardes et un 1<sup>er</sup> étage d'une profondeur de 28.80m ;

Considérant que le projet modifié propose donc une réduction de la profondeur de 4.20m aux étages ;

Considérant que le RRU titre I art 7 (implantation) prescrit que hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins ;

Considérant qu'une étude d'ensoleillement est jointe au dossier ;

Considérant que le bien sera revêtu de béton architectonique et de menuiseries en aluminium blanc pour les châssis de fenêtre et noir pour la porte d'entrée et la porte de garage ;

Considérant que le niveau proposé du rez-de-chaussée est rehaussé d'1.50m par rapport au trottoir ;  
Considérant que le projet modifié propose à l'alignement, un muret surmonté d'une grille dont la hauteur totale atteint 1.50m ;

Considérant que les deux portails d'entrée se situent en arrière de l'alignement et sont maintenus par un muret d'1.80m de hauteur ;

Considérant que le règlement du quartier Solbosch prescrit à l'article 1er qu'une zone de recul de 9.50m à partir de l'alignement devra être aménagée ; Des caves à combustibles ou à provisions pourront être établies dans le sous-sol des zones de recul, à condition d'être recouvertes d'une couche de terre d'au moins 0,60 m ; à l'emplacement des plantations ;

Considérant que la commission de concertation du 18/01/2023 a accordé la dérogation en ce qui concerne le retrait du portail d'entrée piéton soit en retrait par rapport à l'alignement ;

Considérant que les deux murets d'1.80m et de d'1.50m de hauteur entre le portail d'entrée piéton et le portail d'entrée véhicule motorisé présentent un angle mort ; que la commission de concertation du 18/01/2023 avait demandé d'ajourer les murets ;

Considérant que le projet modifié déplace le muret d'1.50m au droit du portail d'entrée véhicule et recule de 80cm le muret d'1.80m afin de ne pas les ajourer ;

Considérant que cette modification améliore la visibilité ;

Considérant que l'alignement est matérialisé par un béton désactivé ;

Considérant que le projet modifié prévoit une citerne d'eaux pluviales de 20m<sup>3</sup> située en arrière du front de bâtisse ;

Considérant que la notice explication précise que les eaux pluviales seront utilisées pour l'arrosage du jardin ; qu'il est précisé que l'ingénieur en techniques spéciales étudie la possibilité d'utiliser les eaux de toiture pour l'alimentation des toilettes et l'ensemble de la maison ;

Considérant que le projet prévoit également l'abattage de plusieurs arbres et la replantation d'autres arbres ;

Considérant qu'aucun arbre remarquable n'est répertorié dans le périmètre ou à proximité immédiate de la parcelle ;

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





**Avis FAVORABLE sous réserve de:**

- **d'intégrer les techniques à la toiture (sauf les panneaux solaires) ou des les éloigner le plus possible afin que ceux-ci ne soient pas perceptibles de l'espace public;**
- **de prévoir un revêtement de sol perméable dans la zone d'aire de manœuvre;**
- **de prévoir la replantation des arbres à haute tige à une distance de minimum 2 mètres des limites mitoyennes et celle des autres arbres et haies vives à une distance de minimum un demi-mètre ;**
- **de ne pas replanter des plantes considérées comme invasives en Belgique (<http://ias.biodiversity.be/species/all>) ;**

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





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

Réf. / Ref.: B9/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Bruynstraat 55 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Murat Ucar

Objet / Betreft: bouwen van een ééngezinswoning

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/11/2023 - 30/11/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- 4 Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);  
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;  
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;  
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 Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);  
Gelet op de Verkavelingsvergunning ref. 893 Bruynstraat, lot nr. 1, afgeleverd op 09/11/1994 (V.V.); Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);  
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);  
Overwegende dat het goed gelegen is in woongebied met residentieel karakter van het G.B.P.;
- Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 06/01/2023;  
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;  
Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een ééngezinswoning betreft;  
Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 16/11/2023 tot 30/11/2023 voor volgende motieven: toepassing van artikel 106 van het B.W.R.O. (bijzondere maatregelen van openbaarmaking vereist door de plannen in de V.V.), toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P. en afwijking van art. 5 (hoogte van de voorgevel) en art. 6 (dak - hoogte) van titel I van de Gew.S.V.;  
Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;  
Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van Vivaqua op 10/11/2023;





Gelet op de weigering van stedenbouwkundige vergunning (ref. S.V. B920/2020) genotifieerd op 26/10/2020 voor hetzelfde goed;

Overwegende dat de aanvraag de oprichting van een ééngezinswoning betreft;

Overwegende dat de woning als volgt is ingedeeld:

- op het gelijkvloers: een garage, een inkomhal, een traphal, een wc, een slaapkamer en een badkamer,

- op de 1<sup>ste</sup> verdieping: een open leefruimte (zitkamer-eetkamer-keuken),

- op de 2<sup>de</sup> verdieping: een 2<sup>de</sup> slaapkamer met een badkamer, een 3<sup>de</sup> slaapkamer met een badkamer, een wc,

- op de 3<sup>de</sup> verdieping: een 4<sup>de</sup> slaapkamer (studio grootouders), een badkamer met wc;

Overwegende dat de woning de woonbaarheidsnormen volgens Titel II van de Gew.S.V. respecteert;

Overwegende dat de woning beantwoordt aan de actuele eisen van comfort;

Overwegende dat de aanvraag een versterking van het residentiële aanbod en van de woonfunctie in deze wijk beoogt;

Overwegende dat in de bestaande toestand, het aanpalend perceel rechts (nr. 57 buiten de V.V.) bebouwd is en het aanpalend perceel links (lot 2 van de V.V.) niet bebouwd is;

Overwegende dat de overige 2 loten van de V.V. (loten 3 en 4) wel bebouwd zijn;

Overwegende dat de nieuwbouw wordt opgericht in gesloten verband;

Overwegende dat de voorgevel op de bouwlijn wordt geplaatst;

Overwegende dat de totale bouwdiepte op het gelijkvloers 13,80m bedraagt (gebouw 12m + trap van 1,80m);

Overwegende dat de totale bouwdiepte op de 1<sup>ste</sup> verdieping 12,86m bedraagt (gebouw 12m + balkon van 86cm);

Overwegende dat de totale bouwdiepte op de 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> verdieping 12m bedraagt;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de V.V. (diepte), omdat de totale bouwdiepte op het gelijkvloers en de 1<sup>ste</sup> verdieping dieper is dan de voorgeschreven 12m (omwille van de trap en het balkon aan de achtergevel);

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de V.V. art. 6 (terrassen), omdat het balkon op de 1<sup>ste</sup> verdieping aan de achtergevel niet toegelaten is omdat de bouwdiepte van het hoofdgebouw groter is dan 10,50m;

Overwegende dat de bouwdiepte wel in overeenstemming is met de Gew.S.V. Titel I art. 4 (§1 2° b), want de bouwdiepte is minder dan 3m dieper dan het mandelig profiel van het naastliggend bouwwerk;

Overwegende dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bepalingen van het Burgerlijk wetboek m.b.t. de zichten, omdat er vanaf de trap en het balkon aan de achtergevel rechte zichten zijn op de aanpalende percelen;

Overwegende dat het balkon de bepalingen van het Burgerlijk wetboek m.b.t. de zichten dient te respecteren, door de verhoging van de mandelige muur aan de rechterzijde;

Overwegende dat de trap dient verplaatst te worden, zodat de bepalingen van het Burgerlijk wetboek m.b.t. de zichten worden gerespecteerd, zonder verhoging van de mandelige muur;

Overwegende dat, mits de gevraagde aanpassingen, deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de nieuwbouw een bouwprofiel heeft bestaand uit een gelijkvloers, een 1<sup>ste</sup>-, een 2<sup>de</sup>- en een 3<sup>de</sup> verdieping onder dak (hellend aan de straatkant, plat aan de achterkant);

Overwegende dat het vloerpeil van het gelijkvloers 30cm onder niveau van de weg ligt;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de V.V. (hoogte), omdat de kroonlijst en het hellend dak niet aansluiten op de aanpalende constructie rechts (nr. 57);







Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 5 (voorgevel), omdat de voorgevel hoger is dan de hoogste referentiehoogte;  
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak), omdat het plat dak meer dan 3m hoger is dan het laagste mandelig dakprofiel van de referentiebouwwerken en omdat het plat dak hoger is dan het hoogste mandelig dakprofiel van de referentiebouwwerken;  
Overwegende dat de kroonlijst aan de straatkant 50cm hoger is dan de aanpalende constructie rechts (nr. 57) en hoger is dan de eerstvolgende gebuur links (nr. 51);  
Overwegende dat de dakhelling zelf, aan de straatkant, dezelfde is als die van de aanpalende constructie (nr. 57), maar er niet op aansluit door het verschil in hoogte;  
Overwegende dat de nokhoogte even hoog is als de aanpalende constructie rechts (nr. 57), maar er niet op aansluit, en lager is dan de eerstvolgende constructie links (nr. 51);  
Overwegende dat het plat dak meer dan 3m hoger is dan de aanpalende constructie rechts (nr. 57) en hoger is dan de eerstvolgende constructie links (nr. 51);  
Overwegende dat het bouwprofiel aan de achterzijde dient aan te sluiten op de aanpalende constructie rechts (nr. 57);  
Overwegende dat in het achterste hellend dakvlak een dakkapel mogelijk is over max. 2/3<sup>de</sup> van de breedte;  
Overwegende dat, mits de gevraagde aanpassingen, deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat er in het dak aan de straatkant een dakkapel wordt voorzien;  
Overwegende dat er in de voorgevel, op de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdieping, terrassen worden voorzien met een breedte van 3m en met een uitsprong van 50cm voor de bouwlijn;  
Overwegende dat de voorziene materialen de volgende zijn: gevelmetselwerk in baksteen crème-geel, hellend dak in roodbruine dakpannen, goot in zink, buitenschrijnwerk in zwart aluminium, dorpels in blauwe steen, garagepoort in metaal zwart, terrassen in beton met balustrade in glas;

Overwegende dat de diepte van de funderingen is voorzien op 2,50m;  
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.R. art. 52 (dikte mandelige muur), omdat de mandelige muren geen volle muren zijn van minimum 28cm dik;  
Overwegende dat de mandelige muren worden opgebouwd uit twee muren van 14cm dik met een isolatie ertussen;  
Overwegende dat de voorgestelde oplossing beter is voor de thermische / akoestische isolatie tussen de gebouwen;  
Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;  
Overwegende bijgevolg dat de afwijking van het B.R. art. 52 (dikte mandelige muur) aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag in de achteruitbouwzone voorziet in:  
- de aanleg van een oprit, in helling naar de garage, uitgevoerd in klinkers,  
- de aanleg van een tuintje, met loofbestendige planten,  
- alles omgeven door een muurtje van 60cm hoog;

Overwegende dat de aanvraag in de tuinzone voorziet in:  
- de aanleg van een terras over een bouwdiepte van 3m en over ganse perceelsbreedte,  
- met de plaatsing van een scheidingsmuur van 2,25m hoog, links en rechts, over de bouwdiepte van het terras,  
- de plaatsing van een afsluiting met paal en draad met haagbeplanting van 1,80m hoog,  
- de plaatsing van een regenwaterput (10.000 liter);

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





**GUNSTIG advies onder voorbehoud van:**

- voor het balkon aan de achterkant van het gebouw op de 1<sup>ste</sup> verdieping de bepalingen van het Burgerlijk wetboek m.b.t. de zichten te respecteren, mits een verhoging van de mandelige muur (aan de rechterzijde);
- de trap aan de achterkant van het gebouw te verplaatsen, zodat de bepalingen van het Burgerlijk wetboek m.b.t. de zichten worden gerespecteerd, zonder verhoging van de mandelige muur;
- het bouwprofiel aan de achterzijde aan te sluiten op de aanpalende constructie rechts (nr. 57), een dakkapel is mogelijk in het achterste hellend dakvlak (over max. 2/3<sup>de</sup> van de breedte);

In toepassing van art. 191 of van art. 126/1, zullen er, in overeenstemming met de bovenvermelde voorwaarden, aangepaste plannen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de V.V. (diepte), de V.V. (hoogte) en de V.V. art. 6 (terrassen), de Gew.S.V. Titel I art. 5 (voorgevel) en art. 6 (dak) en het B.R. art. 52 (dikte mandelige muur) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





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

Réf. / Ref.: C208/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Vlaamsesteenweg 162 1000 Brussel  
Sleutelstraat 2 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Tim Siaens

Objet / Betreft: verbouwen van een woongebouw met handelsgelijkvloers, wijzigen van de bestemming van woning naar hotel (6 kamers), wijzigen van het dakvolume en aanleggen van een dakterras (in overeenstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/11/2023 - 23/11/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);  
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;  
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 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 Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);  
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);  
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);  
Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en langs een structurende ruimte van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 01/03/2023;  
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;  
Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een woongebouw met handelsgelijkvloers, wijzigen van de bestemming van woning naar hotel (6 kamers), wijzigen van het dakvolume en aanleggen van een dakterras (in overeenstemming brengen) betreft;





Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 09/11/2023 tot 23/11/2023 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.12 (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning) en 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) en van het bijzonder voorschrift 2.5.2° (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) van het G.B.P., afwijking van art. 4 (diepte van de bouwwerken) en art. 6 (dak - hoogte - technische elementen) van titel I van de Gew.S.V.;

Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;

Gelet op het ongunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (D.B.D.M.H.) van 06/11/2023 opgenomen in bijlage met als referentie CP.2017.1390/6;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 02/06/2023 (ref. S.V. F1574/2022) met als onderwerp "het wijzigen van gebruik van een handelszaak in een restaurant en wijzigen twee parkeerplaatsen";

Overwegende dat deze afgeleverde vergunning het gelijkvloers betreft;

Overwegende dat de huidige aanvraag enkel de verdiepingen betreft;

Overwegende dat, in de bestaande toestand, er zich op de verdiepingen een woning met 2 toeristische logies bevinden (ref. SI 1629/2022 van 07/09/2022);

Overwegende dat de huidige aanvraag voorziet om de bestemming op de verdiepingen te wijzigen van woning naar hotel (6 kamers);

Overwegende dat de huidige aanvraag de afschaffing van 451m<sup>2</sup> woning voorziet;

Overwegende dat volgens art. 0.12.1° van het G.B.P. de volledige of gedeeltelijke wijziging van de bestemming van een woning, in een typisch woongebied, mogelijk is onder voorwaarde op dezelfde plaats in woongebieden minstens dezelfde oppervlakte aan woongelegenheid behouden;

Overwegende dat er voor het adres Vlaamsesteenweg 158-160, een aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning werd ingediend op 01/03/2023 (ref. S.V. F209/2023) met als onderwerp "het verbouwen en uitbreiden van 2 aanpalende eengezinswoningen met handelsgelijkvloers, wijzigen van de bestemming van woning naar hotel (9 kamers) en inrichten van een kustgalerij op het gelijkvloers";

Overwegende dat deze aanvraag de afschaffing van een oppervlakte van 663m<sup>2</sup> woning voorziet;

Overwegende dat er voor de 2 aanvragen samen (C208/2023 en F209/2023) een totale oppervlakte van 1.114m<sup>2</sup> woning wordt afgeschaft;

Overwegende dat er voor het adres Baksteenkaai 38-40, 48-54 en Zeehondstraat 20-22, een aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning werd ingediend op 01/03/2023 (ref. S.V. B212/2023) met als onderwerp "het afbreken van de gebouwen aan de Baksteenkaai 38-40 en de Zeehondstraat, verbouwen van de gebouwen aan de Baksteenkaai 48-54, bouwen van een woonproject met handelsruimten en kantoren op het gelijkvloers en een ondergrondse parking";

Overwegende dat deze aanvraag de creatie van een oppervlakte van 1.766m<sup>2</sup> woning voorziet;

Overwegende bijgevolg dat de aanvraag beantwoordt aan art. 0.12.1° van het G.B.P.;

Overwegende dat in de huidige aanvraag de binnenindeling wordt gewijzigd, de 2 kamers op de 1<sup>ste</sup>, 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> verdieping worden heringericht, de indeling en de traphal van de 3<sup>de</sup> verdieping worden gewijzigd en er een trap naar de bovenliggende verdieping (duplex) wordt toegevoegd;

Overwegende dat het volume op de 4<sup>de</sup> verdieping wordt gewijzigd en er een buitentrap, vanaf de daktuin naar het dakterras op het bovenste plat dak, wordt toegevoegd;

Overwegende dat in de achtergevels de gevelopeningen op de verdiepingen worden aangepast;

Overwegende dat in de voorgevel (Vlaamsesteenweg) de indeling van de ramen op de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdieping wordt gewijzigd;

Overwegende dat het bovenste plat dak wordt aangelegd als dakterras en groen dak;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen), omdat de balustrade rond dit dakterras boven het dak uitsteekt;

Overwegende dat deze balustrade noodzakelijk is voor een veilig gebruik van het terras en dat deze afwijking bijgevolg aanvaardbaar is;





Overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten respecteert;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte), omdat de bouwdiepte meer dan 3m dieper is dan de minst diepe aanpalende de constructie, en van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - hoogte), omdat de bouwhoogte meer dan 3m hoger is dan de minst hoge aanpalende constructie;

Overwegende dat de bouwdiepte en de bouwhoogte zich wel inschrijft binnen het profiel van de diepste en hoogste aanpalende constructie;

Overwegende dat bijgevolg deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;

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

**GUNSTIG advies onder voorbehoud van:**

**- het project aan te passen om een gunstig advies van de D.B.D.M.H. te bekomen;**

**In toepassing van art. 191 of van art. 126/1, zullen er, in overeenstemming met de bovenvermelde voorwaarden, aangepaste plannen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.**

**Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte), art. 6 (dak - hoogte), art. 6 (dak - technische elementen) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.**





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

Réf. / Ref.: A190/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard d'Anvers 23 - 24 1000 Bruxelles  
Rue des Commerçants 39 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SOM PROJECT - S.A.

