



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: H337/2023 (IPE)

Adresse / Adres:

Chaussée de Haecht 1295 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ELIA ASSET - S.A.

Objet / Betreft: Demande de renouvellement de permis d'environnement pour le poste haute tension Houtweg

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/04/2023 - 25/05/2023

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:

1

- considérant que la demande se situe en zone d'industrie urbaine au PRAS ;
- considérant qu'il s'agit du renouvellement de l'exploitation d'un poste à haute tension,
- considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;

Avis FAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J216/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Jacques Jordaens 32 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Urban Touch - S.R.L.

Objet / Betreft: d'une part à transformer l'immeuble à rue en modifiant l'affectation de bureaux en 4 unités de logements, en créant une trémie pour un ascenseur ,en prévoyant la réhausse d'un niveau et une terrasse en creux dans le versant à rue et d'autre part à maintenir la construction en fond de parcelle avec une unité de logement en y prévoyant l'extension et des modifications de sa façade coté jardin

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/05/2023 - 18/05/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2 Avis REPORTÉ





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1742/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Louise 517 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: RESIMMO

Objet / Betreft: modifier l'utilisation d'un commerce de détail en restaurant et créer un deuxième logement aux étages (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/05/2023 - 18/05/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

Avis REPORTÉ.

3





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: S2271/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Stalingradlaan 33 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Samuel Servaes

Objet / Betreft: toevoegen van een extra verdieping aan de zolderwoning teneinde een extra slaapkamer en badkamer te creëren, plaatsen van een terras, toevoegen van een zonnetent aan een bestaand terras en aanpassen van de gemeenschappelijke trappenhal

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/05/2023 - 18/05/2023

Réactions / Reacties: 1

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 (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het 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 typisch woongebied, gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en langsheen een structurende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 30/08/2022;
- overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
- overwegende dat de aanvraag het toevoegen van een extra verdieping aan de zolderwoning teneinde een extra slaapkamer en badkamer te creëren, plaatsen van een terras, toevoegen van een zonnetent aan een bestaand terras en aanpassen van de gemeenschappelijke trappenhal betreft;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 3/10/2012 (ref. S.V. S76/2011) met als onderwerp "transformation d'un immeuble à appartements et extension du 5e étage";
- overwegende dat deze vergunning tot uitvoering werd gebracht;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 04/05/2023 tot 18/05/2023 voor volgende motieven: afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen); afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);





- gelet dat dit openbaar onderzoek 1 reactie uitlokte, betreffende het esthetische effect van de uitbreiding op de perceptie van het gebouw;
- overwegende dat het gebouw een handelszaak op het gelijkvloers en 5 woningen op de verdiepingen bevat;
- overwegende dat de aanvraag alleen betrekking heeft op het appartement dat zich op het dak bevindt;
- overwegende dat het huidige appartement slechts 60m² groot is;
- overwegende dat het project voorziet in de vergroting van dit appartement met 40m² door de bovenste verdieping te verhogen en een duplex te creëren;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van Gew.S.V, titel I, art. 6 (hoogte) omdat de voorziene dakhogte meer dan 3m (+-6,68m) hoger is dan het laagste mandelig dakprofiel nr.35 en (+-3,18m) hoger is dan het hoogste mandelig dakprofiel nr.31;
- overwegende dat om het volume van de verhoging visueel klein te houden, het project voorziet aan de voorzijde de daklijn van het bestaande zadeldakje door te trekken en ook achteraan de schuine lijn van het dak van de buur te gebruiken;
- overwegende dat dus in het ontwerp de voor-en achtergevel afgeschuind zijn volgens het profiel van de naastliggende daken en het stukje aan de voorkant van nr. 33;
- overwegende dat in het vervolg het nieuwe hellende volume teruggetrokken is ten opzichte van de gevels en het gebouw visueel minder verhoogt;
- overwegende dat de verhoging haast onzichtbaar is vanaf de Stalingradlaan;
- overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag ook voorziet om een terras aan te leggen in het achterdeel van het dak;
- overwegende dat dit terras afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 §3 (dak - technische elementen) omdat de balustrades die voorzien zijn aan de verschillende constructies boven het dak uitsteken;
- overwegende dat het terras een meerwaarde biedt voor de woning;
- overwegende dat de balustrade noodzakelijk is voor de beveiliging van het terras;
- overwegende dat de plantenbakken aan de zijkant worden voorzien om de 1m90 ten opzichte van de burens te respecteren;
- overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten respecteert;
- overwegende dat deze afwijking van de Gew.S.V. Titel I art. 6 §3 aanvaardbaar is;
- overwegende dat de toegang tot de nieuwe verdieping wordt verwezenlijkt door een deel van de gemeenschappelijke trappenhal in te nemen en hier een nieuwe, gesloten private trap te installeren;
- overwegende dat de toegangsdeur van het appartement wordt verplaatst, en de laatste vlucht van de gemeenschappelijke trap wordt vervangen om extra ruimte te creëren;
- overwegende dat de nieuwe private trap volledig uitgekast wordt, en dus zowel ruimtelijk als qua brandcompartimentering volledig afgesloten is van de gemeenschappelijke trap;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies.

De afwijkingen van Gew.S.V, titel I, art. 6§1 (hoogte) en art. 6 §3 (dak - technische elementen) worden toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E2055/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de l'Empereur 3 - 5 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: EuroCapital Property Investors - S.A.

Objet / Betreft: installer une centrale de traitement d'air et une pompe à chaleur sur la toiture de l'immeuble et habiller ces techniques avec un bardage acoustique

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/05/2023 - 25/05/2023

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:

5

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en liserés de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et espaces structurants au PRAS ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé " Galerie Bortier et ancien marché de la Madeleine à la rue de la Madeleine 55" ;
- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 17/08/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à installer une centrale de traitement d'air et une pompe à chaleur sur la toiture de l'immeuble et habiller ces techniques avec un bardage acoustique ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/05/2023 au 25/05/2023 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;





