



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S9/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Stevin 164 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Sas Barmoshe

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 2 logements (régularisation)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/03/2025 - 20/03/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

1

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ; Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 06-01 "ARCHIMEDE" (P.P.A.S.) ;
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 zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 07/01/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 2 unités de logement ;
Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. S27/2012) notifié le 22/08/2012 pour le même bien visant à diviser le bien en 3 logements ;
Vu le refus de permis d'urbanisme (réf : S117/2022) notifié le 23/11/2023 pour le même bien visant à diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logement, créer une extension en façade arrière et placer des châssis en aluminium en façade avant (régularisation) ;
Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 31/03/2014 (P.V. B.R.044/14) fait état des infractions suivantes : « la maison unifamiliale a été divisée en 3 logements » ;
Considérant que le projet propose de supprimer l'extension et de restituer des menuiseries similaires à celles d'origine ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2025

Considérant que le projet prévoit 2 logements répartis comme suit :

Sous-sol : parties communes : caves, local vélo 7.4m², local entretien 1m², local compteur,
Rez-de-chaussée et 1^{er} étage : (duplex 70m² : 2 chambres),
2^{ème} étage et sous faite (toiture) : (duplex 60m² : 1 chambre) ;

Considérant que le projet déroge au P.P.A.S. art. 1 en ce que celui-ci prescrit que : « le nombre maximum de logements (L) par immeuble de type unifamilial au gabarit caractéristique pour le quartier (généralement Rez + 2 + toiture à versants) est défini en fonction du nombre de niveaux (N) autorisés ou indiqués dans le plan de la situation existante : Le nombre L ne peut pas dépasser le nombre N-1 (N moins une unité) » ;

Considérant que la notice explicative mentionne que le bien dispose de 3 niveaux en façade arrière ; que celle-ci considère dès lors que le projet ne déroge pas au P.P.A.S. ;

Considérant que le P.P.A.S., dans sa partie graphique (plans) mentionne le nombre de niveaux existants, que les prescriptions précisent que le nombre maximal de logement est défini en fonction du nombre de niveaux (N) autorisés ou indiqués dans le plan de la situation existante ; que le nombre de niveaux autorisés dans le plan d'origine est de 2 ;

Considérant en outre que le plan 4B mentionne également 2 niveaux ;

Considérant que la façade avant ne présente que deux niveaux de fenêtres sous corniche ;

Considérant que le projet ne préserve pas le bon aménagement des lieux ni la structure originelle du bien ;

Considérant que si l'arrière du bien a été rehaussé, cela ne concerne qu'un demi-niveau ; qu'il n'est pour autant pas acceptable de créer un deuxième logement exclusivement sous toiture ;

Considérant que de nombreux travaux dommageables ont déjà été réalisés lors de la division en 3 logements, que la réduction vers deux logements ne supprime pas l'impact des travaux ;

Considérant que les ajouts de circulations verticales entre les étages ainsi que le cloisonnement de l'escalier existant sont de nature à porter préjudice à l'intégrité du bien ;

Considérant que ces éléments, conjugués aux divers cloisonnements qu'implique la subdivision, réduisent les espaces et nuisent à la lecture des pièces et au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les deux logements proposés sont peu qualitatifs ; qu'en effet le séjour cuisine du rez-de-chaussée perd un espace considérable avec l'ajout d'un nouvel escalier ; que cela réduit la superficie au strict minimum requis par le R.R.U. ; que l'espace de vie à l'avant du deuxième duplex est fortement conditionné par le versant de toiture qui le prive également de vue horizontale directe sur l'extérieur, que la configuration de la chambre sous combles est étriquée et son espace utile fort réduit si l'on fait abstraction du palier d'arrivée de l'escalier, etc... ;

Considérant que le logement 1 chambre ne dispose d'aucun espace extérieur ;

Considérant également que ce logement propose, à des fins d'évacuation en façade avant, un meuble escalier d'1.25m de hauteur pour accéder au velux ; que ce dispositif d'évacuation est à la fois encombrant et peu praticable ;

Considérant que la division de ce bien en 2 logements densifie à l'extrême le bien ;

Considérant que cette densification met à mal les qualités spatiales et résidentielles de l'immeuble ;

Considérant que cette dérogation à l'article 1 du P.P.A.S. touche une donnée essentielle de ce P.P.A.S. ; qu'elle doit dès lors être refusée ;