Objet / Betreft: d'une part, démolir l'immeuble sis rue des Commerçants 39 ainsi qu'une partie du rez-de-chaussée rattachée à l'immeuble boulevard d'Anvers, afin de créer des espaces de cour et jardin privatif et un jardin, reconstruire un immeuble de logement comportant 8 logements ; et d'autre part, transformer et rehausser les immeubles existants sis boulevard d'Anvers 23-24 en un seul immeuble comportant 9 logements (régularisation)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/11/2023 - 23/11/2023

Réactions / Reacties: 7

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

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

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

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

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme;

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

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 60-07bis Anvers-Yser approuvé par arrêté royal en date du 08/04/1993 (PPAS);

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

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

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

Considérant que le bien est situé en zone de bâtiments affectés à la mixité d'habitat et d'entreprise à caractère urbain et en zone de bâtiments affectés à la mixité d'habitat, d'entreprise à caractère urbain, d'activités administratives et d'activités hôtelières au P.P.A.S.;

Considérant que la demande a été introduite en date du 23/02/2023;





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

Considérant que la demande vise à, d'une part, démolir l'immeuble sis Rue des Commerçants 39 ainsi qu'une partie du rez-de-chaussée rattaché à l'immeuble boulevard d'Anvers, afin de créer des espaces de cour et jardin privatif et un jardin, reconstruire un immeuble de logement comportant 8 logements, et d'autre part, transformer et rehausser les immeubles existants sis Boulevard d'Anvers 23-24 en un seul immeuble comportant 9 logements (régularisation);

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/11/2023 au 23/11/2023 pour les motifs suivants: dérogations aux prescriptions du PPA, application de la prescription générale 0.6 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS, dérogation à l'art. 3 (implantation d'une construction mitoyenne), art. 4 (profondeur de la construction), art. 5 (hauteur de la façade avant), art. 6 (toiture - hauteur - lucarnes - éléments techniques), art. 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du R.R.U.; Vu les 7 réactions à l'enquête publique, portant principalement sur l'impact des volumes projetés et la densification de l'intérieur d'îlot, l'impact du projet sur ensoleillement des parcelles voisines, la hauteur projetée de l'immeuble rue des Commerçants, l'ajout d'un étage en sous-sol, la conformité du projet au Code civil (vues) et de manière générale les nuisances liées au chantier (bruit, poussières, ...);

Vu l'avis de VIVAQUA du 07/11/2023;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 22/11/2023 portant les références CP.1985.1722/7;

Considérant que le Boulevard d'Anvers est une voirie régionale;

Considérant que le projet n'a pas d'incidences sur le Boulevard d'Anvers et que, par conséquent, l'avis de Bruxelles Mobilité n'est pas requis;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 10/08/2016 (P.V. B.R./092/16) fait état des infractions suivantes: « In totaal worden er 26 kamers als individuele woning verhuurd. Deze zijn als volgt verdeeld: Antwerpselaan 23: Gelijkvloers vooraan: 3 kamers met gemeenschappelijke keuken, badkamer en toilet; Gelijkvloers achteraan: 5 kamers met gemeenschappelijke keuken, badkamer en toilet; 1<sup>ste</sup> verdieping: 4 kamers met gemeenschappelijke keuken, badkamer en toilet; 2<sup>de</sup> verdieping: 3 kamers met gemeenschappelijke keuken, badkamer en toilet; Dakverdieping: 3 kamers met gemeenschappelijke keuken, badkamer en toilet. Koopliedenstraat 39: 1<sup>ste</sup> verdieping: 5 kamers met gemeenschappelijke keuken, badkamer en toilet; Dakverdieping: 3 kamers met gemeenschappelijke keuken, badkamer en toilet. De oppervlaktes van de kamers zijn tussen 12 en 25m<sup>2</sup>, de huur per kamer tussen 460 en 550 euro. De totale oppervlakte van het gebouw bedraagt 1.050m<sup>2</sup>. Bovendien werd tussen 1999 en 2004 het dak van de Koopliedenstraat verbouwd, met een volumetoename van +/-45m<sup>3</sup>. »;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 29/07/2021 (P.V. B.R./ 048/21) fait état des infractions suivantes: « Het gebouw is nog steeds ingericht zoals in 2016 en wordt nog steeds gebruikt voor bewoning met in totaal 26 kamers (totale oppervlakte +/-1.050m<sup>2</sup>). Op te merken valt dat de gebouwen zich in een veel slechtere staat bevinden dan in 2016, dat ze nog steeds bewoond zijn (ook door zeer jonge kinderen), al zijn er minder inwoners dan voordien. Ook de volumetoename van het dak van het pand langs de Koopliedenstraat is er nog steeds (+/-45m<sup>3</sup>). »;





Considérant que pour ce même bien une demande de permis d'urbanisme a été introduite le 01/10/2021 (réf. P.U. A1002/2021) ayant pour objet "enerzijds afbreken van het gebouw aan de Koopliedenstraat 39 en van een deel van het gelijkvloers horend bij het gebouw aan de Antwerpselaan, teneinde privatieve tuinzones en een tuin op het dak van de parking te creëren, heropbouwen van een woongebouw met 8 woningen, en anderzijds verbouwen en verhogen van de bestaande gebouwen aan de Antwerpselaan 23-24 tot één gebouw met 14 woningen, en tenslotte creëren van 2 ondergrondse parking niveaus toegankelijk via de Koopliedenstraat (regularisatie)";

Considérant que cette demande a été classé sans suite le 05/01/2023;

Vu que la demande prévoit la construction et l'extension d'un immeuble de logements (>1.000m<sup>2</sup>) elle sera soumise à des charges d'urbanisme;

Considérant que le montant de la charge d'urbanisme sera proportionnel à la superficie de plancher supplémentaire de logements (1.230m<sup>2</sup>);

*En ce qui concerne la destination:*

Considérant que la demande prévoit d'une part, de démolir l'immeuble sis Rue des Commerçants ainsi qu'une partie du rez-de-chaussée rattaché à l'immeuble boulevard d'Anvers afin de reconstruire un nouvel immeuble de logement comportant 8 logements (bloc A);

Considérant que la demande prévoit d'autre part, de transformer et rehausser les immeubles existants sis Boulevard d'Anvers en un seul immeuble comportant 9 logements (bloc B);

Considérant que 17 logements sont aménagés sur l'ensemble des bâtiments (dont 1 studio, 5 app. 1 ch., 8 app. 2 ch., 3 app. 3 ch.);

Considérant que le projet propose un bon équilibre dans la diversité de type de logements;

Considérant que tous les logements disposent d'un espace extérieur privatif: les logements au rez-de-chaussée disposent d'un jardin et les logements aux étages disposent d'une terrasse;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 4 (hauteur sous plafond), en ce que la hauteur sous plafond du studio (B00) au sous-sol de l'immeuble boulevard d'Anvers (immeuble existant) est de 2,36m au lieu de 2,50m;

Considérant que la hauteur n'est pas suffisante pour aménager des locaux habitables;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un duplex au sous-sol et rez-de-chaussée au n°24;

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

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairage naturel), en ce que la superficie nette éclairante du séjour/cuisine de l'app. 1 ch. (A01) au rez-de-chaussée de l'immeuble rue des Commerçants (nouvelle construction) est de 7m<sup>2</sup> au lieu de 9m;

Considérant que les normes d'habitabilité concernent des superficies minimales dans une nouvelle construction et qu'elles doivent être respectées;

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

Considérant qu'il y a lieu de respecter la norme prescrite pour la superficie nette éclairante du séjour/cuisine de l'app. 1 ch. (A01) au rez-de-chaussée de l'immeuble rue des Commerçants;

Considérant que le projet déroge au P.P.A.S. art. 3.1.4 (hauteur sous plafond), en ce que la hauteur sous plafond de l'app. 1 ch. (A01) au rez-de-chaussée de l'immeuble rue des Commerçants (nouvelle construction) est de 2,60m au lieu de 2,80m;

Considérant toutefois que la hauteur sous plafond répond aux normes d'habitabilité du R.R.U. Titre II;

Considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable;







Considérant que des locaux de service et communs sont aménagés dans les immeubles: un parking pour vélos avec 53 places et 8 caves au sous-sol et un local poubelles et un local poussettes au rez-de-chaussée de l'immeuble rue des Commerçants et 8 caves au sous-sol et un local poubelles et un local poussettes au rez-de-chaussée de l'immeuble boulevard d'Anvers;  
Considérant que le local poussettes au rez-de-chaussée de l'immeuble boulevard d'Anvers se situe en façade à rue;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une fonction d'animation au rez-de-chaussée (bureau, profession libérale ou équipement médical) à la place du local poussettes au n°23;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre VIII art. 6 (parking) et Titre IV art. 7 (parking) et au P.P.A.S. art. 12 (garage en parkings), en ce qu'il ne prévoit pas de parking (voitures);

Considérant que le projet ne prévoit pas de parking pour voitures mais prévoit suffisamment de parking pour vélos;

Considérant que l'absence d'emplacements de parking peut être admis en raison de la situation du projet dans le centre-ville et l'accessibilité en transport en commun;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable;

Considérant que l'immeuble rue des Commerçants a un accès depuis la rue (hall d'entrée avec escalier et ascenseur) et prévoit un accès au sous-sol via un escalier vélos et un accès vers le jardin et vers le bâtiment boulevard d'Anvers via l'intérieur d'îlot;

Considérant que l'immeuble boulevard d'Anvers n°23 a un accès depuis la rue (hall d'entrée avec escalier et ascenseur);

Considérant que l'immeuble boulevard d'Anvers n°24 a un accès depuis la rue (hall d'entrée avec escalier et accès à l'ascenseur au n°23) et prévoit un accès vers le jardin et vers le bâtiment rue des Commerçants via l'intérieur d'îlot;

Considérant que le projet prévoit d'ajouter un ascenseur dans les immeubles boulevard d'Anvers;

Considérant toutefois qu'il n'est pas souhaitable de prévoir un ascenseur dans ce type d'immeuble;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas prévoir d'ascenseur et revoir la gestion spatiale des volumes afin de respecter d'avantage le bâti existant;

*En ce qui concerne l'immeuble rue des Commerçants (bloc A):*

Considérant que le nouvel immeuble rue des Commerçants (bloc A) a un gabarit de R + 4 avec toiture plate, dont le dernier étage est placé en retrait;

Considérant que la façade avant est placée partiellement avec un recul de max. 72cm par rapport à l'alignement;

Considérant que l'immeuble a une profondeur de 23,35m en sous-sol, de 18,50m (plus terrasse de 4,50m) au rez-de-chaussée, de 16,60m (plus terrasse de 1,80m) aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages et de 16,60m au 4<sup>ème</sup> étage;

Considérant que les matériaux de façade sont des briques de ton blanc, des menuiserie en aluminium de ton gris moyen et des garde-corps en verre;

Considérant que la toiture plate est aménagée en toiture verte extensive;

Considérant que le projet déroge au P.P.A.S. art. 3.1.1 (alignement) et au R.R.U. Titre I art. 3 (implantation), en ce que la façade avant au rez-de-chaussée est placée partiellement en recul par rapport à l'alignement et le 4<sup>ème</sup> étage est placé en retrait (recul par rapport à l'alignement et aux limites mitoyennes latérales);

Considérant que le projet déroge au P.P.A.S. art. 3.1.2 (limite arrière des constructions), en ce que la profondeur de l'immeuble dépasse 15m;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur), en ce que la profondeur de l'immeuble dépasse la profondeur de la construction voisine la plus profonde (n°37) et dépasse de plus de 3m la profondeur de la construction voisine la moins profonde (n°41);

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 5 (façade), en ce que la façade avant de l'immeuble est supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée;





Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - hauteur), en ce que l'immeuble dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut (n°41) et dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas (n°37);  
Considérant que le volume bas de l'immeuble existant offre une interruption du rythme des volumes dans cette rue étroite;  
Considérant que l'architecture projetée est peu harmonieuse, le rez-de-chaussée est fort écrasé et le rythme des niveaux est peu adéquat avec le bien contigu de gauche;  
Considérant qu'il y a lieu de augmenter la hauteur du rez-de-chaussée afin de tendre vers la hauteur du bien de gauche;  
Considérant que le rez-de-chaussée doit être construit à l'alignement;  
Considérant que la profondeur de la construction est fort importante;  
Considérant qu'il y a lieu de réduire la profondeur de la construction, y compris le sous-sol;  
Considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables pour le projet tel que présenté;

*En ce qui concerne les immeubles boulevard d'Anvers (bloc B):*

Considérant que les immeubles boulevard d'Anvers (bloc B) ont un gabarit de R + 4 avec toiture à la mansard, dont les 2 derniers niveaux se situent sous la toiture;  
Considérant que les façades avant existantes se situent à l'alignement, la façade du n°23 avec un balcon au 1<sup>er</sup> étage et la façade du n°24 avec un balcon aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages;

Considérant que l'immeuble n°23 a une profondeur de 10,50m en sous-sol, de 16,30m (plus terrasse de 3,80m) au rez-de-chaussée, de 10,70m (plus terrasse de 5m) au 1<sup>er</sup> étage, de 10,70m (plus terrasse de 2,40m) aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages et de 10,70m au 4<sup>ème</sup> étage;  
Considérant que la façade avant du n°23 est maintenue, les matériaux de façade sont: un enduit peint en beige clair, des menuiseries en bois peints en bleu, des garde-corps en fer forgé peints en noir et une corniche en bois peinte en blanc;  
Considérant que la toiture à versants existante est transformée en toiture à la mansard, avec placement de 4 lucarnes en partie avant;  
Considérant que la nouvelle toiture comprend une couverture en zinc à joints debout de ton gris moyen, des menuiseries en aluminium de ton gris moyen et des panneaux de façade en aluminium de ton gris moyen;

Considérant que l'immeuble n°24 a une profondeur de 16,30m (plus terrasse de 2,60m) au sous-sol, de 16,30m (plus terrasse de 2,60m) au rez-de-chaussée, de 12m (plus terrasse de 2,50m) au 1<sup>er</sup> étage, de 12m (plus terrasse de 2,60m) aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages et de 12m au 4<sup>ème</sup> étage;  
Considérant que la façade avant du n°24 est maintenue, les matériaux de façade sont: un socle en pierre bleue, le rez-de-chaussée en pierre bleue, les étages en pierre de type pierre de France, les encadrements des baies en pierre bleue moulurée, des menuiseries en bois (à conserver) peints en noir, des garde-corps en fer forgé peints en noir et une corniche en bois peinte en bleu foncé;  
Considérant que la toiture à versants existante est transformée en toiture à la mansard, avec placement de 3 lucarnes en partie avant;  
Considérant que la nouvelle toiture comprend une couverture en zinc à joints debout de ton gris moyen, des menuiseries en aluminium de ton gris moyen et des panneaux de façade en aluminium de ton gris moyen;