- considérant que la demande vise à installer une centrale de traitement d'air et une pompe à chaleur en toiture afin de chauffer, refroidir et ventiler les plateaux de bureaux du bâtiment ;
- considérant qu'en situation existante de fait, un groupe de froid est installé sur la toiture plate et sera maintenu en situation projetée ;
- considérant que ces installations dérogent au R.R.U., titre I, art. 6 (éléments techniques), en ce que seuls les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;
- considérant que les nouveaux équipements sont placés de part et d'autre du groupe de froid et entre les deux cabanons d'ascenseur existants autorisée via le permis E34/1995 ;
- considérant que leur hauteur est limitée à la hauteur des cabanons existants (3,12m) ;
- considérant que toutes les installations sont regroupées au même endroit et sont également placées en retrait de 4,80m de la façade avant (à compter depuis les panneaux acoustiques) ;
- considérant en effet, qu'afin de soigner l'aspect esthétique et d'atténuer les nuisances sonores de ces installations, le projet prévoit d'appliquer un bardage acoustique en aluminium de ton gris moyen autour de ces appareils ;
- considérant que l'impact de la nouvelle volumétrie sur les bâtiments avoisinants est limité vu la distance qui les sépare ;
- considérant néanmoins, que de point de vue d'esthétique, le bâtiment se situe sur un grand boulevard d'une largeur importante ;
- considérant que depuis un certain retrait, ces installations sont visibles depuis l'espace public ;
- considérant que la teinte choisie des panneaux (gris moyen) la démarque davantage du reste de la façade qui est de teinte beige ;
- considérant d'autant plus que les cabanons d'ascenseur maintiennent leur couleur beige ;
- considérant qu'afin d'atteindre une cohérence architecturale, il y a lieu de prévoir un bardage de la même teinte que les façades ;
- considérant que ces appareils sont nécessaires pour améliorer et répondre aux besoins énergétiques des lieux ;
- considérant dès lors, 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 :

- **uniformiser le volume et le traitement architecturale des cabanons techniques existants et projeté dans la continuité des façades (teinte) ;**

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.R.U., titre I, article 6 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M213/2023 (PFD)

Adresse / Adres:
Place Masui 15 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SIBELGA (DELBARY)

Objet / Betreft: Démolir des entrepôts et annexes en intérieur d'îlot, rénover un ensemble de 4 maisons d'habitation à front de voirie et y aménager 16 logements, démolir et reconstruire un immeuble à front de voirie et y aménager 3 logements, construire 5 logements et un entrepôt en intérieur d'îlot

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/04/2023 - 18/05/2023

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- considérant que le bien se situe en Zone d'Entreprise en Milieu Urbain et le long d'un Espaces Structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que la demande vise à démolir des entrepôts et annexes en intérieur d'îlot, rénover un ensemble de 4 maisons d'habitation à front de voirie et y aménager 16 logements, démolir et reconstruire un immeuble à front de voirie et y aménager 3 logements, construire 5 logements (surface totale de logement de 2354m²) et un entrepôt à l'usage d'un équipement d'intérêt public en intérieur d'îlot (1648m²) ;
- considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de :
 - L'article 142 du CoBAT, annexe B :
 - o rubrique 24) : « Equipement d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1000m²» ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants ;
 - Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
 - Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), art. 175/20 : rapport d'incidences ;
 - Dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme : Art. 4 : profond
- considérant que l'avis Access and Go a été sollicité en date du 24/02/2022, non reçu à ce jour ;
- considérant que l'avis du Service d'Intervention et d'Aide et Médicale Urgente a été sollicité en date du 24/02/2023, non reçu à ce jour ;





- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/04/2023 au 18/05/2023, enquête pendant laquelle 2 demandes pour assister à la commission de concertation ont été formulées ;
- considérant que l'objet de la demande vise plus particulièrement à :
 - *démolir entièrement le bâtiment situé place Masui n°28 et le reconstruire dans le but de créer un passage de largeur suffisante vers l'intérieur d'îlot au rez-de-chaussée et y aménager 1 logement 2 ch au rez-de-chaussée et 2 logements 1ch aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;*
 - *rénover les immeubles à rue place Masui et y aménager respectivement 2 logements 2 ch au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et 2 logements 1 ch aux 2^{ème} et 3^{ème} étages de l'immeuble n°16 ; 2 logements 2 ch au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et 2 logements 1 ch aux 2^{ème} et 3^{ème} étages de l'immeuble n°17 ; 1 logement 1ch au Rez-de-chaussée, 1 logement 2 ch au 1^{er} étage et deux studios aux 2^{ème} et 3^{ème} étages de l'immeuble n°18 ; 1 logement 2ch au rez-de-chaussée, 1 logement 3ch au 1^{er} étage, 1 logement 2ch au 2^{ème} étage et 1 logement 1ch au 3^{ème} étage de l'immeuble n°27;*
 - *démolir entièrement les annexes situées en intérieur d'îlot à l'arrière des immeubles adressés place Masui, aménager un jardin en pleine terre et reconstruire 4 maisons unifamiliales de 3ch et un studio, adossés au mur de l'entrepôt adressé au n°230 de la rue Masui prolongée ;*
 - *construire un entrepôt en fond de parcelle, adressé rue Masui prolongée n°230 ;*
- considérant que l'immeuble n°28 présente quelques désordres d'ordre structurel, que L'état de conservation général de l'immeuble est quant à lui assez médiocre et que c'est à l'intérieur que cet état de conservation est le plus faible : tous les décors d'origine (plafonds et murs stuqués) ont été masqués dans le meilleur des cas et plus souvent supprimés ou assez dégradés, que cette maison participe principalement à la valeur d'ensemble de la place Masui, majoritairement constituée d'immeubles de style néo-classiques et le la reconstruction dans un style identique à celui de la façade existante garanti la cohérence esthétique et stylistique de l'ensemble ;
- considérant que l'immeuble reconstruit permet la création d'un passage carrossable servant à la fois d'accès à l'intérieur d'îlot pour les véhicules d'intervention d'urgence et de sortie de secours pour l'entrepôt adressé n°230 de la rue Masui prolongée ;
- considérant que l'immeuble reconstruit permet l'aménagement de logements de qualité, et que la façade recomposée s'intègre à l'ensemble des façades des immeubles de style néo-classique constituant la place Masui ;
- considérant que les autres façades sont rénovées dans le respect de leurs caractéristiques historiques, notamment les rez-de-chaussée des n°16, n°18 et n°27, dénaturés en situation de fait et qui sont reconstitués, que les matériaux et teintes spécifiques à l'architecture néo-classique sont remis en œuvre, à l'exception toutefois des châssis en aluminium de teinte foncée qui ont pour but d'isoler le mieux possible du bruit les chambres situées en façade avant ;
- considérant néanmoins que la cohérence du projet réclame l'utilisation de menuiseries extérieures en bois blanc en façade à rue et ce afin de pleinement rétablir les qualités patrimoniales de l'ensemble ;
- considérant que des interventions sont effectuées en toiture sous la forme de création de lucarnes qui ont pour but d'améliorer les qualités d'habitabilité et d'éclairage des espaces sous combles, que ces lucarnes s'intègrent harmonieusement dans la composition de l'ensemble ;
- considérant que l'organisation intérieure des immeubles rénovés est fortement remaniée, mais que les éléments patrimoniaux principaux sont conservés, tels que certaines cheminées ouvragées, la cage d'escalier monumentale du n°17 ;
- considérant que la réorganisation des logements tire parti des caractéristiques existantes, telles que les entrées cochères qui sont réutilisées pour les halls d'entrée des logements, la générosité des volumes intérieurs, ... ;