Considérant, par ailleurs, qu'il y aurait lieu de proposer une porte d'entrée similaire à celle d'origine ou d'inspiration néoclassique ;

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.: H717/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Hectolitre 3 - 5 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SOLIERES CONSEIL

Objet / Betreft: démolir une partie de l'immeuble, construire un immeuble de logement d'artistes, aménager un commerce et un centre d'art de 530m²

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/03/2025 - 20/03/2025

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

2

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

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

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

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

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

Vu le Permis de lotir (P.L.) n°.AN1060.: délivré le 03/06/1999 ;

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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 18/06/2001 (P.V. B.R./53/01) fait état des infractions suivantes : « Sans qu'un permis d'urbanisme ait été sollicité à cet effet, une dizaine de baies de fenêtres ont été percées dans le mur mitoyen jouxtant un terrain, propriété de la Ville de Bruxelles. Des fenêtres transparentes et autres prises de jour translucides ont été aménagés. Les ouvertures effectuées ne respectent pas les dispositions du Code Civil, lequel interdit de pratiquer des ouvertures dans un mur mitoyen sans le consentement du voisin. » ;

Considérant qu'entretemps, les demandeurs ont acquis cette parcelle et que les percements réalisés ne sont dès lors plus en contradiction avec les dispositions du code civil ;

Considérant que la parcelle concernée par la demande est située dans le périmètre de préemption Bruxelles - Marolles, approuvé par arrêté du Gouvernement du 15/06/2023 et en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;

Considérant que la présente demande a été introduite en date du 12/07/2024 ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2025

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

Considérant que la demande vise à démolir des parties du bien existant, construire un immeuble de logement d'artistes, aménager un centre d'art de 530m² ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 23/07/2021 (réf. P.U. H1098/2019) ayant pour objet " réaménager un immeuble de logement, y installer un commerce au rez-de-chaussée et y adjoindre une nouvelle construction (R+3+T) avec un escalier ouvert en façade arrière" ;

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

Considérant que la présente demande constitue une nouvelle demande portant globalement sur le même objet mais intégrant des adaptations en lien notamment avec la résolution de contraintes techniques ayant compromis la réalisation du permis initial ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2025 au 20/03/2025 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la construction),
- dérogation à l'art.5 du titre I du R.R.U. (hauteur de la façade avant),
- dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture - éléments techniques),
- dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture d'une construction mitoyenne),
- application de l'article 106 du CoBAT: mesures particulières de publicité requises par les plans dans le permis de lotir n° 1060,

Vu la réaction à l'enquête publique, portant sur les nuisances sonores et autres liées à l'activité ;

Considérant que la dernière situation de droit connue pour la parcelle date de 1910 ;

Considérant que celle-ci renseignait un immeuble à appartement séparé par une cour d'une annexe d'ateliers sur 3 étages ;

Considérant que la parcelle a connu diverses modifications, notamment d'utilisation, sans permis ;

Considérant que le bâtiment a abrité dans les années 2000 un club échangiste mais que depuis son rachat en 2016 il est utilisé comme lieu dédié à la recherche et à la création entre artistes, artisans, coordinateurs culturels, voisins et citoyens ;

Considérant que dans la situation actuelle de fait , le rez-de-chaussée est utilisé comme espace de rencontre, des logements sont établis aux 1^{er} et 2^e étages et un espace de coworking et un duplex existent au 3^e étage ;

Considérant que les principales modifications concernent les façades donnant sur la rue et le jardin ainsi que l'aménagement des espaces intérieurs de la nouvelle construction et le placement d'un monte-charges en fond de parcelle ;

Considérant qu'en terme d'utilisation, le nouveau bâtiment sera dédié au logement, à l'exception du sous-sol qui sera dédié à une salle de projection liée à l'équipement ;

Considérant également que le bâtiment existant comportera une superficie dédiée à de l'équipement culturel ;

Considérant que la demande concerne donc la rénovation d'un lieu de cohabitation et la construction d'un immeuble de trois appartements 1 chambre ;

Considérant que la nouvelle construction s'aligne sur le bâtiment existant, respectant les niveaux des étages et la hauteur du faîte, qu'elle dépasse toutefois le profil mitoyen de gauche de plus de 3.00 m ;

Considérant que le rez-de-chaussée est composé d'un garage au rez-de-chaussée et de 3 étages avec un appartement par étage ;