Considérant que le projet déroge au P.P.A.S. art. 3.1.2 (limite arrière des constructions), en ce que la profondeur des immeubles dépasse 15m;  
Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur), en ce que la profondeur de l'immeuble n°23 dépasse de plus de 3m la profondeur de la construction voisine la moins profonde (n°22), et en ce que la profondeur de l'immeuble n°24 dépasse la profondeur de la construction voisine la plus profonde (n°25) et dépasse de plus de 3m la profondeur de la construction voisine la moins profonde (n°22);





Considérant que le projet déroge au P.P.A.S. art. 3.1.9 (toitures), en ce que la toiture à versants existante de l'immeuble n°24 est transformée en toiture à la mansard;  
Considérant que le projet déroge au P.P.A.S. art. 3.2.1 (façade à maintenir et à restaurer), en ce que la toiture à versants de l'immeuble n°24 est remplacée par une toiture à la mansard et des lucarnes sont placées;  
Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - hauteur), en ce que les immeubles dépassent de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas (n°22);  
Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - lucarnes), en ce que les lucarnes en partie avant dépassent la toiture de plus de 2m;  
Considérant que les immeubles concernés sont repris à l'inventaire, qu'ils ont maintenu leur cohérence architecturale et patrimoniale et qu'ils font partie d'un ensemble cohérent sur cette partie du boulevard d'Anvers;  
Considérant que les volumes de la toiture projetée sont très importants et disproportionnés par rapport au corps du bâti;  
Considérant qu'il y a lieu de conserver et restaurer les volumes de toiture conformément au PPAS, une extension de volume arrière de toiture peut être envisagée;  
Considérant que les volumes intérieurs aux rez-de-chaussée des immeubles n° 23 et 24 contiennent encore des éléments de valeur patrimonial (moultures, lambris, portes, cheminées, etc.);  
Considérant qu'il y a lieu de maintenir et restaurer au maximum les volumes et éléments patrimoniaux aux rez-de-chaussée des n° 23 et 24;  
Considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables pour le projet tel que présenté;

*De manière générale:*

Considérant en outre que le projet déroge au B.R. art. 52 (épaisseur d'un mur mitoyen), en ce que les murs mitoyens ne sont pas des murs plein de min. 28cm;  
Considérant qu'un mur isolé permet d'améliorer l'isolation thermique et acoustique;  
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable;

Considérant que des terrasses sont prévues en façade arrière des immeubles, dans l'intérieur d'îlot;  
Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques), en ce que les garde-corps des terrasses dépassent le gabarit des immeubles;  
Considérant que les garde-corps sont nécessaires pour l'utilisation des terrasses;  
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable;

Considérant qu'une partie de l'intérieur d'îlot est maintenue en pleine terre et aménagée en jardins privatifs et en partie en jardin commun à hauteur de la connexion entre les deux immeubles;

Considérant que le projet déroge au P.P.A.S. art. 6 (zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitées), en ce que la construction dans la zone est plus élevée que autorisé;  
Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 13 (maintien d'une surface perméable), en ce que plus de 50% de la zone de cours et jardins est imperméable;  
Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 16 (collecte des eaux pluviales), en ce qu'il ne prévoit pas de placement de citerne d'eau de pluie;  
Considérant que l'emprise de la construction en sous-sol est importante;  
Considérant qu'il est souhaitable de dédensifier d'avantage l'intérieur d'îlot et d'augmenter la surface en pleine terre;  
Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement paysager du jardin et de garantir la perméabilité de cette zone, y compris terrasses et zones de passages;  
Considérant qu'il y a lieu de prévoir une citerne d'eau de pluie avec une capacité suffisante et de tendre vers le 0% de rejet à l'égoût;  
Considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables pour le projet tel que présenté;





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

**Avis FAVORABLE sous réserve de:**

- pour l'immeuble rue des Commerçants (bloc A):

- augmenter la hauteur du rez-de-chaussée afin de tendre vers celle du bien de gauche;
- construire le rez-de-chaussée à l'alignement;
- réduire la profondeur de construction, y compris le sous-sol;

- pour les immeubles boulevard d'Anvers (bloc B):

- prévoir un duplex au sous-sol et rez-de-chaussée au n°24;
- prévoir une fonction d'animation au rez-de-chaussée (bureau, profession libérale ou équipement médical) à la place du local poussettes au n°23;
- ne pas prévoir d'ascenseur et revoir la gestion spatiale des volumes afin de respecter d'avantage le bâti existant;
- conserver et restaurer les volumes de toiture conformément au P.P.A.S., une extension de volume de toiture à l'arrière peut être envisagée;
- maintenir et restaurer au maximum les volumes et éléments patrimoniaux aux rez-de-chaussée des n° 23 et 24;

- de manière générale:

- de revoir l'aménagement paysager du jardin et de garantir la perméabilité de cette zone, y compris terrasses et zones de passages;
- prévoir une citerne d'eau de pluie avec une capacité suffisante et tendre vers le 0% de rejet à l'égoût;
- se conformer aux dispositions du Code civil relatives aux vues (depuis les terrasses);

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 P.P.A.S. art. 3.1.4 (hauteur sous plafond), art. 12 (garage en parkings), au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques), Titre VIII art. 6 (parking) et Titre IV art. 7 (parking), au B.R. art. 52 (épaisseur d'un mur mitoyen) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





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

Réf. / Ref.: K723/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Karel Bogaerd 33 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Brussels At Home - S.A.

Objet / Betreft: d'une part, transformer deux immeubles en apart-hotel de 8 unités, peindre la façade en gris (mise en conformité), et d'autre part, remplacer les châssis par des châssis en aluminium, modifier les circulations verticales et placer un ascenseur, créer un escalier de secours en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/11/2023 - 30/11/2023

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):**

7

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

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

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

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

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

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

Vu que Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPAS N° 48-05 "QUARTIER SQUARE PRINCE CHARLES" approuvé par arrêté royal en date du 20/10/1956 ;

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

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

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en espaces structurants, au PRAS ;

Considérant que le bien est situé en zone résidentielle au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 25/07/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à transformer un immeuble en apart-hôtel de 8 unités, peindre la façade en gris (mise en conformité), remplacer les châssis par es châssis en aluminium, modifier les circulations verticales, placer un ascenseur et créer un escalier de secours en façade arrière ;





Vu l'arrêté d'insalubrité SSP : 09/104 du 17/02/2021 portant sur l'interdiction d'habitation des logements du 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage au n°33 ;  
Vu l'arrêté d'insalubrité SAL P2020/053 du 09/10/2020 portant sur l'interdiction de location du studio comme logement au 1<sup>er</sup> étage au n°35 ;  
Vu l'arrêté du bourgmestre SEC P2021 264 Ar Bgm du 16/07/2021 portant sur l'interdiction d'occupation des logements du 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage ;  
Considérant qu'en date du 21/12/2021, l'affectation hôtel a été confirmée par les renseignements urbanistiques sur base du permis d'urbanisme TP 73031 délivré le 09/08/1956 ;  
Considérant que de nombreuses domiciliations ont été répertoriées sur l'ensemble du bien de manière continue ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/11/2023 au 30/11/2023 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) ;  
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;  
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;  
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

*En ce qui concerne les interventions structurelles :*

Considérant que le mur de clôture entre les deux parcelles est démoli ;  
Considérant qu'au rez-de-chaussée une nouvelle dalle sera placée ;  
Considérant qu'au n°33 la cage d'escalier sera supprimée sur l'ensemble des niveaux, qu'une nouvelle cage d'escalier sera placée entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage dans la partie logement ;  
Considérant que la cage d'escalier au n°35 est conservée et qu'un ascenseur sera installé et desservira les étages du rez au R+3 ;  
Considérant qu'en façade arrière, des volumes seront démolis ;  
Considérant qu'à la place du volume derrière le n°35, un nouvel escalier de secours sera installé et qu'une nouvelle terrasse sera aménagée en toiture accessible via une passerelle ;

Considérant qu'au n° 33 une rehausse du mitoyen n°31 est prévue afin de créer une terrasse ;

*En ce qui concerne les façades :*

Considérant que les châssis actuels en pvc seront remplacés par des châssis en aluminium bleu foncé ;  
Considérant que le remplacement des menuiseries en bois par du PVC n'a pas été autorisé préalablement ;  
Considérant que la façade arrière isolée par l'extérieur et enduit par du crépi blanc cassé ;

*En ce qui concerne l'aménagement intérieur :*

Considérant que l'entrée principale se fera par le n°33, la volée de marche donnera accès à un lobby ;  
Considérant que l'accès à rue au n°35 est réservé à l'évacuation du nouvel escalier de secours placé en façade arrière ;

*Au n°33 :*

Rez-de-chaussée : local vélo 8m<sup>2</sup> + buanderie  
Rez+1<sup>er</sup> : duplex 2 chambres (8m<sup>2</sup> +8m<sup>2</sup>) + espace salon +-9m<sup>2</sup>, salon +-16m<sup>2</sup>, cuisine 18m<sup>2</sup>  
1<sup>er</sup> : lobby +-16m<sup>2</sup>





2ème : logement 1ch 8m<sup>2</sup> et bureau 7.5m<sup>2</sup> (accessible via le n°35), cuisine 17m<sup>2</sup>, salon 22m<sup>2</sup>  
3ème : logement 1ch 9.50m<sup>2</sup> et bureau 8.5m<sup>2</sup> + terrasse le long du mitoyen gauche (accessible via le n°35), cuisine salon 30m<sup>2</sup>

*Au n°35 :*

Rez-de-chaussée : logement 1 ch living +-12m<sup>2</sup>, chambre +-8.5m<sup>2</sup>, cuisine +- 5m<sup>2</sup>

1er : logement 1 chambre : living 18m<sup>2</sup>, chambre +- 8.5m<sup>2</sup>, cuisine +-5m<sup>2</sup>

2<sup>ème</sup> : logement 1 chambre : living 18m<sup>2</sup>, chambre +- 8.5m<sup>2</sup>, cuisine +-5m<sup>2</sup>

3<sup>ème</sup> : logement 1 chambre : living 18m<sup>2</sup>, chambre +- 8.5m<sup>2</sup>, cuisine +-5m<sup>2</sup>

Considérant que le 4<sup>ème</sup> et le 5<sup>ème</sup> étage présentent un duplex 3 chambres sur l'ensemble des deux parcelles, qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate du 4<sup>ème</sup> accessible via une passerelle ;

*En ce qui concerne les dérogations :*

Considérant que le projet déroge au PPAS art 1 en ce que le nouvel escalier proposé dépasse la profondeur de 10m ;

Considérant que cet escalier et la passerelle du dernier niveau dérogent au PPAS art 2 en ce que ceux-ci dépassent les 4m de hauteur autorisée en zone d'annexe ;

Considérant également que le PPAS précise que les annexes existantes dans cette zone et dont l'élévation est supérieure à 4m à partir du niveau zéro du trottoir, peuvent conserver cette élévation si les travaux qu'on y exécute consistent en réparations intérieures ; leur hauteur doit être réduite à la dimension imposée, en cas de travaux confortatifs ou de reconstruction ;

Considérant que les terrasses aménagées sur toiture plate dérogent au PPAS art 1 alinea c en ce que celui-ci prescrit que les toitures à terrasse, plate-forme ou à la «Mansard» sont interdites ;

Considérant que le nouvel escalier déroge au RRU titre 1 art 4 en ce que celui-ci dépasse la limite des ¾ de profondeur de parcelle ;

Considérant en outre que la plateforme d'accès à l'escalier de secours n'est pas conforme au code civil en ce qu'elle n'offre pas en tout point une distance minimale d'1.90m par rapport à l'axe mitoyen du fond de parcelle ;

Considérant que la terrasse sur toiture plate au 4<sup>ème</sup> déroge au RRU titre I art 6 en ce que la rambarde en toiture dépasse le profil de construction ;

Considérant que le projet déroge à l'ensemble des articles relatifs au RRU titre IV relatif à l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite ;

Considérant que la création d'espaces extérieurs tel que les terrasses risque d'engendrer des nuisances pour les biens voisins comme par exemple la terrasse au 4<sup>ème</sup> étage qui offre une vue plongeante sur les fenêtres des logements situés en face ;

Considérant que la rehausse du mitoyen, plein ouest, aura un impact supplémentaire sur l'habitation voisine dans un îlot déjà dense ;

Considérant que les dérogations sont trop impactantes et qu'elles ne sont pas acceptables ;

Considérant que le projet concerne des maisons jumelées de style néoclassique à tendance éclectique qui se situent dans un contexte urbain de maisons globalement de style éclectique ;

Considérant que les maisons voisines sont reprises à l'Inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que ces maisons ont une valeur d'accompagnement dans ce contexte urbain ;

Considérant qu'il est recommandé d'améliorer les façades avant afin qu'elles s'intègrent au mieux dans ce contexte urbain ;





Considérant en effet que l'installation de châssis en PVC de ton anthracite dévalorise les façades avant ;  
Considérant qu'il y a lieu d'utiliser des matériaux nobles comme du bois et respecter les matériaux d'origine afin de se rapprocher du style de la maison ;  
Considérant que les nouvelles menuiseries devront reproduire les modèles d'origine en ce qui concerne : le dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées, le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte, la modénature et la forme des baies ;  
Considérant également que la façade gagnerait à retrouver ses modénatures d'origine (bandeaux, pierre bleue...) en supprimant la peinture grise ;  
Considérant qu'en ce qui concerne les travaux prévus à l'intérieur, qu'il y a lieu de conserver l'ensemble de la distribution actuelle (dont les deux escaliers aux n° 33 et 35) ; qu'en effet la cage d'escalier et l'entrée du n°33 sont des éléments patrimoniaux à conserver ;  
Considérant que la suppression d'une cage d'escalier engendrerait la modification complète de la distribution historique des maisons et ceci, de façon irréversible ;  
Considérant d'autre part, qu'il y a lieu de conserver les cheminées qualitatives encore existantes ;

Considérant que le programme proposé nuit au parcellaire et à la lecture du bien ;  
Considérant que le projet nuit au caractère architectural du bien d'origine ;

Considérant que la création d'unités hôtelières n'est pas acceptable en l'état ;

Considérant qu'il y aurait de prévoir une moindre densité de logement en conservant le parcellaire et l'intégrité distincte de chaque bâtiment ;

Vu l'avis défavorable du SIAMU du 02/12/2023 (réf :T. .1986.1385/2) ;

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.: F649/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Franklin 133 - 135 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Harold Clément de Cléty

Objet / Betreft: réaménager un appartement au 1er étage d'un l'immeuble, construire une terrasse sur pilotis au 1er étage sur la toiture plate et remplacer les menuiseries extérieures au 1er étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/11/2023 - 30/11/2023

Réactions / Reacties: 4

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

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

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

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

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

Vu le Règlement 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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 05/07/2023 ;

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





Considérant que la demande vise à réaménager un appartement au 1er étage d'un l'immeuble, construire une terrasse sur pilotis au 1er étage sur la toiture plate et remplacer les menuiseries extérieures au 1er étage ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 03/02/1899 (réf. TP 11551) ayant pour objet "construire deux maisons rue Franklin" ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 21/05/1910 (réf. TP 5714) ayant pour objet "exhausser l'annexe d'un étage et construire un water closet au 3<sup>ème</sup> palier de la maison sis Franklin n°133" ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 01/03/1976 (réf. TP 85219) ayant pour objet "couvrir, dans la zone de cours et jardins, le rez-de-chaussée des immeubles n°133/135 et transformer le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment n°135" ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 18/09/2023 (réf. P.U.116/2023) ayant pour objet " d'une part, étendre le logement du 2<sup>ème</sup> étage vers les combles pour en créer un duplex et étendre en largeur l'annexe de gauche au 2<sup>ème</sup> étage en façade arrière (mise en conformité), et d'autre part, créer une lucarne en façade arrière, aménager une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage en façade arrière, isoler la toiture " ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/11/2023 au 31/11/2023 pour les motifs suivants:

- dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) (limite arrière de construction) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

Vu l'absence les 4 réactions à l'enquête publique portant sur :

- les vues sur les parcelles voisines depuis le volume de la terrasse du projet qui pourrait perturber l'intimité des voisins ;
- les nuisances sonores et les nuisances en matière d'ombres projetées sur les biens voisins qui pourraient générer l'aménagement de la terrasse ;
- les nuisances engendrées par les travaux ;

Considérant que la demande porte sur un immeuble de logements et de style éclectique de tendance néoclassique avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que l'immeuble fait partie d'une copropriété de 2 immeubles à savoir le n°133 et n°135 construits sur une même parcelle ;

Considérant que la demande porte uniquement sur le 1er étage de l'immeuble au n°133 ;

Considérant qu'en situation de droit l'immeuble n°133 se développe comme suit :

- au sous-sol : des caves ;
- au rez-de-chaussée : un commerce ;
- au 1er étage : un appartement ;
- au 2<sup>ème</sup> étage et dans les combles : un appartement ;

En ce qui concerne l'aménagement de la terrasse et de la toiture verte sur la toiture plate du rez-de-chaussée :

Considérant que le projet prévoit d'aménager une terrasse sur pilotis de 21m<sup>2</sup> en façade arrière dans le prolongement de la cuisine au niveau du premier étage sur la toiture plate ;

Considérant que cette terrasse est circonscrite d'un bardage en bois vertical ajouré faisant office de garde-corps tout en fermant l'espace sous la terrasse et qu'un portillon est prévu afin d'accéder à cet espace ;

Considérant qu'un escalier est également prévu à l'arrière de cette terrasse afin de permettre une connexion entre celle-ci et la toiture plate couvrant le rez-de-chaussée, mais également afin de permettre l'accès à l'espace sous la terrasse ;





Considérant que la terrasse sur pilotis et son bardage induit un volume supplémentaire en façade arrière d'une hauteur de 2,32m, sur une profondeur de +/-4,50m, une largeur de +/-4,30m ;  
Considérant dès lors que le projet déroge à l'art.6 (limite arrière de construction) du R.G.B.Q en ce que la profondeur de la construction dépasse les 15 mètres ;  
Considérant que le volume de la terrasse sur pilotis déroge également au Titre I, art. 4 (profondeur d'une construction) du R.R.U. en ce qu'il dépasse de plus de trois mètres en profondeur les profils mitoyens des constructions voisines et au Titre I, art. 6 (hauteur) du R.R.U. en ce qu'il dépasse en hauteur le profil mitoyen de la construction voisine la plus haute (n°131) ;  
Considérant que le bardage de la terrasse déroge au titre I, art.6 (éléments techniques) du RRU en ce qu'il constitue le garde-corps de la terrasse et qu'il dépasse du gabarit de la toiture ;  
Considérant qu'un retrait 1m90 par rapport aux limites mitoyennes est réalisé conformément au Code Civil afin de limiter les vues directes ou indirectes vers les voisins ;  
Considérant que la zone en retrait est aménagée en toiture verte extensive ;  
Considérant que la terrasse est construite contre la façade arrière devant les fenêtres du commerce au rez-de-chaussée et qu'elle constitue un obstacle à l'éclairage et l'aération du rez-de-chaussée ;  
Considérant en outre que même si cette terrasse en surplomb est conforme au Code Civil, son utilisation risque de générer des nuisances dépassant les charges normales de bon voisinage ;  
Considérant ce qui précède, que les dérogations ne sont pas acceptables ;

En ce qui concerne le réaménagement du logement :

Considérant qu'en situation de fait l'appartement du 1<sup>er</sup> étage comprend une grande chambre, un séjour, une cuisine et une salle de bain avec wc séparé ;

Considérant que projet prévoit de reconfigurer le logement en aménageant un espace salle de bain et dressing dans la chambre et en supprimant la cheminée de la chambre, mais également en transformant l'actuelle salle de bain en espace bureau ;

Considérant que le projet prévoit de modifier la baie vitrée en façade arrière au niveau de la cuisine afin de permettre un accès à la terrasse et d'augmenter l'éclairage naturel ;

Considérant que l'espace séjour situé dans la pièce centrale est éclairé indirectement par la porte vitrée de la cuisine ;

Considérant que le projet déroge au Titre II, art.10 du R.R.U. (éclairage naturel) en ce que la superficie d'éclairage de l'espace séjour/cuisine (5,5m<sup>2</sup>) n'est pas égale à minimum 1/5 de la superficie plancher (6,63m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le projet déroge également au Titre II, art.10 du R.R.U. (éclairage naturel) en ce que la superficie d'éclairage du bureau (1,3m<sup>2</sup>) n'est pas égale à minimum 1/5 de la superficie plancher (2,09m<sup>2</sup>) ;

Considérant que les superficies d'éclairage manquantes sont minimales, qu'il s'agit d'un bâtiment existant et que dès lors les dérogations pourraient potentiellement être acceptables moyennant une révision complète du projet ;

En ce qui concerne le remplacement des châssis :

Considérant que le projet prévoit de remplacer les châssis existant en PVC de ton blanc en façade avant au niveau du 1<sup>er</sup> étage par des nouveaux châssis en bois de ton brun avec maintien de la division apparente ;

Considérant que le remplacement des châssis du 1<sup>er</sup> étage s'inscrit dans la continuité de la modification des châssis au niveau du 2<sup>ème</sup> étage ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 18/09/2023 (réf. P.U.116/2023) afin de créer un ensemble homogène ;

Considérant ce qui précède que la modification des châssis en façade avant pourrait potentiellement être acceptable moyennant une révision complète du projet ;

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

**Avis DEFAVORABLE.**





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

Réf. / Ref.: M318/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Minimes 8 - 10 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: changer l'utilisation d'un commerce (bijouterie) en un commerce (chocolaterie) avec une partie de dégustation accessoire et modifier la devanture, étendre le sous-sol (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/11/2023 - 30/11/2023

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 – Bruxelles Environnement –  
Direction régionale des Monuments et Sites:**

9

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

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

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

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

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

Vu le 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° 80-15 "Grand Sablon" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 21/12/2006 ;

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 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zone galeries commerçantes, le long d'un espaces structurants au PRAS ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 03/04/2023 ;

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





Considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un commerce (bijouterie) en un commerce (chocolaterie) avec dégustation accessoire sur place et modifier la devanture, étendre le sous-sol (mise en conformité) ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 30/11/1938 (réf. TP 49869) ayant pour objet "construire un atelier et un wc dans la cour" ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 19/12/2014 (réf. M120/2013) ayant pour objet "changer l'utilisation d'un bien vers du logement aux 2ème et 3ème étages en maintenant du commerce au rez-de-chaussée et au 1er étage, couvrir la cour intérieure sur 3 niveaux et ajouter quelques modifications en façade avant" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/11/2023 au 30/11/2023 pour les motifs suivants:

- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (affectation du premier étage aux commerces) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (« maison traditionnelle et hôtel de maître traditionnel sis place du rand Sablon 42-43 ») ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 14/11/2023 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 04/11/2023 ;

Considérant que selon l'avis de la CRMS : « *les transformations projetées n'auront pas d'impact sur les vues vers et depuis les biens classés environnants. Elle se réjouit par ailleurs de la suppression de l'enseigne perpendiculaire et des éclairages extérieurs au premier étage, dévalorisants pour la façade néoclassique. Elle ne s'oppose pas au remplacement du châssis central existant par un modèle à guillotine, mais préconise le choix d'une peinture blanche pour les menuiseries, davantage adaptée à la typologie néoclassique du bien.* » ;

Considérant que la demande porte sur un immeuble faisant partie d'un ensemble de bâtiments d'inspiration néoclassique ;

Considérant qu'en situation de droit l'immeuble se développe comme suit :

- au sous-sol : locaux techniques, caves liés au logement et cave liés au commerce avec accès distinct ;
- au rez-de-chaussée un commerce ;
- au 1er étage : un bureau, un local technique et une cuisine accessoires au commerce ;
- aux 2ème et 3ème étages : un duplex ;

Considérant que la demande porte uniquement sur le commerce ;

*En ce qui concerne les modifications en sous-sol par rapport à la situation de droit :*

Considérant qu'en situation de fait, le sous-sol s'étend sur toute la superficie de la parcelle, que l'escalier hélicoïdal du côté du mitoyen de gauche (n°6 rue des minimes) menant de la cave au commerce a été remplacée par un escalier droit balancé placé du côté du mitoyen de droit (n°7 petite rue des minimes) et qu'un petit monte-charge reliant les étages du commerce a été installé du côté du mitoyen de droit ;

Considérant que le projet maintient cette situation ;

Considérant que la parcelle est entièrement construite hors-sol, que le prolongement de la cave ne modifie pas la perméabilité de la parcelle ;

Considérant que l'augmentation de la surface en sous-sol permet d'aménager une cave plus grande pour le logement tout en conservant suffisamment d'espace de cave pour le commerce ;

Considérant que l'escalier droit balancé est plus confortable pour accéder à la cave qu'un escalier hélicoïdal ;

Considérant ce qui précède que les modifications en sous-sol sont acceptables ;





*En ce qui concerne le changement d'utilisation :*

Considérant que la demande porte sur le changement d'utilisation d'un commerce (bijouterie) en commerce de détail (chocolaterie) avec une partie accessoire de consommation ;  
Considérant que le commerce (chocolaterie) comprend au sous-sol : des caves et locaux techniques ; au rez-de-chaussée : un espace comptoir et présentoir de vente, 2 petites zones de dégustation permettant la découverte des produits proposés, un local technique, un sanitaire et au 1er étage : un bureau lié au commerce, un local rangement/technique et une cuisine réservé au personnel ;  
Considérant que la surface du rez-de-chaussée est de +/-51m<sup>2</sup> et que les deux petits espaces de dégustation au rez-de-chaussée ont une surface totale de +/- 4,90m<sup>2</sup> ;  
Considérant que les espaces de dégustation ont une superficie totale inférieure à 10% du rez-de-chaussée commercial, que dès lors ces espaces sont conformes aux prescriptions du PPAS ;  
Considérant les prescriptions du P.P.A.S relatives à la conservation et à la restauration des éléments architecturaux et décoratifs d'origine, extérieurs et intérieurs ;  
Considérant que l'étude historique jointe au dossier est celle datant de la demande de permis d'urbanisme de 2014 (réf. M120/2013), qui confirme le bon état de conservation du bien dans son état d'origine, en ce compris les éléments décoratifs intérieurs ;  
Considérant que le projet ne prévoit pas de transformation intérieure outre la suppression du sas de sécurité de la bijouterie ;  
Considérant que le projet maintient les sous-planchers et les faux-plafonds protégeant les planchers et les plafonds d'origine ;  
Considérant que le projet ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir le logement ;  
Considérant que l'accès privatif latéral au logement des étages est conservé ;  
Considérant ce qui précède que le changement d'utilisation en commerce de détail (chocolaterie) est acceptable ;

*En ce qui concerne la modification la devanture commerciale :*

Considérant que la demande vise également à modifier la devanture commerciale ;  
Considérant que le projet prévoit de placer au rez-de-chaussée par un nouveau châssis de type guillotine ;  
Considérant que l'installation d'un châssis à guillotine entraîne implicitement une orientation vers la vente à la rue ;  
Considérant que la vente à rue n'est pas recommandée à cet emplacement en raison des nuisances potentielles qu'elle pourrait générer ;  
Considérant de plus, que le placement d'un châssis à guillotine modifie l'aspect architectural de la façade et qu'il y a lieu de placer un châssis correspondant mieux au châssis originel et à la typologie de l'immeuble ;  
Considérant ce qui précède, que le placement d'un châssis de type guillotine n'est pas acceptable ;  
Considérant qu'en situation existante de droit les menuiseries du rez-de-chaussée sont en bois peint de ton blanc et que le projet prévoit de peindre l'ensemble des menuiseries extérieures du rez-de-chaussée du commerce en ton noir ;  
Considérant que le choix de la teinte ne s'adapte pas à la typologie d'inspiration néoclassique du bien et qu'il y a lieu de maintenir une teinte blanche pour l'ensemble des menuiseries extérieures ;  
Considérant que le projet maintient la baie murée dans la travée de droite conformément aux conditions imposées par le Collège des Bourgmestres et Echevins dans le permis d'urbanisme délivré en 2014 (réf. M120/2013), que celle-ci permet de conserver la continuité visuelle de cette travée ;





Considérant qu'en situation existante de fait, 3 marquises en toile de ton noir sont présentes au rez-de-chaussée, que leurs bords flottants reprennent le nom du commerce actuel (bijouterie) et qu'elles sont par conséquent des supports à l'enseigne de la bijouterie ;  
Considérant que le projet prévoit de maintenir la pose des 3 marquises au-dessus des vitrines et de la porte d'entrée du commerce ;  
Considérant que les marquises sont situées sous le seuil de la baie la plus basse du premier étage, qu'elles n'entravent pas la lecture de la façade et permettent de souligner le rez-de-chaussée commercial ;  
Considérant que le projet n'indique pas que ces marquises servent de supports d'enseigne, que si c'était le cas elles devront alors, le cas échéant, faire l'objet d'une demande de permis à durée limitée ;  
Considérant que ces marquises sont conformes au titre I du R.R.U. ;  
Considérant ce qui précède, que le placement de 3 marquises au rez-de-chaussée est acceptable ;

Considérant qu'un engagement concernant l'absence d'un volet a été signé et que les vitrines du rez-de-chaussée disposent de verre sécurit conformément aux conditions imposées par le Collège des Bourgmestres et Echevins dans le permis d'urbanisme délivré en 2014 (réf. M120/2013) ;

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 :**

- conserver les vitrines et ne pas placer de châssis de type à guillotine ;
- maintenir une teinte blanche pour l'ensemble des menuiseries extérieures ;
- respecter les conditions imposées par le Collège des Bourgmestres et Echevins dans le permis d'urbanisme délivré le 19/12/2014 (réf. M120/2013), à savoir: « *Préserver, outre l'escalier, les revêtements de sol d'origine du rez-de-chaussée et de la cave; l'ensemble des cheminées, des menuiseries, ainsi que tous les plafonds d'origine; afin que la préservation des dits plafonds soit compatible avec les normes de sécurité en matière d'incendie (séparation RF entre le commerce et le logement) l'isolation RF sera posée sous le plancher existant au 2ème 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.**





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

Réf. / Ref.: P548/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue De Pascale 62 - 68 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Nawani Mahendra

Objet / Betreft: Construire un immeuble de logements (6 unités) avec un rez-de-chaussée commercial (snack) lié à un coworking au 1er étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/11/2023 - 30/11/2023

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

**ABSTENTION :**

**Bruxelles Environnement**

**10 AVIS MAJORITAIRE :**

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

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

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

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

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

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

Vu que le bien se trouve dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Belliard- Etterbeek » approuvé en date du 18/02/2016 ;

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 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone de chemin de fer 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 et le long d'un liseré de noyau commercial côté chaussée d'Etterbeek au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 08/06/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à construire un immeuble de logements (6 unités) avec un rez-de-chaussée commercial (snack) ;







Considérant que le demande porte sur un terrain libre de construction, à l'angle de la rue de pascale et de la Chaussée d'Etterbeek ;  
Considérant que le terrain a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (ref. D264/2018) délivrée en date du 08/08/2019, ayant pour objet « démolir 4 maisons dans la rue De Pascale et construire 2 bâtiments plurifamiliale (46 appartements le long de la rue J. de Lalaing et 39 appartements le long de la rue De Pascale), un garage en sous-sol (89 emplacements) et 2 commerces » ;  
Considérant que le projet prévoyait la construction d'un immeuble jusqu'à l'angle de la rue de Pascale ;  
Considérant qu'une demande de permis modificative a été délivrée en date du 18/03/2021, ayant pour objet « Construire une résidence plurifamiliale avec un espace de bureaux et des équipements collectifs (permis modificatif : 04/PFD/660482). » ;  
Considérant que les plans de 2020 indiquent que la parcelle faisant l'objet du permis d'urbanisme, n'a pas été bâtie ;  
Considérant que la parcelle a été vendue ; qu'il ne s'agit plus du même demandeur ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/11/2023 au 30/11/2023 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-41 (Belliard-Etterbeek, 02-03-2016) ;  
Vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur la taille du bâtiment, la densité trop importante et les nuisances que peuvent engendrer un HoReCa ;