- considérant que des annexes neuves sont projetées en façade arrière, au rez-de-chaussée et au premier étage, afin de permettre l'aménagement de logements de plein pieds avec le jardin et d'appartement deux et trois chambres au premier étage, que les toitures plates de ces terrasses sont utilisées comme terrasses accessibles au bénéfice des logements du troisième étage, et que ces volumes sont implantés en zone constructible telle que définie par le RRU ;
- considérant que certains logements présentent des dérogations au RRU titre II « Normes d'habilité des logements » article 10 « éclairage naturel » : en ce que le projet ne respecte pas la superficie éclairante dans l'appartement 16.1 pour le séjour et cuisine, dans l'appartement 17.0 pour le séjour et cuisine, dans l'appartement 17.3 pour le séjour et cuisine, et dans l'appartement 28.2 pour le séjour et cuisine, ainsi que des dérogations au RRU titre II « Normes d'habilité des logements » article 3 « normes minimales de superficie » : en ce que le projet ne respecte pas dans l'appartement 17.2 et dans l'appartement 18.1, la superficie minimale de 28 m² pour le séjour intégrant la cuisine ;
- considérant que pour ce qui concerne l'appartement 16.1, il s'agit de baies existantes orientées en façade avant, et qu'il n'est pas souhaitable de modifier la composition de façade pour satisfaire aux normes, et que par ailleurs la qualité d'habitabilité du logement en l'état est suffisante ;
- considérant que les baies arrière des appartements 17.0 et 28.2 gagneraient à être agrandies afin d'apporter d'avantage d'éclairage aux séjours, très profonds pour ce qui concerne les deux premiers, et que s'agissant de baies dans des constructions neuves il est nécessaire de proposer des qualités d'éclairage qui s'approchent au plus près des normes d'éclairage en vigueur, mais que concernant la dérogation dans l'appartement 17.3, celle-ci n'entrave pas ses bonnes qualités d'habitabilité compte tenu notamment du dégagement généreux en façade avant et sa bonne exposition au Sud ;
- considérant que la dérogation de surface dans l'appartement 17.2 est justifiée par la conservation de la cage d'escalier d'origine et que le séjour est par ailleurs suffisamment vaste que pour satisfaire aux qualités d'habitabilités souhaitées (27.2m²) ;
- considérant que la dérogation de surface dans l'appartement 18.2 est due à la conservation des proportions de la pièce originelle, qu'elle est de moins de 2m² et qu'elle n'entrave pas les qualités d'habitabilité de ce logement deux chambres ;
- considérant qu'il est prévu des jardins privatifs en façade arrière au pied des immeubles à front de voirie et au pied des maisons unifamiliales neuves adossées au hangar existant, en plus d'un grand jardin commun planté en pleine terre au centre de la parcelle, de sorte que le projet améliore sensiblement les qualités paysagères et végétales de cet intérieur d'îlot actuellement presque entièrement bâti d'annexes sur plusieurs niveaux ;
- considérant que l'aménagement proposé pour le jardin est sobre, qu'il tient compte de la quiétude de l'intérieur d'îlot et de la nécessaire privacité de chaque logement bordant ce grand espace dégagé, et que l'accès au service d'intervention d'urgence est garanti ;
- considérant qu'il est prévu un système de récupération des eaux de pluies situé sous le passage carrossable, de sorte que la pleine terre est maximisée, mais que l'usage de eaux de pluie n'est pas exploité au mieux et qu'il serait souhaitable d'en étendre l'utilisation à d'autres fins que le simple arrosage du jardin ;
- considérant qu'il est prévu d'implanter les locaux de rangement vélo couverts contre le mur mitoyen de gauche, le long du nouvel accès carrossable (lequel ne servira que comme accès ponctuel à titre de sortie de secours du hangar arrière), ce qui garantit une bonne accessibilité à la fois depuis la voirie et depuis les immeubles en intérieur d'îlot, mais qu'il serait souhaitable de prévoir un cheminement piéton spécifique depuis les jardins privatifs des bâtiments avant afin de mieux les connecter au passage latéral commun ;
- considérant qu'une autre zone couverte pour le rangement des vélos est prévue dans le jardin commun, contre le mur mitoyen de gauche, en dérogation au titre I article 4 du RRU, mais que ce volume est adossé à deux murs mitoyens de telle sorte qu'il n'engendre pas de nuisance envers son environnement direct, mais que pour que ce rangement puisse être utilisé par un maximum d'usagers il semble nécessaire de la connecter par un cheminement praticable jusqu'à l'arrière des jardins privatifs du bâtiment avant ;





- considérant que le projet ne prévoit pas d'emplacement de parking pour les nouveaux logements en intérieur d'îlot, en dérogation au titre VIII du RRU qui recommande un minimum d'un emplacement de parking par logement neuf, mais que le projet prévoit la création d'un grand jardin en pleine terre, et que les environs de la place Masui sont situés en Zone B du RRU, bien desservie en transports en commun, et qu'il est prévu suffisamment de parking vélo que pour assurer la mobilité des futurs habitants ;
- considérant que les maisons unifamiliales projetées en fond de parcelle et adossées au mur du nouveau hangar sont implantées en dérogation au titre I art. 4 du RRU en ce qu'elles dépassent la profondeur des constructions de référence les plus profondes, mais qu'en regard de la situation de droit la proposition finale constitue une réelle amélioration des qualités paysagères et végétales de l'intérieur d'îlot, que la volumétrie proposée permet l'aménagement de logements trois chambre qualitatifs et d'un studio, que le recul vis-à-vis de la façade arrière des immeubles à front de voirie ainsi que l'aménagement du jardin garantissent l'intimité des logements ;
- considérant que la hauteur des murs de clôture et la densité du bâti dans le voisinage sont tels que ces logements ne provoqueront pas de vues intrusives susceptibles de nuire aux qualités d'habitabilité du voisinage ;
- considérant que le nouveau hangar est implanté en fond de parcelle, qu'il est mitoyen de constructions au gabarit similaire, bien que dérogeant au titre I article 6 du RRU pour ce qui concerne la partie centrale, que dans cette zone proche du chemin de fer et du canal il existe de nombreuses constructions industrielles similaires, que ce nouveau hangar est destiné à être le complément d'activités existantes et qu'il fonctionnera en lien direct avec le site SIBELGA situé à l'arrière de la parcelle, accessible via la rue Masui prolongée et le quai des usines, de telle sorte qu'il n'exerce pas d'influence sur l'environnement direct et singulièrement sur la place Masui et les nouveaux logements projetés ;
- considérant qu'en matière de pollution de sol, le site se trouve en catégorie 3 à 4, et qu'en l'occurrence il y aura lieu de respecter la législation en matière des sols pollués ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- **rétablir des menuiseries extérieures en bois blanc en façade à rue et ce afin de pleinement rétablir les qualités patrimoniales de l'ensemble**
- **agrandir les baies arrières des appartements 17.0 et 28.2 afin d'apporter d'avantage d'éclairage aux séjours**
- **prévoir des cheminements piétons depuis le rangement vélo adossé à la mitoyenneté de gauche jusqu'au passage carrossable, le long des jardins privatifs des bâtiments en façade avant**
- **respecter la législation en matière des sols pollués.**