Considérant qu'un jardin d'hiver est aménagé sous le toit, accessible pour les habitants de l'immeuble ;

Considérant que l'escalier en colimaçon et l'ascenseur existants sont supprimés et qu'un nouvel escalier extérieur dessert les différents appartements de l'ancienne et de la nouvelle construction ;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'ancien bâtiment est aménagé en un commerce et des espaces culturels ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2025

Considérant que la cour intérieure est conservée et qu'un petit jardin planté est prévu à l'arrière de la nouvelle construction ;
Considérant que les premiers et deuxième étages de la construction existante sont aménagés en appartement 2 chambres ;
Considérant que le 3e étage est aménagé en appartement 1 chambre avec accès à l'atelier du bâtiment arrière ;
Considérant que le bâtiment arrière conserve ses ateliers sur 3 étages ;
Considérant que le 4e étage est aménagé en 2 studios ;
Considérant que l'aile de la passerelle extérieure qui longe le bâtiment existant a été élargie de 90cm par rapport au permis délivré permettant de déplacer à l'aide d'un transpalette des œuvres d'art depuis les ateliers dans le bâtiment arrière ;
Considérant que contrairement au permis délivré où il avait été supprimé, un monte-charge est rajouté en fond de parcelle afin de permettre le transport d'œuvres d'art depuis les ateliers vers les autres niveaux, puis la rue via le hall d'entrée ;
Considérant que la commission de concertation du 20/01/2021 avait imposé comme condition l'intégration de ce monte-charge dans le bâti ; que cette intégration ne semble pas incompatible avec le projet et permettrait de réduire l'impact des coursives en intérieur d'îlot et ainsi d'améliorer l'éclairage naturel latéral de l'atrium et, globalement, la compacité du projet ;
Considérant que la passerelle est en dérogation à l'art. 4 du Titre I du R.R.U. en ce qu'elle se prolonge au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain, qu'il serait judicieux d'en limiter la profondeur et de revoir la disposition de l'entrée aux logements ainsi que les accès à l'arrière-bâtiment en combinant éventuellement cette distribution avec les passerelles reconstruites entre le bâtiment avant et arrière sur le côté de l'atrium ;
Considérant en effet que son impact a été augmenté et risque de générer encore plus de nuisances en intérieurs d'îlot ;
Considérant que, s'agissant d'une nouvelle construction et de lourdes interventions au bâti existant, la dérogation n'est pas acceptable, qu'il y a lieu de réduire l'ampleur des coursives en intérieur d'îlot et d'intégrer le monte-charges au volume bâti ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I. art. 6. en ce que la hauteur de faite du nouveau bâtiment est 3,5 m plus haut que le voisin de gauche et au permis de lotir AN1060 art. 4. en ce que la hauteur de la corniche en façade avant n'est pas égale à celle en façade arrière ;
Considérant que ce bâtiment s'aligne sur l'ancien bâtiment et permet une continuité entre les 2 bâtiments qui fonctionneront comme un ensemble ;
Considérant que le bâtiment ne dépasse que de 0,50 m le profil autorisable, que la différence de hauteur des corniches est minime, que les dérogations sont acceptables ;
Considérant que le traitement vitré du pignon surplombant le mitoyen est en dérogation à l'art. 52 du RB qui prévoit que les mitoyens soient réalisés en brique pleine de min. 28 cm d'épaisseur, qu'il ne s'ensuit toutefois pas de dérogation au code civil ;
Considérant que ce traitement vitré peut donner une cohérence esthétique au projet moyennant l'étude et la mise en place d'un système permettant un démontage aisé du pignon et compatible avec la rehausse éventuelle du mur mitoyen ;
Considérant que moyennant cette adaptation la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art. 15 en ce qu'il ne prévoit pas d'ascenseur dans la nouvelle construction ;
Considérant que le dernier étage n'est pas utilisé comme un logement mais comprend seulement une serre, espace collectif directement accessible par un escalier depuis le 3e étage ;
Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
Considérant que le projet déroge au permis de lotir AN1060 art. 3.c. et déroge au R.R.U. titre. VIII. art. 6. en ce qu'il ne prévoit que deux places de parcage pour voitures pour 3 nouveaux logements ;
Considérant qu'il prévoit également 5 espaces de parcage pour bicyclettes ;
Considérant dès lors que la dérogation est acceptable, qu'il aurait été cependant judicieux de prévoir un espace vélo distinct et de plus grande superficie ;