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 10/11/2023 ;  
Vu l'avis de la S.N.C.B. du 22/11/2023 ;  
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 mais que cependant la remarque en ce qui concerne ... est pertinente;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 14/11/2023 ;  
Vu l'avis de VIVAQUA du 05/12/2023 ;

Considérant que la Chaussée d'Etterbeek est une voirie régionale ;  
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de Bruxelles Mobilité en date du 08/11/2023 ;  
Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 08/11/2023 ;

En ce qui concerne l'implantation et les aménagements intérieurs du bâtiment ;  
Considérant que le projet concerne la construction d'un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial ;  
Considérant que le bien s'implante sur une parcelle présentant une superficie de 105m<sup>2</sup> ;  
Considérant que la construction hors-sol présente une superficie de 709,94m<sup>2</sup>, dont 534,75m<sup>2</sup> dédiées à du logement et 175,19m<sup>2</sup> à du commerce ;  
Considérant que la construction présente une emprise de 111,82m<sup>2</sup> au sol ;  
Considérant que l'immeuble présente une largeur de façade de 8m64 et une profondeur de 9m95 ;  
Considérant que le gabarit projeté est un R+6 avec toiture plate, dont le 6<sup>e</sup> étage est construit en recul ;  
Considérant que la hauteur totale du bâtiment est de 21m10 ;  
Considérant que le bâtiment présente 3 façades ; qu'il est mitoyen au n°68 de la rue de Pascale ;





Considérant que le bien se compose comme suit :

- rez-de-chaussée : une entrée avec une cage d'escalier privative pour atteindre les appartements des étages et espace restauration lié à l'espace de coworking du premier étage ;
- 1<sup>er</sup> étage : une espace de coworking ;
- étages 2 – 3 et 5 : un appartement par étage de 3 chambres
- étage 4 : 2 studios
- étage 6 : un appartement 2 chambres ;

Considérant que chaque appartement est pourvu d'une terrasse ;

Considérant qu'au sous-sol le projet prévoit un espace buanderie pour chaque logement, un espace commun vélos de 12 emplacements, les locaux techniques et une cave pour l'espace restauration du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'entrée vers les appartements se fait par la rue de Pascale et l'entrée de l'espace commercial par la Chaussée d'Etterbeek ;

Considérant que l'espace commercial (restauration) sera ouvert de 8h à 18h ; qu'il se compose d'une salle de 61,87m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'espace de coworking du premier étage présente une superficie de 96,22m<sup>2</sup> ;

qu'il est accessible depuis un escalier situé dans l'espace de restauration du rez-de-chaussée ;

Considérant que les appartements des étages 2-3 et 5 présentent une superficie de 88,87m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'au 6<sup>e</sup> étage l'appartement présente une superficie de 69,46m<sup>2</sup> ;

Considérant que tous les étages et la cave sont accessibles par une cage d'escalier et par un ascenseur ;

Considérant que le local poubelles est directement accessible via la deuxième porte de l'ascenseur ;

Considérant que les emplacements vélos ne se trouvent pas dans un espace indépendant mais dans le passage menant aux caves des appartements ;

Considérant que la disposition des vélos dans le couloir d'accès aux caves risque potentiellement de poser des problèmes d'usage et ainsi qu'en cas d'évacuation urgente (vélos dans le chemin) ;

Considérant que les rayons de giration sont compliqués ;

Considérant que des solutions existent afin d'aménager un local vélos/poussettes indépendant directement accessible depuis les ascenseurs, comme celle d'inverser le local vélos et le local poubelles et de rééquilibrer la taille des locaux ;

Considérant que le projet prévoit deux citernes d'eau de pluie de 5000L chacune ;

Considérant que les logements ainsi créés répondent aux dispositions du RRU, Titre II, en ce qui concerne les superficies éclairantes nettes, les hauteurs sous plafond et les superficie planchers ;

Considérant que le chemin de fer se trouve derrière le bâtiment ; qu'il y a lieu de prévoir une isolation acoustique des façades de l'ensemble de l'immeuble afin d'assurer des logements qualitatif ;

Considérant qu'il y a également lieu d'isoler acoustiquement le sol entre l'espace Horeca et les logements ;

En ce qui concerne les dérogations induites par le projet ;

Considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, article 4 (profondeur), en ce que la profondeur dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;

Considérant que le projet prévoit d'aligner les étages aux balcons du bâtiment voisin ;

Considérant que la parcelle est orientée Nord ; que la profondeur n'entraînera pas de perte d'ensoleillement pour le bien contigu ;

Considérant que la profondeur projetée respecte les dispositions du PPAS ;





Considérant que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au RRU, Titre 8, article 6 (parking voiture), en ce que le projet ne prévoit pas d'emplacement de stationnement voiture ;

Considérant que le bien se trouve en zone d'accessibilité A, à proximité de la station de métro Schuman ;

Considérant que le bien est donc suffisamment bien desservi en transports en commun ; que des emplacements vélos sont proposés ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au PPAS, qui autorise maximum 6 niveaux sous corniche avec une toiture plate ;

Considérant que le projet présente 7 niveaux ;

Considérant que la hauteur du bâtiment déroge également au RRU, Titre I article 6 (toiture), en ce que le bien est plus haut que le voisin contigu ;

Considérant que la suppression d'un étage permettrait de supprimer les deux dérogations et de davantage s'accorder à son contexte ;

Considérant de plus que la suppression du dernier niveau permettrait de rehausser tout le bâtiment afin de supprimer l'effet écrasé du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il est possible de prévoir un bâtiment présentant maximum 6 niveaux en l'alignant au voisin de gauche et en donnant de l'ampleur au rez-de-chaussée ;

Considérant que les dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée le projet ne prévoit pas le placement d'un volet roulant ou d'une grille rétractile permettant la fermeture de la surface commerciale ;

Considérant que cela déroge au règlement concernant la fermeture des vitrines commerciales, article 1 ;

Considérant que le demandeur à signer l'engagement relatif à l'absence de volet roulant ou de grille rétractile ;

Considérant que la dérogation est acceptable ;

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

**Avis FAVORABLE sous réserve de :**

- **supprimer le dernier étage afin de respecter les dispositions du PPAS et du RRU, Titre I article 6 ;**

- **supprimer l'effet d'écrasement du rez-de-chaussée et s'aligner en hauteur au voisin de gauche ;**

- **prévoir une isolation acoustique des façades de l'ensemble de l'immeuble ;**

- **prévoir une isolation acoustique entre l'Horeca et les logements ;**

- **prévoir un local vélos indépendant aisément accessible depuis l'ascenseur par exemple en inversant le local vélos et le local poubelles tout en rééquilibrant la taille des locaux ;**

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

**Les dérogations au règlement concernant la fermeture des vitrines commerciales, article 1 et au RRU, Titre I article 4 (profondeur) et Titre VI article 6 (parking) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





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

Réf. / Ref.: A658/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Montagne aux Herbes Potagères 1 1000 Bruxelles  
Rue d'Arenberg 2 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: IDALIEBOURG

Objet / Betreft: modifier la répartition des logements aux étages (2 studios et un duplex 2 chambres), redéfinir le hall d'entrée des logements, remplacer l'escalier métallique en colimaçon par un nouveau en béton et remplacer les châssis en façade à rue

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;  
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;  
Vu l'arrêté 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 de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

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





Considérant que la demande a été introduite en date du 06/07/2023 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à modifier la répartition des logements aux étages (2 studios et un duplex 2 chambres), redéfinir le hall d'entrée des logements, remplacer l'escalier métallique en colimaçon par un nouveau en béton et remplacer les châssis en façade à rue ;

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 les zones de protection :

- Unesco autour du site classé de la Grand-Place ;
- autour du monument « café-brasserie A la Mort Subite » ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 21/11/2023 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 06/12/2023 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 27/11/2023, portant les références T.1982.1719/6 ;

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

Considérant que la demande concerne un immeuble d'angle avec la rue Montagne aux Herbes potagères, de 6 niveaux avec sous-sol et toit à la Mansart ;

Considérant que la situation de droit de 1989 reprend un commerce au rez-de-chaussée et à l'entresol, accessible par l'angle, et 2 duplex 2 chambres aux étages ayant leur entrée sur la rue d'Arenberg ;

Considérant que le projet prévoit de modifier la répartition des logements en créant 2 studios identiques, un au 1<sup>er</sup> et un au 2<sup>e</sup> étage et de conserver un duplex 2 chambres aux 3<sup>e</sup> étage et combles ;

Considérant que le commerce est conservé, mais que le sas commun au commerce et aux logement donnant sur la rue d'Arenberg est supprimé par agrandir le hall d'entrée des logements et le rendre plus fonctionnel ;

Considérant que la cloison entre le hall d'entrée des logements et le commerce est déplacée pour permettre l'entreposage de 3 vélos dans le hall ;

Considérant ainsi que la surface commerciale qui est légèrement réduite et que la première volée de l'escalier permettant l'accès à l'entresol est modifiée ;

Considérant que le hall d'entrée projetée ne donne plus accès au commerce, mais est uniquement dédié aux logements ;

Considérant que tous les logements sont rendus accessibles aux PMR via la cage d'ascenseur existante, hormis le dernier niveau ;

Considérant de plus que l'escalier métallique en colimaçon existant, placé sans autorisation et desservant les étages jusqu'au 3<sup>e</sup>, est démonté et remplacé par un escalier tournant en béton ;

Considérant qu'au sous-sol, une cave par logement est prévue, ainsi que des locaux communs ;

Considérant que le duplex existant aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages est divisé en 2 studios et que l'escalier de liaison est supprimé et sa trémie refermée ;

Considérant que les 2 studios projetées d'une quarantaine de m<sup>2</sup> sont identiques et disposent chacun d'un balcon ;

Considérant que pour le duplex 2 chambres existant aux 3<sup>e</sup> étage et combles, il est conservé mais son organisation est inversée avec l'espace de vie au 3<sup>e</sup> étage et la zone de nuit au dernier niveau avec 2 chambres, un dressing, une salle de douche et un wc séparé ;

Considérant que ce logement bénéficie d'une terrasse existante de 5 m<sup>2</sup> sur la toiture plate au-dessus de la cage d'escalier, accessible via un escalier réalisé dans la chambre de 14,46 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il est préférable de ne pas intégrer cet escalier à la chambre ;

Considérant que ces logements sont conformes au RRU, hormis la chambre sous combles de 14,46 m<sup>2</sup>, qui déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce que sa superficie nette éclairante (1,10 m<sup>2</sup>) est inférieure à 1/12<sup>e</sup> de sa superficie plancher (1,21 m<sup>2</sup>) ;





Considérant que les baies actuelles de type verrière, réalisées dans la pente inférieure de la toiture, sont conservées en situation projetée ; que seuls les châssis en acier simple vitrage sont remplacés par des châssis en bois double vitrage ; cependant ces ouvertures ne correspondent pas celles de la situation de droit, qui étaient plus importantes ;  
Considérant que ces ouvertures, visibles depuis l'espace public, de par la position d'angle du bâtiment, ne s'intègrent pas esthétiquement à l'aspect architectural de cette façade néoclassique, en ce qu'elles ne suivent pas les travées des étages ;  
Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région et dans la zone de protection Unesco ;  
Considérant que pour les ouvertures dans les combles, il est souhaitable de revenir à la situation de 1982 avec des petites lucarnes dans l'axe des baies des étages inférieurs, en s'inspirant également de celles des biens mitoyens rue Montagne aux Herbes potagères ;  
Considérant ainsi que la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU n'est pas acceptable en l'état ;

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants simple vitrage en bois en façade avant de l'entresol au 3<sup>e</sup> étage par des nouveaux châssis double vitrage en bois de ton clair, avec maintien de la division apparente des châssis existants, hormis pour le châssis fixe au 1<sup>er</sup> étage côté rue Montagne aux Herbes potagères qui devient ouvrant ;  
Considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;  
Considérant que la division des châssis existants ne correspond pas à celle de la situation de droit de 1989 : les châssis existants sont des simples ouvrants avec double imposte alors que les châssis de droit sont des doubles ouvrants avec simple imposte ;  
Considérant que la CRMS demande de revenir à une situation plus proche des divisions et teintes d'origine ;  
Considérant ainsi qu'il y a lieu de remplacer les châssis existants par des menuiseries en bois avec une division apparente correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie néoclassique de l'immeuble, en revenant à la situation de 1989 pour les étages ;

Considérant également que la grille rue d'Arenberg est supprimée pour laisser place à une double porte en bois de ton clair pour l'accès aux logements ;  
Considérant que cette double porte projetée est surmontée d'une grande imposte vitrée se trouvant avant la baie de l'entresol ;  
Considérant qu'il est préférable de retrouver un bandeau dans le prolongement des linteaux des baies du commerce, pour la baie de l'entresol au niveau de la porte d'entrée des logements et une imposte vitrée moins haute, pour dissocier les 2 niveaux ;

Considérant aussi que l'entièreté des façades à rue sont réenduites en ton pierre de France, conforme à la typologie néoclassique de l'immeuble ;

Considérant de ce qui précède, que la modification de la répartition des logements de 2 duplex 2 chambres en 2 studios et un duplex 2 chambres est acceptable ;

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





**Avis FAVORABLE sous réserve de :**

- remplacer les châssis des étages par des menuiseries en bois avec une division correspondant à la situation de 1989 ;
- proposer de petites lucarnes, placées dans l'axe des baies des étages inférieurs, en s'inspirant de la situation de 1982 et de celles des biens mitoyens rue Montagne aux Herbes potagères ;
- retrouver un bandeau dans le prolongement des linteaux des baies du commerce, pour la baie de l'entresol au niveau de la porte d'entrée des logements et une imposte vitrée moins haute ;
- ne pas intégrer l'escalier donnant accès à la terrasse de toit à la chambre sous combles ;
- replacer, là où elles sont manquantes, les ferronneries devant les baies des étages.