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A1350/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de l'Abattoir 13 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Khalid TAKKAL

Objet / Betreft: transformer un immeuble de logements et aménager 5 logements avec maintien du rez-de-chaussée commercial, aménager une terrasse au 1^{er} étage avec placement d'un brise-vue et transformer la façade arrière avec aménagement d'un balcon par niveau à partir du 2^{ème} étage (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/05/2023 - 25/05/2023

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^o de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS;
- vu la demande initiale, introduite le 20/12/2021 et visant à transformer un immeuble de logements et aménager 5 logements avec maintien du rez-de-chaussée commercial, aménager une terrasse au 1^{er} étage avec placement d'un brise-vue et transformer la façade arrière avec aménagement d'un balcon par niveau à partir du 2^{ème} étage (mise en conformité);
- 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 10/11/2022 au 24/11/2022 pour les motifs suivants: application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogation à l'art. 4 (profondeur de la construction), l'art. 6 (toiture - hauteur), l'art. 6 (toiture - éléments techniques) du titre I du R.R.U.;
- vu l'unique réaction à cette enquête publique, portant principalement sur le nombre d'unités de logement ;





- vu l'avis de la commission de concertation du 07/12/2022 émis sur la demande initiale, libellé comme suit: « favorable sous réserve de:
 - corriger la profondeur des balcons et se conformer au Code civil en matière de vues (balcons en façade arrière),
 - remplacer les châssis par des châssis en bois reprenant les divisions et profils d'origine et les garde-corps par une simple lisse, lors du prochain remplacement,
 - corriger les légendes des plans » ;
- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 22/11/2022, à l'égard de la demande initiale et portant les références T.1986.0791/6 ;
- considérant que le Boulevard de l'Abattoir est une voirie régionale ;
- considérant que le projet n'a pas d'incidences sur et que, par conséquent, l'avis de Bruxelles Mobilité n'est pas requis ;
- vu l'avis du Collège du 12/01/2023 à l'égard de la demande initiale ;
- considérant que le demandeur a été invité à mettre les plans en conformité avec la décision du Collège du 12/01/2023 à savoir:
 - corriger la profondeur des balcons et se conformer au Code civil en matière de vues (balcons en façade arrière),
 - remplacer les châssis par des châssis en bois reprenant les divisions et profils d'origine et les garde-corps par une simple lisse, lors du prochain remplacement,
 - corriger les légendes des plans ;
- considérant que des plans modifiés ont été introduits en date du 31/01/2023, en application de l'art. 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;
- considérant que la demande modifiée vise à transformer un immeuble de logements et aménager 5 logements avec maintien du rez-de-chaussée commercial, aménager une terrasse au 1^{er} étage avec placement d'un brise-vue et transformer la façade arrière avec aménagement d'un balcon par niveau à partir du 2^{ème} étage (mise en conformité) ;
- considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, ne sont pas accessoires, mais visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial ;
- 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 11/05/2023 au 25/05/2023 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogation à l'art. 6 (toiture - éléments techniques) du titre I du R.R.U. ;
- vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;
- considérant que dans la situation de droit le bâtiment principal comprend 5 unités de logement (R.U. 3/2022 du 18/01/2022 ;
- considérant que le projet prévoit du commerce au rez-de-chaussée et 5 logements (5 app. 1 ch.) aux étages ;
- considérant que les logements répondent aux normes d'habitabilité du R.R.U. Titre II ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant que 5 caves privatives, une cave commune et un local technique sont prévus au sous-sol ;
- considérant que la cour au rez-de-chaussée est prévue pour des vélo/poussettes et des poubelles ;
- considérant que, avec la configuration des lieux et l'implantation de la cage d'escalier, le programme est cohérent ;
- considérant que le projet prévoit, au rez-de-chaussée, de démolir les sanitaires existants, donnant dans la cour, et d'établir une nouvelle façade à hauteur de la cour ;
- considérant qu'au 1^{er} étage, une annexe arrière (salle de bains) est démolie et une terrasse est aménagée sur la toiture plate en fond de parcelle ;





- considérant qu'à hauteur de cette terrasse, un brise-vue d'une hauteur de 72cm est placé sur le mitoyen (gauche);
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques), en ce que ce brise-vue dépasse le gabarit de la toiture;
- considérant que ce brise-vue permet de rehausser le mur mitoyen jusque 1,90m au-dessus du niveau de la terrasse et d'éviter les vues, soit une rehausse de 72cm;
- considérant que cette faible rehausse permet l'usage de la toiture plate en terrasse et que par conséquent, cette dérogation est acceptable;
- considérant que les annexes arrière du 1^{er} au 5^{ème} étage sont démolies;
- considérant que la façade arrière est reconstruite avec augmentation légère du volume (partie arrière droite), sur une profondeur de +/-1m;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur), en ce que la construction dépasse de plus de 3m la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (au 5^{ème} étage), et dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - hauteur), en ce que la construction dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas, et dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut;
- considérant que les travaux réalisés ont eu le mérite d'assainir les logements et d'améliorer la façade arrière et l'intérieur d'îlot;
- considérant de ce qui précède, que ces dérogations sont acceptables;
- considérant que des balcons sont ajoutés en façade arrière (chambres), d'une saillie de 76cm, d'une largeur de 1,70m, et situé à 95cm de la limite mitoyenne;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) en ce que la construction (balcons) dépasse les 3/4 de la profondeur du terrain;
- considérant que ces espaces extérieures constituent une amélioration pour les logements;
- considérant que la façade arrière n'est pas dans le même plan que la façade arrière contigu, ainsi les terrasses ne plongent pas directement sur les parcelles voisines, mais uniquement dans la cour;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable;
- considérant toutefois que le projet initial n'était pas conforme au Code civil et générerait des vues droites vers la construction voisine gauche depuis ces balcons;
- considérant de plus, que la saillie des balcons aux étages n'était pas correcte sur les plans initiaux;
- considérant que dans le projet modifié la profondeur des balcons est corrigée;
- considérant que le projet modifié supprime les vues droites depuis les balcons par le placement de brise-vue d'une hauteur de 2m du côté gauche latéral de la terrasse et se conforme au Code civil;
- considérant toutefois que, par rapport au projet initial, le projet modifié présente une dérogation supplémentaire au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) car ces brise-vue dépassent le gabarit du bâtiment;
- considérant que les brise-vues permettent l'usage des balcons et que par conséquent, cette dérogation est acceptable;
- considérant que le projet prévoit, en façade avant: un cimentage de ton blanc cassé, des châssis en bois de ton vert clair, une corniche en bois peinte en blanc, une toiture en ardoises et une vitrine avec des châssis en bois de ton vert-bouteille;
- considérant que le projet prévoit, en façade arrière: un cimentage de ton ocre et des châssis en pvc de ton bordeaux;
- considérant qu'entre ce qu'il a été réalisé et ce qui est prévu sur les plans initiaux, il y a des différences notables comme, le fait que les châssis sont en PVC blanc, que l'enduit soit gris clair et que des garde-corps en verre aient été placés au droit de chaque fenêtre;
- considérant que les travaux ont été exécutés proprement mais sont en ce qui concerne les châssis et les garde-corps pas acceptables, vu la nature de la façade et de sa valeur patrimoniale;