Considérant que le projet déroge au permis de lotir AN1060 art. 5. en ce que les matériaux de façades ne sont pas en briques de parement ;

Considérant que le projet prévoit une allège pleine avec un revêtement en bardage métallique au pied de chaque étage ;

Considérant que cette allège, pleine isolée et habillée d'un bardage métallique en tôles de récupération réduit la surface vitrée ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la grande porte vitrée initialement prévue dans le permis délivré est remplacée par une porte de garage sectionnelle, motorisée ;

Considérant que la porte d'entrée à deux battants a également été remplacée par une porte pleine à simple vantail ;

Considérant que la nouvelle façade induit la suppression d'un espace de détente extérieur ou tout du moins indépendant du logement ;

Considérant que tant en matière de proportions (dominance horizontale) que de matérialité (tôle ondulée, porte de garage sectionnelle de type industriel), la proposition ne s'intègre pas au contexte patrimonial environnant et n'est pas suffisamment aboutie ;

Considérant que la porte sectionnelle est très présente et ne s'accorde pas avec la fonction de logement, qu'en outre elle crée une façade aveugle en rupture avec la voie publique ;

Considérant que le bâtiment existant présente une nouvelle porte cochère en retrait par rapport à l'alignement ;

Considérant que ce retrait risque de générer des nuisances, qu'il y a lieu de restituer une porte cochère à l'alignement avec une porte pleine et une imposte vitrée ;

Considérant que la dérogation au PL art 5 n'est pas acceptable en l'état ;

Considérant, de ce qui précède, moyennant le respect des conditions émises ci-après, 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 :

- intégrer le monte-charge dans le volume bâti ;
- limiter la profondeur des coursives à celle de l'escalier et les combiner avec les passerelles entre l'avant et l'arrière bâtiment existant ;
- en ce qui concerne le pignon vitré gauche, prévoir sur le plan technique un système facilement démontable et adaptable en cas de rehausse du profil gauche ;
- revoir l'esthétique de la façade avant et de la porte de garage ;
- pour le bâtiment existant : restituer une porte cochère à l'alignement avec une porte pleine et une imposte vitrée ;

Les dérogations au R.R.U. titre II art. 15, RRU titre. VIII. art. 6., PL art. 3.c. et RB art 52 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P721/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Palais Outre-Ponts 490 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Leila Boukhalfa

Objet / Betreft: d'une part, démolir et reconstruire une extension au rez-de-chaussée ; et d'autre part, remplacer les châssis existants par des châssis en pvc et remplacer la corniche (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu les recommandations pour les intérieurs d'îlot à Laeken »

Considérant que la demande a été introduite en date du 12/07/2024 ;

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

Considérant que la demande vise à d'une part d'une part, démolir et reconstruire une extension au rez-de-chaussée ; et d'autre part, remplacer les châssis existants par des châssis en pvc et remplacer la corniche (mise en conformité)

Considérant que le projet concerne une maison unifamiliale ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 29/07/2021 (P790/2021) et visant à d'une part, isoler la toiture existante par l'extérieur impliquant une rehausse de 9 cm, modifier les ardoises par des tuiles rouges, remplacer la porte d'entrée en bois par une nouvelle porte en PVC ; et d'autre part, remplacer les châssis en bois par des châssis en PVC noir anthracite et placer un caisson de volet en rez-de-chaussée (volet en pvc blanc) (mise en conformité) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2025

Considérant que cette demande a été classée sans suite le 12/04/2022 ;

Considérant que la demande vise à démolir les extensions en façade arrière et à reconstruire une extension unique rejoignant le profil des deux biens contigus ;
Considérant que cette démolition reconstruction est conforme aux prescriptions du R.R.U. Titre I ;
Considérant en outre que cette extension dispose d'un éclairage maximal vers le Sud permettant d'améliorer les qualités du bien ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir une toiture végétale ou tout du moins vu sa faible superficie de prévoir un recouvrement avec un albedo élevé (peinture blanche, galet blanc...) sur la nouvelle extension ;
Considérant que cette intervention permet d'améliorer les qualités de vie du logement ;
Considérant dès lors, moyennant adaptation, que cette intervention est acceptable ;

Considérant de plus, que le projet prévoit la démolition de l'édicule au 1^{er} étage ;

Considérant que le projet prévoit également divers réaménagements ainsi que l'isolation du bien par l'intérieur ;