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





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

Réf. / Ref.: L2555/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Laeken 50 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Rachid Berkani

Objet / Betreft: changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en snack, couvrir la cour, modifier la devanture et placer un extracteur de hotte en façade arrière (Mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/09/2023 - 28/09/2023

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 07/11/2023

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

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

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

12

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

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux

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'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation, liserés de noyau commercial, espaces structurants au PRAS ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 06/10/2022 ;

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







Considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en snack, couvrir la cour, modifier la devanture et placer un extracteur de hotte en façade arrière (Mise en conformité) ;

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

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 06/08/1992 (réf. P.U. 3/L/92) ayant pour objet "transformer l'immeuble à usage commercial au rez-de-chaussée et résidentiel (1 logement de 2 chambres)" ;

Considérant que ce permis a été mis en œuvre ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2023 au 28/09/2023 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur les nuisances sonore et olfactive de la hotte à extraction actuelle présente en intérieur d'îlot, et portant également sur les nuisances sonores engendrées par l'activité commerciale à travers le mur mitoyen ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 07/09/2023, portant les références T1980.0598/19 ;

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

Considérant qu'en situation de droit, l'utilisation du rez-de-chaussée est destinée à un commerce de type « magasin » et que le sous-sol comprend deux caves ;

Considérant qu'en situation de fait, le rez-de-chaussée comprend un comptoir, une cuisine à l'arrière, une salle de consommation pouvant accueillir 15 à 20 personnes et qu'au sous-sol se situent une cave, un vestiaire/bureau et une cuisine pour la préparation des plats ;

Considérant que le projet consiste à mettre en conformité la transformation du commerce en un snack ;

Considérant que le commerce présente une superficie de +/- 38m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et de 36m<sup>2</sup> au sous-sol ;

Considérant qu'en situation projetée, la répartition des espaces est similaire à la situation de fait mais diffère au niveau de l'aménagement des espaces ;

Considérant que la demande vise le changement d'utilisation de commerce de détails en snack ;

Considérant que le snack propose principalement des repas chauds et froids ; et est ouvert de 10h à 20h du lundi au samedi ;

Considérant qu'il résulte de l'enquête publique que cette établissement induit des nuisances sonores et olfactives en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande vise également à remplacer les châssis existants en PVC en façade avant par des nouveaux châssis en aluminium de couleur gris foncé, avec une nouvelle division apparente ;

Considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble mais qu'il est souhaitable de remplacer les châssis existants par des châssis avec une division apparente correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble ;

Considérant qu'il est également recommandé d'utiliser des matériaux nobles pour la rénovation de la devanture (de type bois) s'inspirant de recherches archivistiques afin de proposer une devanture plus qualitative ;

Considérant qu'il est nécessaire d'opter pour une couleur de la devanture plus sobre afin de correspondre davantage au style de la façade ;





Considérant que les enseignes actuelles sont placées illicitement et devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme à durée limitée indépendante de celle-ci ;  
Considérant que les enseignes actuelles (dimension et couleur) ne mettent pas en valeur la façade historique du bâtiment ;

Considérant que la cour au rez-de-chaussée a été couverte ;  
Considérant qu'il s'agit d'une cour de taille réduite et qu'elle était déjà entièrement imperméable ;  
Considérant que la couverture de la cour n'a pas impliqué de rehausse des murs mitoyens ;  
Considérant que la couverture de la cour est initialement présente en situation de droit ;

Considérant que le projet déroge au Titre I article 6 du RRU en ce que le moteur situé en façade arrière n'est pas compris dans le volume de la toiture plate ;  
Considérant que ce volume non intégré et le chemin de la hotte d'extraction nuisent à l'intérieur d'ilot ; de plus, ce moteur induit bruit et vibration ce qui impacte les logements des étages ;  
Considérant de ce qui précède, que cette dérogation n'est pas acceptable,

Considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;

Considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée et le sous-sol mais que de nombreux travaux ont été réalisés sans autorisations préalables ayant un impact sur les parties communes du bien ;  
Considérant qu'il résulte de l'analyse que la demande ne peut être scindée en plusieurs demandes de permis d'urbanisme et qu'il y a lieu d'introduire une demande globale, visant à répondre aux objections émises dans le cadre de la présente demande et visant à apporter une réponse adéquate aux travaux illicites réalisés en façades, sur les parties communes et aux étages ;

Considérant ce qui précède, que le changement d'utilisation n'est donc pas acceptable ;  
Considérant de ce qui précède, 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.: F1740/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Franklin Roosevelt 59 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Caderonne - S.P.R.L.

Objet / Betreft: démolir la construction existante (logement unifamilial) et reconstruire un nouvel immeuble de logement avec 7 unités de logement (3 app. 2 ch., 4 app. 3 ch.) et un parking au sous-sol

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/10/2023 - 26/10/2023

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 – Bruxelles Environnement –**

**13 Direction régionale des Monuments et Sites:**

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

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

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

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

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

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

Vu le Règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas (R.Z.R.Q.) ;

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

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (Ancien café-restaurant Le Château) ;

Vu la demande initiale, introduite le 06/07/2022 et visant à démolir la construction existante (logement unifamilial) et reconstruire un nouvel immeuble de logement avec 7 unités de logement (3 app. 2 ch., 4 app. 3 ch.) et un parking au sous-sol ;

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

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/12/2022 au 15/12/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et de la prescription particulière 2.5.2° (modifications des





caractéristiques urbanistiques des constructions) du PRAS et dérogation à l'art. 8 (hauteur - constructions isolées) du titre I du R.R.U.;

Vu l'absence de réaction à cette enquête publique;

Vu l'avis de la commission de concertation du 24/01/2023 émis sur la demande initiale, libellé comme suit: Avis DÉFAVORABLE;

Vu l'avis défavorable de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 16/11/2022 à l'égard de la demande initiale;

Vu l'avis de VIVAQUA du 17/11/2022 à l'égard de la demande initiale;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 16/11/2022 portant les références C.1987.2568/3 à l'égard de la demande initiale;

Considérant que le demandeur nous a averti en date du 09/02/2023 de son intention de modifier sa demande de permis;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 01/08/2023 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du CoBAT;

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

Considérant que la demande modifiée vise à démolir la construction existante (logement unifamilial) et reconstruire un nouvel immeuble de logement avec 7 unités de logement (3 app. 2 ch., 4 app. 3 ch.) et un parking au sous-sol;

Considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, ne sont pas accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du SIAMU;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la C.R.M.S.;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle enquête publique;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation;

Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/10/2023 au 26/10/2023 pour les motifs suivants: application de la prescription générale 0.6 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et de la prescription particulière 2.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) du PRAS et dérogation à l'art. 7 (implantation - constructions isolées), art. 8 (hauteur - constructions isolées) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du R.R.U.;

Vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;

Vu l'avis défavorable de la C.R.M.S. du 24/10/2023 à l'égard de la demande modifiée ;

Vu l'avis défavorable du SIAMU du 20/10/2023 portant les références C.1987.2568/4 à l'égard de la demande modifiée ;

*La demande initiale :*

Considérant que le projet initial prévoyait la construction d'un immeuble avec 7 unités de logement ;

Considérant qu'il prévoyait 2 logements par plateau : l'un à rue, l'autre vers le Bois de la Cambre, à l'exception du dernier niveau en retrait, qui était occupé par un penthouse ;

Considérant que les logements étaient répartis comme suit :

- au rez-de-chaussée: 1 app. 2 ch. en partie avant et 1 app. 3 ch. en partie arrière,
- au 1<sup>er</sup> étage: 1 app. 2 ch. en partie avant et 1 app. 3 ch. en partie arrière,
- au 2<sup>ème</sup> étage: 1 app. 2 ch. en partie avant et 1 app. 3 ch. en partie arrière,
- au 3<sup>ème</sup> étage: 1 app. 3 ch. ;

Considérant que les logements disposaient tous d'espaces extérieurs (terrasses) ;

Considérant que 2 niveaux souterrains abritaient des locaux de service / rangement et du parking ;

Considérant que 7 caves individuelles, des locaux techniques et un local entretien étaient prévus au sous-sol -2 ;

Considérant qu'un parking avec 14 emplacements pour voitures, 25 emplacements pour vélos, un local poussettes et un local poubelles étaient prévus au sous-sol -1 ;





Considérant que 3 emplacements supplémentaires pour vélos étaient prévus au rez-de-chaussée :  
Considérant que les niveaux (-2 au +3) étaient desservis par un ascenseur et des escaliers et qu'un monte-charge était prévu au sous-sol (-2 et -1) ;

Considérant que les parkings étaient accessibles par une rampe implantée du côté gauche de la parcelle ;

Considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U. Titre IV art. 7 (emplacements) car aucun emplacement (voiture) avait une largeur suffisante pour personnes à mobilité réduite (p.m.r.) (norme: min. 2 emplacements d'une largeur de min. 3,30m) ;

Considérant que le projet initial prévoyait la démolition de la villa existante et la construction d'un nouvel immeuble à appartements ;

Considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U. Titre I art. 7 (implantation) en ce que le nouvel immeuble n'était pas implanté à une distance appropriée des limites du terrain, compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins ;

Considérant que le nouvel immeuble était implanté dans la longueur de la parcelle ;

Considérant que son implantation respectait la zone de recul de 9,50m ;

Considérant que les caves étaient situées sur le front de bâtisse (à 9,50m), que toutefois le rez-de-chaussée et les étages n'étaient pas situés sur le front de bâtisse (mais à 10,08m) ;

Considérant que la palissade en bois remplaçant les murets existants était quant à elle bien implantée sur l'alignement ;

Considérant que l'immeuble était implanté avec un recul latéral de 4,67m du côté droite et de 3m du côté gauche ;

Considérant qu'il avait une profondeur de +/-36m hors sol et de +/-38m en sous-sol ;

Considérant que, compte tenu de la taille du terrain, l'immeuble se situait relativement proche des limites de parcelles ;

Considérant que la profondeur du nouvel immeuble dépassait largement la moyenne des profondeurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain ;

Considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U. Titre I art. 8 (hauteur) en ce que la hauteur du nouvel immeuble dépassait la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain ;

Considérant qu'il avait un gabarit composé de 4 niveaux (un rez-de-chaussée, 2 niveaux et 1 étage en recul) ;

Considérant qu'il avait une hauteur de 14,70m ;

Considérant que l'immeuble projeté avait un gabarit très perceptible ;

Considérant que le projet se situe sur l'avenue Franklin Roosevelt, appartenant au quartier Solbosch, qui compte parmi les artères les plus prestigieuses de la Région ;

Considérant que la composition architecturale du nouvel immeuble misait sur un jeu de pleins et de vides, alternant le traitement fermé de la façade avant et des lignes plus organiques en façades latérales et arrière ;

Considérant que les matériaux de façade prévus étaient : les façades en grès céramique de ton gris clair, du verre feuilleté opalin, les châssis en aluminium de ton gris foncé, des garde-corps en verre autoportant translucide et des screens en toile semi-transparente de ton anthracite;

Considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U. Titre I art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) et art. 13 (maintien d'une surface perméable) ;

Considérant que le R.R.U. Titre I art. 12 prescrit que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;





Considérant que le R.R.U. Titre I art. 13 prescrit que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface, cette surface perméable est en pleine terre et plantée ;  
Considérant que le projet augmentait l'impact sur les zones non construites et portait atteinte à la qualité de la zone de recul et du jardin qui s'étend à l'arrière de la villa ;  
Considérant que les qualités végétales de l'intérieur d'ilot se trouvaient fortement minorés par le projet ;  
Considérant que la zone de cours et jardins était aménagée en jardin planté ;  
Considérant que la zone de recul était aménagée en jardin (pelouse), avec un chemin d'accès et une rampe d'accès carrossable vers le parking au sous-sol ;  
Considérant qu'une clôture d'une hauteur totale de 1,20m était placée à l'alignement ;  
Considérant que cette clôture était réalisé en acier inox sablé ajouré de ton gris mat, d'une hauteur de 95cm, et placée sur un soubassement en pierre bleue adoucie d'une hauteur de 25cm ;  
Considérant qu'une citerne d'eau et un bassin d'orage étaient implantés dans la zone de recul latérale ;  
Considérant que les toitures plates du bâtiment étaient aménagées en terrasse, toiture verte (300m<sup>2</sup>) et que des panneaux photovoltaïques étaient installés ;

*La demande modifiée :*

Considérant que le projet modifié prévoit la construction d'un immeuble avec 7 unités de logement ;  
Considérant qu'il prévoit 2 logements par plateau: l'un à rue, l'autre vers le Bois de la Cambre, à l'exception du dernier niveau en retrait, qui est occupé par un penthouse ;  
Considérant que la répartition des logements est maintenue par rapport au projet initial ;  
- au rez-de-chaussée: 1 app. 2 ch. en partie avant et 1 app. 3 ch. en partie arrière,  
- au 1<sup>er</sup> étage: 1 app. 2 ch. en partie avant et 1 app. 3 ch. en partie arrière,  
- au 2<sup>ème</sup> étage: 1 app. 2 ch. en partie avant et 1 app. 3 ch. en partie arrière,  
- au 3<sup>ème</sup> étage: 1 app. 3 ch. ;  
Considérant que les logements disposent tous d'espaces extérieurs (terrasses) ;  
Considérant que 2 niveaux souterrains abritent des locaux de service / rangement et du parking ;  
Considérant que 7 caves individuelles, des locaux techniques et un local entretien sont prévus au sous-sol -2 ;  
Considérant qu'un parking avec 14 emplacements pour voitures, 28 emplacements pour vélos, un local poussettes et un local poubelles sont prévus au sous-sol -1 ;  
Considérant que les niveaux (-2 au +3) sont desservis par un ascenseur et des escaliers et qu'un monte-charge est prévu au sous-sol (-2 et -1) ;  
Considérant que les parkings sont accessibles par une rampe implantée du côté gauche de la parcelle ;  
Considérant que la qualité du logement du rez-de-chaussée se trouve affectée par l'accès du parking (vis-à-vis, lumière des phares) ;  
Considérant qu'il y a lieu de revoir l'articulation de la rampe de parking et du séjour de l'appartement situé au rez-de-chaussée avant, de manière à supprimer les nuisances visuelles et sonores de la rampe de parking sur le séjour ;  
Considérant que le projet modifié déroge au R.R.U. Titre IV art. 7 (emplacements) car seulement 1 emplacement (P01 d'une largeur de 3,51m) a une largeur suffisante pour p.m.r. (norme: min. 2 emplacements d'une largeur de min. 3,30m) et que dès lors cette dérogation est réduite par rapport au projet initial ;  
Considérant toutefois que cette dérogation n'est pas acceptable pour une nouvelle construction ;  
Considérant qu'il y a lieu de prévoir min. 2 emplacements pour p.m.r. ;  
Considérant que le projet modifié déroge au R.R.U. Titre VIII art. 3 en ce que la rampe présente une pente supérieure à 4% sur les premiers 5m à partir de l'alignement ;  
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable pour une nouvelle construction ;





Considérant qu'il y a lieu de prévoir la rampe avec une pente de max. 4% sur les premiers 5m à partir de l'alignement ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'un immeuble de logements de plus de 1.000m<sup>2</sup>, elle serait soumise à des charges d'urbanisme ;

Considérant que le montant de la charge d'urbanisme serait proportionnel à la superficie de plancher de logements (1.610m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le projet modifié prévoit la démolition de la villa existante et la construction d'un nouvel immeuble à appartements ;

Considérant que le projet modifié déroge au R.R.U. Titre I art. 7 (implantation) en ce que le nouvel immeuble n'est pas implanté à une distance appropriée des limites du terrain, compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins et que cette dérogation est légèrement réduite par rapport au projet initial ;

Considérant que le nouvel immeuble est implanté dans la longueur de la parcelle ;

Considérant que son implantation respecte la zone de recul de 9,50m ;

Considérant que l'immeuble est implanté avec un recul latéral de 4,50m du côté droite et de 3m du côté gauche ;

Considérant qu'il a une profondeur de +/-32m hors sol (29m + terrasse de 3m) et de +/-38m en sous-sol ;

Considérant que, par rapport au projet initial, la profondeur hors sol est légèrement réduite (de 6m) et la profondeur en sous-sol est maintenue ;

Considérant que, compte tenu de la taille du terrain, l'immeuble se situe relativement proche des limites de parcelles ;

Considérant que la profondeur moyenne des constructions sur le tronçon de l'avenue Franklin Roosevelt (du 49 au 77A), entre l'avenue de l'Orée et l'avenue Victoria, est de +/-20m (12 constructions) ;

Considérant que la profondeur moyenne des constructions sur les parcelles non traversantes à droite du projet, est de +/-16,80m (4 constructions) ;

Considérant que la profondeur moyenne des constructions sur les parcelles traversantes à gauche du projet, est de +/-21,90m (8 constructions) ;

Considérant que la profondeur du nouvel immeuble dépasse largement la moyenne des profondeurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain ;

Considérant que la parcelle du projet n'est pas traversante ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire la profondeur des deux étages en sous-sol, notamment en ajustant la taille des emplacements de parking au minimum ;

Considérant qu'en adaptant la forme du sous-sol de manière rectangulaire, cela permet d'augmenter la surface en pleine terre ;

Considérant que le projet prévoit aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages des terrasses sur quasi toute la largeur de la façade arrière et au 3<sup>ème</sup> étage les terrasses font quasi le tour de la construction ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire l'emprise volumétrique de la construction en réduisant les surfaces de terrasses prévues en façade arrière, aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;

Considérant que cela permet de réduire l'impact de la construction ainsi que les potentielles nuisances liées à l'utilisation de ces terrasses en intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors que, moyennant les modifications demandées, la dérogation au R.R.U. Titre I art. 7 (implantation) est acceptable ;

Considérant que le projet modifié déroge au R.R.U. Titre I art. 8 (hauteur) en ce que la hauteur du nouvel immeuble dépasse la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain et que cette dérogation est maintenue par rapport au projet initial ;

Considérant qu'il a un gabarit composé de 4 niveaux (un rez-de-chaussée, 2 niveaux et 1 étage en recul) ;