- considérant que les plans de la situation existante joints à la demande renseignent la situation existante de fait;
- considérant que le projet modifié prévoit de remplacer les châssis par des châssis en bois de ton vert, reprenant les divisions et profils d'origine, et les garde-corps en lisse en bois ton naturel;
- considérant en outre que dans le projet modifié les légendes des plans sont corrigées;
- 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 art. 4 (profondeur) et art. 6 (toiture - hauteur - éléments techniques) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P153/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Patriotes 35 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Jonathan Smyth

Objet / Betreft: étendre un appartement situé au rez-de-chaussée au sous-sol afin d'aménager un duplex deux chambres et construire une véranda en façade arrière (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/05/2023 - 25/05/2023

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:

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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architecturale comme maison d'inspiration néoclassique, de composition asymétrique (architecte Alfred Vandeveld, 1904) ;
- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 11/02/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande initiale visait à étendre un appartement situé au rez-de-chaussée au sous-sol afin d'aménager un duplex deux chambres et construire une véranda en façade arrière (mise en conformité) ;





- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), application de la prescription particulière 1.5.2 du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), 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'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (limite arrière de construction) et dérogation à l'article 26. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (cours) ;
- vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;
- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 19/04/2022 sur la demande initiale, repris en annexe et portant les références T.2014.0419/2 ;
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée défavorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 17/05/2022 pour les motifs reproduits en annexe ;
- considérant dès lors, qu'en application de l'article 126§8 du CoBAT, le Collège des bourgmestre et échevins refuse le permis ;
- considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 18/05/2022 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 28/03/2023, 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 les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, ne sont pas accessoires et visent en partie à répondre aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils ne visent à supprimer en partie les dérogations qu'impliquait le projet initial ;
- 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 11/05/2023 au 25/05/2023 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (limite arrière de construction) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; dérogation à l'article 26. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (cours) ;
- vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;
- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. P242/2014) notifié le 23/01/2015, ayant pour objet : transformer 2 logements (dont un duplex entre le rez-de-chaussée et le sous-sol et un appartement au 1er étage) dans un immeuble plurifamilial, démolir et reconstruire une véranda existante au rez-de-chaussée, agrandir la terrasse située au 1er étage ;
- considérant que l'immeuble comprend en situation de droit du logement sans pouvoir en déterminer le nombre exact ;
- considérant que la demande vise à étendre un appartement situé au rez-de-chaussée au sous-sol afin d'aménager un duplex deux chambres ;
- considérant que la demande de permis (réf. P.U. P242/2014) prévoyait de mettre en conformité les transformations intérieures apportées au logement et à la terrasse arrière du 1^{er} étage ;
- considérant que le demandeur est uniquement propriétaire du rez-de-chaussée et du sous-sol ;

En ce qui concerne les modifications en volume :

- considérant que le projet prévoit de mettre en conformité la construction d'une véranda de 3,54m de profondeur, 3m de haut et sur toute la largeur de la parcelle en lieu et place de l'ancienne terrasse couverte ;
- considérant que cette véranda permet d'augmenter la surface habitable de l'appartement ;





- considérant néanmoins que la construction de la véranda implique la rehausse des murs mitoyens existants gauche et droit ;
- considérant que le projet initial dérogeait également au R.G.B.Q., art.6 (limite arrière de construction) en ce que la véranda, la cour basse et les escaliers arrière dépassent la profondeur de construction maximale de 15m autorisé par le R.G.B.Q. ;
- considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de construction) et à l'art.6 (toiture - hauteur), en ce que la véranda dépasse en hauteur et en profondeur les deux profils voisins ;
- considérant que le volume dépasse de 3m⁵⁴ en profondeur le profil le moins profond et dépasse de 2m¹⁵ en profondeur le profil voisin le plus profond ;
- considérant que le projet modifié maintient les dérogations mentionnées ci-dessus ;
- considérant néanmoins que la véranda s'implante au niveau de l'ancienne terrasse dont la moitié était couverte ;
- considérant qu'elle permet d'augmenter la superficie de l'espace de vie et que son orientation permet d'offrir de l'éclairage naturel au rez-de-chaussée ;
- considérant qu'elle fait partie intégrante de l'aménagement au rez-de-chaussée ;
- considérant qu'elle n'a pas suscité de réaction lors de l'enquête publique ;
- considérant de ce qui précède que les dérogations au R.G.B.Q., art.6 et au R.R.U., Titre I, art.4 et art.6 sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;

En ce qui concerne les modifications intérieures :

- considérant que dans la demande initiale, le sous-sol était réaménagé afin de créer deux chambres, 1 salle de bain et 1 salle de douche ;
- considérant que les caves et niveaux ne peuvent être aménagés en locaux habitables ;
- considérant que par rapport à la demande initiale, le salon et la salle à manger sont aménagés à l'arrière de l'appartement, au niveau de la véranda et s'intègrent à la cuisine ;
- considérant que le hall d'entrée initialement occupé par la salle à manger est plus spacieux et permet le placement d'un escalier privatif menant au sous-sol ;
- considérant que dans le projet initial les deux chambres au sous-sol ne bénéficiaient pas de vues directes et horizontales vers l'extérieur ;
- considérant que la chambre arrière donne sur une cour enterrée permettant d'accéder au jardin par un escalier ;
- considérant que le projet modifié prévoit de végétaliser cette cour et de la prolonger vers le jardin afin d'augmenter l'éclairage naturel dans la chambre ;
- considérant que le projet initial dérogeait également au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairage naturel) en ce que la superficie nette éclairante de la chambre n°2 située en façade avant est inférieure au 1/5 de sa superficie plancher ;
- considérant que le projet modifié prévoit de supprimer la chambre du sous-sol en façade avant et d'aménager cet espace en bureau ;
- considérant que le projet modifié prévoit d'aménager la deuxième chambre au rez-de-chaussée en façade avant ;
- considérant que cette chambre n'est pas conforme au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairage naturel) en ce que sa superficie nette éclairante (2,91m²) est inférieure au 1/5 de sa superficie plancher (min 3,06) ;
- considérant que cette dérogation est minimale est que le projet améliore la situation existante du bien en aménageant cette chambre au rez-de-chaussée ;
- considérant néanmoins qu'afin d'apporter davantage de luminosité et d'améliorer la qualité de la vue depuis la chambre 1, il serait souhaitable de prévoir un dégagement plus important au niveau de la cour basse ;
- considérant que le projet prévoit de placer une dalle de verre dans le plancher du salon et de la véranda afin d'augmenter l'apport de lumière dans les chambres en façade arrière au sous-sol ;
- considérant que cette lumière n'est pas directe, que ces éléments viennent supprimer une partie de la superficie plancher du rez-de-chaussée ;





- considérant que le logement projeté tend à répondre aux exigences de confort actuelles ;
- considérant par ailleurs que dans la pièce centrale, une cage d'escalier supplémentaire a été placée et qu'une cheminée a été enlevée ;
- considérant que la cage d'escalier peut être maintenue (sous réserve de remettre en état le revêtement de sol intérieur de la véranda) car elle permet l'accès au sous-sol ;
- considérant que, moyennant les adaptations évoquées, la dérogation à l'art.10 du titre II du RRU est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant que, dans son avis du 17/05/2022, la commission de concertation indiquait que les caves ou les niveaux semi enterrés ne peuvent être aménagés en locaux habitables et qu'il conviendrait d'améliorer les parties communes ;
- considérant en effet qu'il n'existe pas de locaux communs dans l'immeuble hormis le local compteur au sous-sol ;
- considérant néanmoins que le demandeur est propriétaire d'une grande partie du sous-sol ;
- considérant que deux escaliers permettent d'accéder au jardin inférieur et au jardin supérieur ;
- considérant que le mur mitoyen droit longeant l'escalier s'élève à une hauteur de 1,90m ; que celui-ci est conforme au code civil ;
- considérant que le projet initial dérogeait à l'article 26 du R.G.B.Q. en ce que la superficie de zone de cour et jardin imperméabilisée était supérieure à 30% ;
- considérant que par rapport au projet initial, le projet modifié prévoit de réduire la superficie de la cour et de végétaliser une partie de la cour existante ;
- considérant que la superficie imperméable représente 25,51% de la superficie de zone de cour et jardin ;
- considérant que le projet modifié améliore la perméabilité de la parcelle et que la dérogation est supprimée ;
- considérant que le demandeur envisage de restaurer les éléments historiques de l'appartement tel que les moulures et décors intérieurs existants qui ont été détruits lors des rénovations précédentes de l'immeuble ;
- considérant que l'ensemble des châssis en bois de la façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC de ton gris anthracite ;
- considérant que la porte d'entrée de l'immeuble est en bois de ton gris anthracite ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architecturale et constitue avec la maison du n°37 un ensemble de deux maisons d'inspiration néoclassique ;
- considérant qu'il convient de prévoir des châssis en bois avec des divisions, sections et profils correspondant mieux à la typologie de l'immeuble en s'inspirant du bâtiment jumeau voisin (n°37) ;
- considérant qu'il convient de conserver et entretenir la façade, la porte à rue, les ferronneries et la corniche d'origine ;
- considérant de ce qui précède que, moyennant les adaptations évoquées, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- **de prévoir un dégagement plus important au niveau de la cour basse afin d'améliorer les qualités d'éclaircement et de vue pour la chambre 1.**





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E1448/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Etuve 50 - 52 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Geoffroy Rousseaux

Objet / Betreft: construire une pergola sur une terrasse au 7^e étage (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/05/2023 - 25/05/2023

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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 13/06/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à construire une pergola sur une terrasse au 7^e étage (mise en conformité) ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 14/12/2017 (réf. P.U. E607/2017) ayant pour objet " *apporter des transformations aux 2 derniers niveaux impliquant des modifications esthétiques et volumétriques ; modifier la façade avant (ajout de garde-corps à tous les étages et de brise-vues aux 5^{ème} et 6^{ème} étages, modifier une des portes au rez-de-chaussée) ; apporter des modifications en façades arrières et modifier la répartition des 71 logements (49 studios (dont 24 pour étudiants), 2 appart. 1 ch., 13 appart. 2 ch., 1 appart. 3 ch. et 6 logements collectifs pour étudiants) (déjà réalisé) " ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/05/2023 au 25/05/2023 pour les motifs suivants : dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;*





- considérant que le bien est repris dans les zones de protection autour des biens classés : maison traditionnelle (n°63), ensemble de trois maisons traditionnelles (n°65), maison néoclassique (n°59) et ensemble de cinq maisons néoclassiques (n°43) ;
- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers les biens classés ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ; et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision de la commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que la situation de droit reprend aux 2 derniers étages de l'immeuble un duplex 3 chambres avec un bureau/chambre d'amis et un studio de musique, d'une superficie totale de 346 m² ;
- considérant que cet appartement dispose d'une terrasse, au 7^e étage, en intérieur d'îlot, contre le mur mitoyen avec le n°56 rue de l'Etuve ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité la construction d'une pergola de 31 m² réalisée sans autorisation sur cette terrasse ;
- considérant que cette construction n'a pas impliqué de modification des murs mitoyens existants, ni de la terrasse en elle-même, vu qu'il s'agit seulement d'une couverture de la terrasse ;
- considérant cependant que cette pergola déroge à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) en ce qu'elle dépasse en hauteur le profil mitoyen le plus haut, n°56 rue de l'Etuve ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant qu'il n'y a pas eu de réaction à l'enquête publique et que cette terrasse respecte le Code civil ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public et qu'ils sont réversibles en ce que la pergola est démontable facilement ;
- considérant que la pergola en aluminium thermolaqué de ton gris anthracite, identique à la teinte des châssis et du revêtement de façade, s'intègre harmonieusement à l'architecture contemporaine du bien ;
- considérant que l'accès à la terrasse couverte se fait uniquement par le studio de musique, vu que le couloir donnant accès à l'extérieur a été réduit en longueur pour agrandir la superficie du studio ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) est acceptable ;
- considérant que le logement a également subi des réaménagements : la chambre 2 au 8^e étage a été divisée en un dressing et une nouvelle salle de bain privative pour la chambre 3 ; et le bureau au 7^e étage a été transformé en chambre d'amis ;
- considérant ainsi que le duplex conserve toujours le même nombre de chambres (3) ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

La dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L371/2023 (PFU)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 73 – 83A 1050 Bruxelles
Chaussée de Charleroi 6 - 22 1060 Saint-Gilles

Demandeur / Aanvrager: SOCIETE HOTELIERE DU WILTCHER'S RPM - S.A. (Benoît CHRISTIAENS)

Objet / Betreft: Régulariser les façades du complexe Wiltcher's (régularisation simplifiée).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/05/2023 - 18/05/2023

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

10





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C2937/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Confédérés 26 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Nicolas Viniss

Objet / Betreft: diviser le bien en 2 unités et créer une extension en toiture et aménager une terrasse en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/05/2023 - 18/05/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