Considérant qu'il a une hauteur de 14,70m;  
Considérant que, par rapport au projet initial, le gabarit et la hauteur sont maintenus;  
Considérant que la hauteur moyenne des constructions sur le tronçon de l'avenue Franklin Roosevelt (du 49 au 77A), entre l'avenue de l'Orée et l'avenue Victoria, est de +/-12,90m;  
Considérant que l'immeuble se base, pour sa hauteur, sur les faites des toitures des constructions voisines;  
Considérant que l'immeuble présente des toitures plates, alors que les constructions voisines ont des toitures à versants (double pente);  
Considérant toutefois que la hauteur n'est pas excessive, vu les différents retraits et la reprise de la hauteur de la corniche du voisin dans la composition;  
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. Titre I art. 8 (hauteur) est acceptable;

Considérant que le projet se situe sur l'avenue Franklin Roosevelt, appartenant au quartier Solbosch, qui compte parmi les artères les plus prestigieuses de la Région;  
Considérant qu'il s'agit d'une construction isolée de type villa;  
Considérant que les constructions existantes le long de l'avenue Franklin Roosevelt sont assez hétérogènes;  
Considérant que la composition architecturale du nouvel immeuble mise sur un jeu de pleins et de vides, alternant le traitement fermé de la façade avant et des lignes plus organiques en façades latérales et arrière;  
Considérant que les matériaux de façade prévus sont: les façades en grès céramique de ton gris clair, du verre feuilleté opalin, les châssis en aluminium de ton gris foncé, des garde-corps en verre autoportant translucide et des screens en toile semi-transparente de ton anthracite;  
Considérant que les matériaux utilisés sont de qualité;

Considérant que le projet modifié déroge au R.R.U. Titre I art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) et que cette dérogation est légèrement réduite par rapport au projet initial;  
Considérant que le R.R.U. Titre I art. 12 prescrit que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif;  
Considérant que dans le projet modifié, la dérogation au R.R.U. Titre I art. 13 (maintien d'une surface perméable) est supprimée;  
Considérant que le R.R.U. Titre I art. 13 prescrit que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface, cette surface perméable est en pleine terre et plantée;  
Considérant que le projet augmente l'impact sur les zones non construites et porte atteinte à la qualité de la zone de recul et du jardin qui s'étend à l'arrière de la villa;  
Considérant que les qualités végétales de l'intérieur d'ilot se trouvent fortement minorés par le projet;  
Considérant que la zone de cours et jardins est aménagée en jardin planté;  
Considérant que la zone de recul est aménagée en jardin (pelouse), avec un chemin d'accès et une rampe d'accès carrossable vers le parking au sous-sol;  
Considérant qu'une clôture d'une hauteur totale de 1,20m est placée à l'alignement;  
Considérant que, par rapport au projet initial, la citerne d'eau et le bassin d'orage sont déplacés en dessous de la rampe;  
Considérant que les toitures plates du bâtiment sont aménagées en terrasse, toiture verte (480m<sup>2</sup>) et que des panneaux photovoltaïques sont installés;  
Considérant qu'il y a lieu de prévoir un aménagement paysager de qualité;  
Considérant dès lors que, moyennant la modifications demandée, la dérogation au R.R.U. Titre I art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) est acceptable;







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

*Réunion du / Vergadering van: 12/12/2023*

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

**Avis FAVORABLE sous réserve :**

- de revoir l'articulation de la rampe de parking et du séjour de l'appartement situé au rez-de-chaussée avant, de manière à supprimer les nuisances visuelles et sonores de la rampe de parking sur le séjour ;
- de prévoir min. 2 emplacements pour p.m.r., conformément au R.R.U. Titre IV art. 7 (emplacements) ;
- de prévoir la rampe d'accès au parking avec une pente de max. 4% sur les premiers 5m à partir de l'alignement, conformément au R.R.U. Titre VIII art. 3 ;
- de réduire la profondeur des deux étages en sous-sol, notamment en ajustant la taille des emplacements de parking au minimum ;
- de réduire l'emprise volumétrique de la construction en réduisant les surfaces de terrasses prévues en façade arrière, aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;
- de prévoir un aménagement paysager de qualité ;
- d'adapter le projet afin d'obtenir un avis favorable du SIAMU ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. Titre I art. 7 (implantation), art. 8 (hauteur) et art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





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

Réf. / Ref.: L885/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 455 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CVE INVEST - S.P.R.L.

Objet / Betreft: surélever une maison de maître en maintenant une surface commerciale (restaurant) et une unité de logement dans le volume existant et en projetant une activité hôtelière sous forme de 14 unités d'appart-hôtel dans le nouveau volume

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/11/2023 - 16/11/2023

Réactions / Reacties: 7

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 28/11/2023

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

**ABSTENTION :**

**Direction régionale des Monuments et Sites**

14

**AVIS MAJORITAIRE :**

**Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:**

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) ;

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

Considérant que le site est situé en zone d'accessibilité B ;

Considérant que le bien se trouve inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier bruxellois sous la référence ID Urban : 16041 ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 26/09/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à surélever une maison de maître en maintenant une surface commerciale (restaurant) et une unité de logement dans le volume existant et en projetant une activité hôtelière sous forme de 14 unités d'appart-hôtel dans le nouveau volume ;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/11/2023 au 16/11/2023 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;Vu les 7 réactions à l'enquête publique, émanant du voisinage immédiat et d'ailleurs, dont une lettre d'avocat représentant 7 particuliers des immeubles mitoyens ;

Considérant que les réclamations ont été résumées et regroupées comme suit ;

- *Le programme de la nouvelle affectation en appart-hôtel qui est considérée comme source de nuisances diverses et de qu'elle ne répond pas à la prescription de la ZIR n°12 ;*
- *L'expression architecturale apportée à la réhausse du bâti et l'effet de rupture dans le paysage urbain environnant ;*
- *Le manque de précisions sur la stabilité du bâti existant et environnant et la rehausse proposée ;*
- *La gestion du chantier et son impact sur l'environnement immédiat ;*
- *La gestion des déchets des diverses activités proposées par le projet qui risquent de se reporter sur les voiries adjacentes et plus particulièrement sur la rue Paul Lauters ;*
- *Le local vélo projeté dans le parking arrière existant accessible à la clientèle du restaurant et des appart-hôtels ;*
- *Les dérogations sollicitées par le projet en matière de profondeur et de réhausse ;*
- *Le manque de précisions quant aux aménagements prévus par l'extension et le risque de création de terrasses liées aux activités commerciales et nuisances générées en intérieur d'îlots ;*
- *La création de balcons et terrasses qui ne respectent pas les servitudes de distances prescrites par le Code Civil et l'impact sur la privacité et sécurité des terrasses existantes des biens mitoyens ;*
- *La construction d'un nouveau volume le long de la trémie de l'immeuble mitoyen gauche comportant des fenêtres et aéras ;*
- *L'impact de la rehausse du bien et de son impact sur les murs mitoyens ;*
- *La création d'un 2<sup>ème</sup> sous-sol et son impact sur la stabilité des biens environnants et les excavations importantes qu'elle risque de générer ;*
- *L'incohérence des plans en ce qui concerne la nomination des étages du bien à ceux des immeubles voisins ;*
- *L'isolation acoustique à prévoir à l'ensemble de l'immeuble par rapport aux voisinage immédiat ;*

Considérant que ces réactions sont détaillées et motivées dans cet avis ;

Vu qu'un avis du SIAMU a été sollicité et qu'il n'a pas été transmis le jour de la commission de concertation ;

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- *l'avenue Louise est bordée par des immeubles de gabarit et typologie hétérogènes, bâti en ordre continu et à l'alignement, et affectés entre autres à du logement, ensuite à des bureaux et activités commerciales ;*
- *le bien concerné par la demande se situe dans la perspective du croisement entre l'avenue Louise et l'avenue Demot en face du site de l'abbaye de la Cambre ;*
- *le bien mitoyen droite est un immeuble de rapport, bien classé, construit par l'architecte Jasinski Stanislas vers 1937 ;*
- *la parcelle a une largeur à rue de 6.20m et une profondeur de +/-35m ;*
- *le permis d'urbanisme référencé TP 31788 et délivré le 19/09/1929 autorise la démolition et reconstruction d'un hôtel de maître de style néo-classique, signé et daté par l'architecte Servais Mayné ;*
- *les deux immeubles mitoyens sont des immeubles de rapport (logements) ;*





- le gabarit présente un rez+ 2 + toit à la mansard et un niveau en sous-sol prolongé d'une annexe à toit plat et limitée au rez-de-chaussée ;
- les gabarits des immeubles mitoyens présentent pour celui de droite (bien classé) 12 niveaux dont les 3 derniers sont en retrait successif et celui de gauche 11 niveaux dont le dernier est en retrait ;
- le gabarit de la maison de maître est particulièrement bas en regard des deux immeubles mitoyens créant un interstice urbain singulier dans le paysage de l'avenue ;
- la façade revêtue de briques orange et du similibrique blanc est marquée par un bow-window au 1<sup>er</sup> étage supportant une loggia bordée d'un garde-corps en fer forgé au 2<sup>ème</sup> étage, supportant une balustrade d'attique en pierre, précédant un toit à la mansard percé de deux lucarnes ;
- le rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage sont affectés à un restaurant et les étages à du logement ;
- l'immeuble est abandonné depuis quelques années ;

Considérant que la description de la situation projetée est la suivante :

Le programme en situation projetée prévoit le maintien de la maison de maître et de sa destination d'origine affirmant sa particularité architecturale et la construction d'un nouveau volume (+9) destiné à des apart-hôtel (14 unités) ;

La demande vise des modifications de superficie :

- la superficie du commerce est diminuée de 279m<sup>2</sup> à 243m<sup>2</sup> (du -2 au +1) ;
- la superficie logement est maintenue à 77m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> étage ;
- l'établissement hôtelier est prévu sur une superficie totale de 809m<sup>2</sup>, comprenant une salle commune au +2 et les 14 chambres réparties entre le 4<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> étage ;

*En ce qui concerne le bien classé mitoyen droit :*

Considérant que la rehausse de l'immeuble telle que proposée dans le projet, repose sur de nouvelles fondations qui le rendent structurellement indépendant de l'immeuble existant ;  
Considérant que le projet n'intervient pas sur les murs mitoyens existants, qu'ils sont maintenus en état sans être impactés par les actes et travaux proposés ;  
Considérant que ce point est motivé plus bas à propos des travaux de structure et fondation ;  
Considérant dès lors, que le bien classé n'est pas impacté par la demande ;

*En ce qui concerne les affectations :*

Considérant qu'en matière d'affectation, le projet propose le maintien des activités existantes, soit une activité commerciale (restaurant) et du logement et dans le nouveau volume, ajout d'un établissement hôtelier ;  
Considérant que les affectations existantes au sein de l'immeuble ont été confirmées par les renseignements urbanistiques délivrés par la Ville sous la référence RU 2180/2022 ;  
Considérant que le projet prévoit la répartition suivante : une activité commerciale entre le sous-sol et le 1<sup>er</sup> étage, le logement au 3<sup>ème</sup> étage et la nouvelle activité d'établissement hôtelier au 2<sup>ème</sup> étage et du 4<sup>ème</sup> au 12<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la demande prévoit un nouvel établissement hôtelier d'une superficie de 809m<sup>2</sup> sous forme de 14 unités d'apart-hôtel (du 4<sup>ème</sup> au 12<sup>ème</sup> étage) et d'une salle commune avec un bureau localisé au 2<sup>ème</sup> étage ;  
Considérant que la prescription relative à la ZIR n°12 limite les équipements hôteliers à ceux existants à l'entrée en vigueur du PRAS arrêté le 3 mai 2001 ;





Considérant que la motivation du programme de la ZIR n°12 insiste particulièrement sur la mixité des fonctions et le développement du logement ainsi que sur réalisation de PPAS à établir ou à réaliser par la Ville de Bruxelles ;

Considérant que l'aménagement de la ZIR ne peut pas amener à une augmentation de la fonction hôtelière existante ;

Considérant qu'il y a lieu de considérer que la capacité hôtelière existante à l'entrée en vigueur du plan s'exprime en nombre de chambres. Cela implique que le nombre de chambre supprimé par permis d'urbanisme depuis l'entrée en vigueur du PRAS doit être pris en considération pour permettre éventuellement la création d'un nouvel établissement hôtelier ou de nouvelles chambres dans un établissement existant dans les limites du solde positif créé ;

Considérant que la restriction liée à l'affectation des établissements hôteliers ne concerne que le seul programme de la ZIR n°12 ;

Considérant que la situation existante du nombre de chambres d'hôtel a été recensée dans la situation existante de fait du PRAS et mentionnée dans l'étude d'incidences sur l'environnement du dossier de base du PPAS n° 60-21 « Quartier Louise » datant de la même époque ;

Considérant que la note explicative souligne en page 7 qu'aucun permis d'urbanisme n'a été délivré pour la création d'un établissement hôtelier dans la ZIR n°12 depuis l'entrée en vigueur du PRAS et relève un nombre d'anciens hôtels répertoriés dans la situation existante du PRAS qui ont fait l'objet de permis d'urbanisme visant leur reconversion en logements ;

Considérant que le nombre d'établissements hôteliers et le nombre de chambres répertorié dans la zone sont inférieurs à ceux qui existaient au moment de l'entrée en vigueur du PRAS ;

Considérant dès lors, qu'il peut être admis que la création d'un nouvel établissement hôtelier n'est pas contraire au programme de la ZIR n°12 du PRAS en ce qu'il ne participe pas à augmenter la capacité d'établissement hôtelier à l'intérieur de la zone ;

Considérant par ailleurs que le projet vise la mixité des fonctions et que cette mixité doit rester conforme au programme de la ZIR n°12 et de la zone de forte mixité telle que précisée dans la prescription G.18 du PRAS ;

Considérant que le projet des appart-hôtels est conçu pour être réversible, en ce qu'il peut aisément se transformer en logement sans engendrer de nouveaux travaux ;

Considérant que la création de 14 unités d'appart-hôtel locatif génère moins de nuisance qu'un hôtel louant des chambres à la journée et que les nuisances envers les qualités résidentielles du quartier sont limitées ;

Considérant que le projet vise la promotion de la mixité des fonctions au sein de sa parcelle et dans son environnement immédiat ;

Considérant que le principe des affectations proposées par le programme projeté, soit une surface commerciale, un logement et un établissement hôtelier sous forme d'appart-hôtel peut être accepté sur cette parcelle ;

*En ce qui concerne le gabarit :*

Considérant que la demande modifie le gabarit de la maison anormalement bas en proposant un gabarit de 12 étages et couvert par un toit plat ;

Considérant que le parti architectural vise à combler l'interstice urbain compris entre deux immeubles hauts, en maintenant le bâti existant d'avant 1932, et en lui ajoutant un nouveau volume de facture contemporaine ;

Considérant que la rehausse proposée longe une trémie de l'immeuble mitoyen et comportant des aéra ;

Considérant que le nouveau volume n'est pas de nature à impacter le fonctionnement des aéras existants ;





Considérant que le bâtiment existant est maintenu, que celui-ci est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti bruxellois comme maison bourgeoise et qu'il représente l'une des dernières maisons de maître longeant l'avenue Louise d'autrefois ;  
Considérant que le projet privilégie le maintien du bâti existant et façade d'origine comprise jusqu'à la balustrade attique et propose le démontage de sa toiture existante afin de traiter le volume du 3<sup>ème</sup> étage légèrement en retrait comme un élément de transition entre le bâti existant et la construction d'un nouveau volume entre le 4<sup>ème</sup> et le 12<sup>ème</sup> étage ;

*En ce qui concerne la hauteur ;*

Considérant que le profil de l'élévation tel que proposé présente une dérogation au Titre I du RRU à l'article 6 en ce que sa toiture dépasse en hauteur les deux profils mitoyens ;  
Considérant que l'élévation du 4<sup>ème</sup> au 10<sup>ème</sup> étage s'inscrit dans le plan de la façade existante et que les deux derniers étages sont implantés en retrait des façades et des murs mitoyens, (à +/- 5.48m de la façade à rue, à +/- 3.25m de la façade arrière et à 2.27m des murs mitoyens) ;  
Considérant que la hauteur de la toiture telle que proposée dépasse de 0.63m le profil mitoyen le plus haut (droite) et de 5.39m le profil mitoyen le plus bas (gauche) ;  
Considérant que le gabarit qui présente la partie en dérogation au titre I du RRU ne concerne que peu de superficie et est minime ;