11

- 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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas (R.Z.R.Q.);
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 16/11/2022;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à diviser le bien en 2 unités et créer une extension en toiture ;





- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2023 au 18/05/2023 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'article 19. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (éléments en saillie en façade à rue) ;
 - dérogation à l'article 24. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (éclairage des locaux sous toiture) ;
 - dérogation à l'article 18. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (conservation des éléments de façades)
 - 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 ;

- considérant que l'immeuble se situe a proximité du square Ambiorix, le contexte direct du site présente nombre de bâtiments à haute valeur architecturale ;

- considérant que le bien de gauche présente un gabarit R+2 surmonté d'un toiture à la mansard tandis que le bien de droite présente un gabarit R+2 surmonté d'une toiture à versant ;

- considérant que les deux biens contigus disposent de lucarnes en façade avant et arrière ;

- considérant que cette maison éclectique a une valeur d'accompagnement dans cette rue très bien conservée, comprenant un grand nombre de façades éclectiques, notamment d'influence néoclassique ;

- considérant que le bien existant possède un soubassement et encadrement de porte en pierre bleue, harpages en pierre bleue en pointe de diamant, ferronneries, carreaux de céramiques, briques, châssis, lucarnes, porte d'entrée et corniche en bois ;

- considérant que le premier niveau d'extension est réalisé en brique avec motifs ; le deuxième niveau en extension est réalisé par une façade enduite en arrière-plan et un bow-window en bois (bow-window que l'on retrouve traditionnellement au bel-étage) ;

- considérant que le bien présente un gabarit R+1 surmonté d'un toiture à la mansard et présente une façade avant en brique rouge et est rythmée d'un parement en pierre bleue au niveau du soubassement et à chaque niveau ;

- considérant que le projet prévoit un gabarit R+3 surmonté d'une toiture à versant

- considérant que la situation de droit, une maison unifamiliale, présente une typologie de trois-pièces en enfilade au rez-de-chaussée et au 1er étage ;

- considérant que le projet prévoit un ravalement de façade qui permettra de retrouver la brique d'origine, aujourd'hui badigeonné d'une peinture orange ;

- considérant que les faïences, gardes corps et briques seront nettoyés et valorisés ;

- considérant que les châssis en bois seront remplacés à l'identique ;

- considérant cependant que le projet prévoit de maintenir l'aspect naturel du bois et de ne pas peindre les châssis ;

- considérant que la porte d'origine sera maintenue mais poncée afin de retrouver son aspect naturel ;

- considérant que le projet prévoit la répartition suivante :

Sous-sol :

- espace poubelle, local compteurs

- logement 1 cave 18m²

- logement 2 caves 13m²

Rez-de-chaussée : entrée commune 9m², local vélo 4.5m²

- logement 1 : vestibule 16m², salon 20m², wc, salle à manger/cuisine 29m², terrasse et accès jardin avec citerne EP de 5m³

1^{er} étage : logement 1 : 2 chambres (13m², 13.7m²), wc, salle de bain 5m², 1 chambre 13.3m² avec salle d'eau 2.4m², 1 chambre 12.7m² avec salle d'eau 2.4m² ;

2^{ème} étage : logement 2 : 3 chambres (15m², 9.4m², 12.7m²), salle de bain 6m² ;

3^{ème} étage : salon/salle à manger/cuisine 51m², terrasse 2m² ;





Combles : espace polyvalent 15m², wc, terrasse 15m, débarra 3.2m² ;

- considérant que le RGBQ art 15 prescrit que « *les matériaux utilisés pour le revêtement principal des façades visibles de la voie publique doivent, par leur nature et leur couleur, être en harmonie avec les constructions traditionnelles présentes dans le quartier. Cette harmonie est appréciée par l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis à partir des plans de la demande de permis et sur base des critères suivants :*

1° les matériaux non conformes au caractère du quartier sont interdits en tant que composant principal du revêtement de façade, y compris pour les rez-de-chaussée commerciaux ;

2° les matériaux choisis doivent être identiques pour l'ensemble de la façade. Toutefois, la pierre bleue est admise pour les rez-de-chaussée. Dans certains cas, pour des raisons d'harmonie locale, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis peut imposer l'utilisation de la pierre bleue pour les rez-de-chaussée ; »

- considérant que le RGBQ art 18 prescrit que « *les modénatures, balcons, oriels, corniches, lucarnes, bas-reliefs, ferronneries et autres éléments constructifs, traités de manière ornementale, doivent être intégralement conservés si leur état le permet. A défaut, ils doivent être remplacés, partiellement ou totalement par des éléments identiques aux modèles d'origine. Les éléments qui auraient déjà été reconstruits en des matériaux différents de ceux d'origine ne peuvent subir que des travaux d'entretien. Ils ne peuvent être remplacés que par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine ; »*

- considérant que le RGBQ art 20 prescrit en ce qui concerne les matériaux de modénature et d'ornementation que « *les matériaux utilisés pour la construction, la restauration ou la rénovation des éléments de modénature et d'ornementation doivent être choisis en harmonie avec ceux des immeubles voisins et ceux du revêtement principal de la façade ; »*

- considérant que le projet prévoit un bardage bois au 3^{ème} étage, en retrait par rapport à l'alignement ;

- considérant que ce bardage est différent de celui des autres étages qui proposent de la brique ;

- considérant dès lors que le projet déroge au RGBQ art 14, 18 et 20 ;

- considérant que le RGBQ art 19 prescrit que « *le surplomb des éléments en saillie sur une façade à front de rue ne peut dépasser (...) 90 centimètres (...) Les corniches doivent avoir une saillie d'au moins 20 centimètres ; »*

- considérant que l'oriel surmonté de la terrasse propose une saillie d'1m ;

- considérant également que le projet ne propose plus de corniche ;

- considérant en conséquence que le projet déroge au RGBQ art 19 ;

- considérant que le RGBQ art 24 prescrit que « *l'éclaircissement des locaux sous toiture ne peut s'effectuer que :*

1° soit par une ou plusieurs baies vitrées de même inclinaison que les versants et dont la surface totale par versant ne peut dépasser 1/5 de la surface du versant considéré ;

2° soit par une ou plusieurs lucarnes dont la largeur totale par versant ne peut dépasser 1/3 de la largeur totale de la toiture, chaque lucarne respectant par ailleurs le rythme des fenêtres de façades ;

3° soit par une terrasse découpée dans le versant de la façade arrière, ne dépassant pas 1/3 de la surface du dit versant. Dans ce dernier cas, la terrasse doit être limitée par un garde-corps en fer forgé ou en bois et la reprise des eaux pluviales doit être raccordée aux descentes des corniches ; »

- considérant que l'oriel en bois proposé s'étend sur une largeur de 2/3 par rapport à la façade ;

- considérant également que la terrasse en retrait s'étend sur le tiers restant ;