Considérant que le projet doit être analysé dans son ensemble (fonctionnel, technique et esthétique) et dans son environnement immédiat :

Considérant que le traitement apporté à la façade du nouveau volume privilégie une façade composée d'un jeu de pleins et de vides, découpé par des terrasses et le couronnement formé par les deux derniers étages ;  
Considérant que le retrait prononcé des deux derniers étages et la recherche d'une articulation des masses entre les deux immeubles mitoyens apportent un élément majeur dans la composition de la silhouette dans une perspective urbaine ;  
Considérant que le parti architectural s'inscrit dans la démarche défendue par la Charte de Venise qui préconise une nette distinction des nouvelles interventions sur un bâti ancien ;

Considérant que l'auteur du projet a étudié l'insertion du nouveau volume en comparant un projet dont le gabarit s'inscrit dans un profil autorisé par le RRU et une version avec le gabarit tel que proposé dans la demande ;  
Considérant que ces deux options sont illustrées et motivées dans la page 16/17 de la note explicative ;  
Considérant que la variante proposée dans la note explicative n'est pas convaincante ;  
Considérant cependant, que la partie émergente par rapport au profil mitoyen le plus haut, bien que minime, est dérogatoire et dommageable quant à la hauteur de l'héberge gauche ;  
Considérant qu'il y a lieu de revoir le couronnement de la réhausse sans dépasser le profil mitoyen le plus haut en modelant le gabarit des derniers étages dans l'esprit de la demande actuelle ;  
Considérant que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est acceptable exclusivement pour la partie dépassant de plus de 3 mètres le profil mitoyen le plus bas ;

*En ce qui concerne la profondeur de construction :*

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 4 du Titre du RRU en ce que le projet prévoit une extension arrière qui dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond ;

Considérant que le projet propose une extension arrière aux niveaux des sous-sol et du rez-de-chaussée et qu'il est prévu de la recouvrir par un toit plat végétalisé ;  
Considérant que les deux parcelles mitoyennes sont occupées par des constructions qui s'étendent sur toute leur profondeur ;





Considérant que la configuration des lieux est particulière en ce que le bâtiment mitoyen gauche (n°457) comprend une courette intérieure, partie non construite et bordée par le mur de clôture mitoyen ;  
Considérant que l'extension arrière proposée s'inscrit entre les murs mitoyens existants, sans prévoir de réhausse des murs mitoyens mais dépasse en profondeur la cour intérieure mitoyenne de plus de 3 mètres et que la dérogation a été sollicitée ;  
Considérant que l'extension arrière s'étend sur une profondeur de 6.83m ;  
Considérant que l'extension proposée porte la profondeur de construction à +/-27 mètres, et qu'elle ne dépasse pas les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;  
Considérant que l'extension arrière telle que proposée au rez-de-chaussée n'est pas de nature à créer des nuisances aux parcelles mitoyennes ;  
Considérant dès lors, que la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU est acceptable en ce que l'extension proposée au rez-de-chaussée dépasse en profondeur la courette mitoyenne gauche ;

*En ce qui concerne les travaux structurels ;*

*Nouvelles fondations et réalisation d'un 2<sup>ème</sup> sous-sol :*

Considérant que le projet de la réhausse telle que proposée nécessite de nouvelles fondations ; que le projet propose la création d'un deuxième niveau en sous-sol qui exige des excavations importantes au niveau du jardin et des reprises en sous-œuvre du bâtiment existant ;

Considérant que la création d'un 2<sup>ème</sup> niveau en sous-sol comprend des locaux techniques, des vestiaires et sanitaires ;

Considérant que l'extension prévue au 1<sup>er</sup> sous-sol permet un apport de lumière naturelle ;

Considérant que l'extension du RDC permet de créer une liaison avec le niveau du jardin existant et de prévoir un toit végétalisé dans la continuité du jardin existant ;

Considérant que le projet ne prévoit aucune terrasse extérieure à destination de la surface commerciale ;

Considérant que les fondations et reprises en sous-œuvre ont fait l'objet d'une étude détaillée par un ingénieur en stabilité qui propose de créer un 2<sup>ème</sup> sous-sol en fouille blindée pour assurer les assises de fondation au nouveau volume ;

Considérant que les nouvelles fondations sont proposées sous forme de micropieux forés dans le 2<sup>ème</sup> sous-sol et d'un radier reprenant des murs embouées jusqu'au 1<sup>er</sup> sous-sol existant ;

Considérant que ces nouvelles fondations supporteront une structure métalliques adossée aux murs mitoyens qui traversent ponctuellement le bâti existant et assurent la reprise des charges du nouveau volume ;

Considérant que la réalisation de nouvelles fondations et structures permet de désolidariser les charges de la nouvelle construction de la construction existante ;

Considérant que cette nouvelle structure métallique/bois se prolonge à l'avant et à l'arrière du 3<sup>ème</sup> étage supportant le nouveau volume et d'insérer l'ossature des caissons de bois de type CLT ;

Considérant qu'il s'agit d'une technique contemporaine qui s'inscrit dans les objectifs environnementaux visés par les directives européennes pour ses qualités durables et permettant aisément la réversibilité des fonctions ;

Considérant que les caractéristiques techniques et intrinsèques du bois résident dans une plus grande épaisseur que les matériaux traditionnels pour arriver au même nombre d'étages ;

Considérant que l'option retenue est motivée par l'usage d'une structure en bois (technique) qui permet une liberté de création quant aux dispositions spatiales (fonction) ;





Considérant que la construction du volume tel que proposé par la demande bénéficiera d'une construction hors site, ce qui allègera considérablement la durée du chantier et diminuera considérablement les nuisances d'un chantier aux abords d'un environnement densément bâti ;

Considérant cependant, que ces interventions sont lourdes et conséquentes vu le bâti existant dense environnant ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir le niveau du jardin existant et d'adapter la demande en supprimant le 2<sup>ème</sup> sous-sol et de limiter l'extension au sous-sol existant et au RDC au niveau du jardin existant ;

Considérant de ce qui précède, qu'il y a lieu d'adapter les plans en conséquence et de supprimer la création du 2<sup>ème</sup> sous-sol ;

*En ce qui concerne la trémie d'ascenseur :*

Considérant que le projet prévoit de percer les dalles des planchers du sous-sol au 3<sup>ème</sup> étage afin de créer une trémie pour installer un ascenseur desservant tous les étages au sein de l'immeuble projeté ;

Considérant que l'implantation de cette trémie est prévue dans la partie arrière contre la cage d'escalier et adjacente au mur porteur ;

Considérant que l'emplacement de la trémie de l'ascenseur permet de préserver les qualités patrimoniales de l'immeuble tout en assurant une circulation verticale motorisée et accessible à tous usagers ;

Considérant que le projet prévoit de créer une liaison entre le sous-sol et le rez-de-chaussée en créant un escalier à l'arrière contre la limite mitoyenne gauche et en dégagant un vide latéral entre le nouvel escalier et la dalle du rez-de-chaussée et dans la partie arrière ;

Considérant que le projet tente à préserver la petite maison existante et qu'il y a lieu de s'assurer de ce que la structure et décors d'origine soient maintenus (murs porteurs, planchers, escalier et éléments de décor) ;

Considérant qu'il y a lieu d'apporter davantage de précisions quant au maintien de la structure et décors d'origine de la petite maison existante (escalier principal, éléments de décors ...) ainsi qu'à la descente des charges de la nouvelle structure à travers la maison et ce par une note détaillée et plan légendé (localisation et dimensionnement des éléments structurels ajoutés pour assurer la reprise des charges des étages ajoutés) ;

*En ce qui concerne les façades :*

Considérant que le projet propose un traitement particulier à la façade avant en maintenant le bâti existant et la restauration de sa façade couronnée par une balustrade attique, et l'habillage apporté au nouveau volume ;

Considérant que le maintien du bâti existant permet de conserver un fragment de l'histoire qui a façonné l'avenue Louise tout en comblant l'interstice urbain dans une forme résolument contemporaine tant par sa technique, ses matériaux, sa fonction et une esthétique assumée ;

Considérant cependant que le toit existant étant dénué de sa fonction d'origine, vu le projet de réhausse, le projet propose son démontage pour concevoir un étage de transition entre le bâti existant et la nouvelle construction ;

Considérant qu'à cet effet, le projet prévoit de préserver la balustrade d'attique et d'y insérer le nouveau volume implanté légèrement en retrait ;

Considérant que le traitement réservé au 3<sup>ème</sup> étage marque une transition permettant d'articuler l'expression architecturale entre le bâti ancien et la nouvelle façade ;







Considérant que l'élévation du nouveau volume composé des creux en terrasse et des parties pleines, serait revêtu d'un bardage métallique composé d'un laiton tissé et de cadres sur rail pour former un système de volets amovibles (protection solaire et visuelle) devant les terrasses ;  
Considérant que la nature du laiton tissé propose des nuances cuivrées et dorées qui rappellent le ton du feuillage des arbres de l'avenue et le revêtement de briques de la façade voisine (n°461) ;  
Considérant que l'expression apportée à la façade révèle les fonctions du bâti qu'il abrite, tout en intégrant un mode constructif actuel ;

Considérant que le projet participe aux exigences environnementales par le choix des matériaux à faible impact environnemental et par le principe de modularité qui facilite sa mise en œuvre et réduit considérablement le temps de montage sur chantier ;

Considérant que la nouvelle façade arrière est traitée dans son ensemble avec un enduit blanc sur isolant ;

Considérant que l'ensemble des châssis sont en aluminium de teinte anthracite avec des verres transparents ou opalins ;

Considérant que l'escalier de secours implanté le long du mitoyen droit et en retrait par rapport à l'alignement de la façade arrière est recouvert d'une maille ajourée identique à la façade à rue ;

Considérant que certains pare-vues sont proposés également en maille ajourée ;

Considérant que le projet vise à promouvoir une expression architecturale qui traduit sa fonction, une structure, des matériaux et mise en œuvre qui traduisent sa période ;

*En ce qui concerne les terrasses arrière et le code civil ;*

Considérant que le projet prévoit de créer des terrasses en façade arrière implantées pour la plupart à une distance latérale des limites mitoyennes de 1.90m et des pare-vues à une hauteur de 1.90m pour les terrasses implantées à moins de 1.90m ;

Considérant que certaines réclamations portaient sur une énumération de certaines terrasses non conformes aux servitudes de distances imposées par le Code Civil, en ce qu'elles sont inférieures à 1.90m ;

Considérant qu'une réclamation pointe une terrasse prévue au 10<sup>ème</sup> étage bordée d'une zone inaccessible plantée à 1.90m de la terrasse de l'immeuble voisin sis au n°457 qui n'est pas suffisante pour garantir une réelle intimité ;

Considérant qu'en commission de concertation, l'auteur de projet a démontré que toutes les terrasses et balcons prévus dans le projet sont conformes au Code Civil en matière de servitude de distance ;

Considérant qu'il n'y a aucune ouverture sur le mitoyen avec le n°457 ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer que le projet propose bien des terrasses dont l'implantation est conforme aux servitudes de distances imposées par le Code Civil et de limiter l'impact visuel entre les terrasses des immeubles mitoyens ;

*En ce qui concerne les aménagements intérieurs :*

Considérant que dès l'entrée dans le bâti existant, la lecture spatiale est marquée par le maintien des éléments d'origine de l'édification de l'immeuble, que le traitement réservé au 3<sup>ème</sup> étage en démontant le toit d'origine prépare à la transition vers des vastes espaces lumineux qui s'expriment par un langage architectural résolument contemporain ;

Considérant que le projet permet aux PMR l'accès à chacun des niveaux jusqu'au 10<sup>ème</sup> étage, grâce à la présence d'un ascenseur et un sas d'entrée respectant les distances pour faciliter leurs accès ;





Considérant que le projet prévoit de maintenir le restaurant entre le sous-sol et le 1<sup>er</sup> étage ; et qu'il prévoit d'aménager des sanitaires, vestiaires, des locaux de stockage, des locaux techniques au 2<sup>ème</sup> sous-sol, un bar au -1, une cuisine au RDC arrière et le restaurant au 1<sup>er</sup> étage ;  
Considérant que l'aménagement du 2<sup>ème</sup> étage prévoit des salles communes aux appart-hôtels (bureaux, salles...) ;  
Considérant que la demande prévoit le maintien d'une unité de logement (1ch) de 75m<sup>2</sup> aménagée au 3<sup>ème</sup> étage (étage de transition entre les affectations et l'ancien et le nouveau) ;  
Considérant que le logement est compris entre deux terrasses l'une en façade à rue bordée de la balustrade d'attique existante et une terrasse arrière bordée d'un garde-corps ;  
Considérant que l'aménagement proposé pour chaque unité d'appart-hôtel comprend une chambre, un sanitaire et un séjour et que 11 unités sont agrémentées d'un espace extérieur privatif (balcons, terrasse) ;  
Considérant que les deux derniers étages (11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> étage) comprennent un duplex ;  
Considérant qu'un ascenseur assure une liaison du sous-sol au 10<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que chaque niveau est desservi par une cage d'escalier commune et centrale et un escalier de secours intégré dans le volume de l'immeuble à l'arrière ;

Considérant que la répartition et les aménagements prévus sont facilement modulables et permettent de s'adapter à la demande ;

Considérant toutefois que la création du 2<sup>ème</sup> sous-sol a été remis en cause aux motifs exposés dans le chapitre relatif aux structures et fondations, qu'il y aura lieu de revoir l'aménagement des surfaces commerciales entre le -1 et le 1<sup>er</sup> étage ;

*En ce qui concerne les parkings :*

Considérant que l'absence d'emplacements de parking peut être admis d'une part par l'affectation proposée qui n'est pas résidentielle et d'autre part par la bonne accessibilité en transport en commun ;  
Considérant que le projet prévoit un local vélo fermé au rez-de-chaussée côté rue (6 emplacements) ;  
Considérant qu'un stationnement supplémentaire de 6 vélos est proposé dans le garage annexe à la parcelle et appartenant au même propriétaire ;  
Considérant que le demandeur a précisé que les places de stationnement vélo proposées dans le garage annexe seront réservées au personnel du restaurant et de l'appart hôtel et en aucun cas pour la clientèle ;

*En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales :*

Considérant que le projet prévoit de couvrir la toiture plate de l'extension arrière-limite au RDC en toiture verte sur une superficie de 89m<sup>2</sup> ;  
Considérant que le projet prévoit d'installer un dispositif de la gestion des eaux pluviales de 2.5m<sup>3</sup> et l'installation d'une citerne d'eaux pluviales d'une capacité de 3m<sup>3</sup> ;  
Considérant que le projet assure une gestion des eaux de pluie sur sa parcelle ;

*En conclusion :*

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





**Avis FAVORABLE sous réserve de :**

- revoir le couronnement de la réhausse dans l'esprit de celui proposé sans dépasser le profil de l'immeuble mitoyen le plus haut ;
- respecter les servitudes de distance établies par le Code Civil pour les terrasses et prendre les dispositions pour garantir la sécurité et l'intimité par rapport aux terrasses des immeubles mitoyens ;
- expliciter davantage l'étude de stabilité à propos des nouvelles fondations et leur impact sur les immeubles mitoyens et illustrer le principe d'insertion de la superstructure à travers la maison existante par une note détaillée et plans légendés ;
- limiter l'extension arrière au 1<sup>er</sup> sous-sol et au rez-de-chaussée au niveau du jardin existant et en maintenant un jardin en pleine terre qui participe à l'amélioration des qualités paysagères et végétales de cet intérieur d'îlot (supprimer la construction du 2<sup>ème</sup> sous-sol et la cour anglaise initialement prévue) ;
- assurer le maintien et la mise en valeur de la structure, de l'escalier et des décors d'origine de la maison existante par une note détaillée et plans légendés ;
- préciser sur plans que les places de stationnement prévues dans le garage annexe sont exclusivement destinées au personnel du restaurant et de l'appart hôtel ;
- obtenir un avis favorable du SIAMU ;

La dérogation au titre I du RRU en ce qui concerne l'article 4 et la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU sont accordées moyennant les modifications au projet initial ;

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.