- considérant que l'oriel est surmonté d'une terrasse ;

- considérant que sous toiture, afin d'accéder à cette terrasse, la toiture est découpée dans le versant avant et présente une baie atteignant les 2/3 de la largeur de la façade avant ;

- considérant que le projet déroge au RGBQ art 24 en ce qu'il ne rencontre aucune des 3 possibilités prescrites ;

- considérant qu'en terme de matériaux, les plans présentent une erreur matérielle au niveau des n°21 et 22 ;





- considérant que la légende devra être adaptée ;
- considérant que les documents fournis présentent également plusieurs discordances entre plans, coupes, élévations, et modélisations 3D, notamment au niveau de la volumétrie de la façade avant et qu'il conviendra d'adapter ceux-ci afin que le projet soit parfaitement cohérent et compréhensible ;
- considérant qu'aucun bâtiment de ce tronçon de rue ne propose un tel type de bardage ;
- considérant que, bien que la volonté d'intégrer des références au quartier soit conceptuellement intéressante, il serait souhaitable de faire preuve de davantage de sobriété au niveau de la composition architecturale ;
- considérant qu'il conviendra de soigner les matériaux prévus et les détails de la composition en prenant soin d'alléger celle-ci ;
- considérant que les proportions de l'oriel ne s'intègrent, en l'état, pas de façon harmonieuse à la composition de la façade ;
- considérant qu'il convient de prendre davantage en compte les rapports plein-vidé de la façade existante et l'intégration de l'intervention dans son contexte ;
- considérant que les garde-corps de la terrasse du 4^{ème} étage en façade avant sont visibles depuis la rue et créent une rehausse supplémentaire qui alourdit la composition ;
- considérant que la forme de l'oriel, sa hauteur, sa profondeur contrastent avec le reste de la composition architecturale de façade ;
- considérant qu'il convient d'affiner sa forme et détailler sa composition ;
- considérant qu'il conviendra également de fournir une vue réaliste de la façade avant depuis la rue afin de bien évaluer l'impact visuel du bow-window et des terrasses ;
- considérant qu'il conviendra aussi, dans ce cadre, de préciser les matériaux et la composition du dessous de l'oriel afin de jauger de son intégration ;
- considérant également que la saillie d'1m reste imposante au vu de sa proximité avec le bien de gauche ;
- considérant que l'ombre portée de l'oriel aura un impact sur la fenêtre du 2^{ème} étage du bien de gauche ;
- considérant dès lors que, en l'état, les dérogations aux articles 15,18,19, 20 et 24 du RGBQ ne sont pas acceptables ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les adaptations évoquées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de revoir les proportions de la partie supérieure de la façade avant ;
- de s'assurer de la correspondance entre les plans coupes et élévations ;
- de proposer une vue réaliste de la façade avant depuis la rue afin de bien évaluer l'impact visuel du bow-window et des terrasses.

La Commission de Concertation souhaite que le projet soit représenté en réunion de concertation.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E1322/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Emile Bockstael 87 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Jeremy Duvigneaud

Objet / Betreft: aménager une terrasse au 1er étage sur la toiture plate en façade arrière circonscrite d'un garde-corps et une passerelle en caillebotis dans un immeuble de logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/05/2023 - 25/05/2023

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement –
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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone mixtes, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 09/06/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à aménager une terrasse au 1^{er} étage sur la toiture plate en façade arrière circonscrite d'un garde-corps et une passerelle en caillebotis dans un immeuble de logements ;
- considérant que pour le rez-de-chaussée de ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 02/10/2013 (réf. P.U. E92/2012) ayant pour objet "changement de destination de lieu de culte vers habitation unifamiliale" ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/05/2023 au 25/05/2023 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;





- vu les 2 réactions à l'enquête publique, émanant du voisinage et portant principalement sur :
 - les dégâts causés par l'utilisation de la toiture plate du 1^{er} étage en tant que terrasse sur l'appartement du rez-de-chaussée ;
 - les risques potentiels au niveau incendie ;
 - les nuisances sonores potentielles ;
 - les vues engendrées vers les biens voisins ;
- considérant que la demande concerne le logement du premier étage d'un immeuble de logements sis au n°87 Boulevard Emile Bockstael ;
- considérant qu'en situation existante de droit, le rez-de-chaussée de l'immeuble est construit sur toute la profondeur de la parcelle ;
- considérant qu'en situation existante de fait, une terrasse a été aménagée sur la toiture plate de cette annexe au niveau du premier étage ; qu'un escalier de 3 marches ainsi qu'une plateforme d'accès à la terrasse ont été construits au droit de la porte-fenêtre de la chambre arrière ;
- considérant que le projet vise à mettre en conformité l'usage de la toiture plate en terrasse et prévoit un nouvel aménagement en vue des respecter le code civil en matière de vue ;
- considérant que l'aménagement projeté prévoit une terrasse d'une surface de 28m² matérialisée en bois ; ainsi qu'une zone non-accessible végétalisée du côté du mitoyen droit (au n°85) afin de respecter le code civil, d'une largeur de 2,36m et d'une profondeur de 3,84 m ;
- considérant que du côté du mitoyen gauche, une verrière couvrant le passage carrossable du rez-de-chaussée assure un recul de 2,66 m entre la terrasse et la limite mitoyenne ;
- considérant que le projet prévoit également une passerelle en caillebotis au droit de la cuisine, d'une profondeur de 1,07m, laquelle est prolongée latéralement par un escalier de 4 marches descendant jusqu'au niveau de la terrasse ;
- considérant que la passerelle et l'escalier ne dépassent ni les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ni les profils des constructions mitoyennes ;
- considérant que le projet déroge néanmoins au RRU, titre 1, article 6§3 (toiture - éléments techniques) en ce que le garde-corps en inox de la terrasse dépasse le gabarit de la toiture ;
- considérant que le garde-corps permet d'assurer la sécurité des usagers et que son impact visuel est limité ;
- considérant de ce qui précède, que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que sous la terrasse projetée, se situent les locaux de nuit du logement du rez-de-chaussée (2 chambres et une salle de bain) ;
- considérant que l'aménagement d'une terrasse au-dessus de ces locaux est susceptible de créer des nuisances sonores et ainsi de porter préjudice à l'appartement du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une isolation acoustique et vibratoire suffisante entre la terrasse et l'appartement du rez-de-chaussée ;
- considérant par ailleurs, qu'une cheminée débouchant de la toiture de l'annexe a été ajoutée par rapport à la situation de droit ; que, bien que celle-ci ne fasse pas partie de l'objet de la demande, celle-ci devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et qu'en l'état elle déroge au RB article 108 (souches de cheminées) ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- **s'assurer de la stabilité de la toiture de l'annexe existante ;**
- **prévoir une isolation acoustique et vibratoire suffisante entre la terrasse et l'appartement du rez-de-chaussée.**