Considérant que les châssis en bois en façade avant ont été remplacés par des châssis en pvc gris foncé triple vitrage ;
Considérant cependant, que la légende des plans de situation projetée comporte une erreur en élévation, qu'il est mentionné des châssis en bois ;
Considérant que le bâtiment nr. 490 repris à l'inventaire, fait partie d'un ensemble avec le bâtiment nr 488 ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité du remplacement de la corniche ;
Considérant que cette corniche a été remplacée après 2021 ;
Considérant que la corniche remplacée ne s'accorde plus avec le n°488, maison jumelle du projet ;
Considérant qu'en terme d'esthétique et de patrimoine, cette corniche dévalorise les deux biens ;
Considérant dès lors, qu'il y a lieu de rétablir une corniche en bois conforme à la situation d'origine et avec les caractéristiques patrimoniales du bien (se référer aux plans d'archives et aux photos de 2017 (inventaire) ;
Considérant qu'il y a lieu également de conserver les menuiseries en bois de la façade basées sur les châssis d'origine ;
Considérant que les garde-corps placés dans les baies de la façade avant sont peu cohérents avec le caractère de la façade, que leur absence au niveau des fenêtres latérales du premier étage pose question quant à la réelle nécessité de les prévoir mais que si tel est le cas, il y aurait lieu de les remplacer par des simples lisses plus discrètes ;

Considérant que le projet prévoit la remise en fonction d'une citerne existante d'eaux de pluie, avec un système de récupération des eaux afin de les réutiliser pour l'habitation ;

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

Avis FAVORABLE à condition de :

- rétablir une corniche conforme à celle d'origine en se référant aux plans d'archives et aux photos de 2017 (inventaire) ;
- prévoir des châssis en bois reprenant les divisions, profils, cintrages et teinte (blanche) d'origine ;
- prévoir des lisses dans les baies de la façade avant au lieu des garde-corps en cas de nécessité de maintien de ce dispositif

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.: C1085/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Chevreuil 14 - 16 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SOLIERES CONSEIL

Objet / Betreft: rétablir deux maisons unifamiliales avec commerces au rez-de-chaussée ; construire des bretèches en façade arrière ; rehausser la toiture arrière et créer des terrasses en toiture avant ; restaurer la façade avant et y placer un treuil

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/03/2025 - 20/03/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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 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) et en liseré de noyau commercial, au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 29/10/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à séparer deux maisons, précédemment reliées et subdivisées en appartements, et les réaménager en deux logements unifamiliaux avec commerces au rez-de-chaussée ; construire des bretèches en façade arrière ; rehausser la toiture arrière et créer des terrasses en toiture avant ; restaurer la façade avant et y placer un treuil ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2025 au 20/03/2025 pour les motifs suivants :
dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté), 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) ;

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

Considérant que les maisons concernées par la demande ont été construites entre 1820 et 1840 ;
Considérant qu'elles respectent l'ancien alignement de la rue et sont donc en avant par rapport aux autres immeubles de la rue, à l'exception du voisin de droite n°18, également construit selon l'alignement d'origine ;

Considérant que les deux maisons ont été reliées, ne conservant qu'une entrée pour les logements au n°16, et divisées en appartements ; que les rez-de-chaussée restent aménagés en commerces ;

Considérant qu'entre 1977 et 1987, il apparaît qu'une partie du versant de toiture à rue du n°16 a été supprimée afin de créer une terrasse ;

Considérant que les bâtiments ont également subi des modifications en façade ; qu'une entrée unique aux logements a été placée au n°16 ; que les châssis ont été changés, les fausses baies centrales ont été supprimées, de même que les faux joints tracés dans l'enduit ;

Considérant que le projet vise à rétablir la mitoyenneté, et aménager deux logements unifamiliaux en triplex (3 chambres + bureau) avec commerces/ateliers pour petits artisans au rez-de-chaussée ;

Considérant que les accès séparés aux deux bâtiments sont rétablis ;

Considérant que chaque maison a donc son entrée, avec un hall commun permettant de desservir les deux fonctions (logement et atelier/commerce) ;

Considérant que le choix d'établir deux petites cellules commerciales destinées à des artisans est cohérent avec le quartier, et s'accorde avec la fonction logement des étages ;

Considérant qu'au niveau de la volumétrie, la demande prévoit quelques modifications permettant d'améliorer le confort des logements ;

Considérant qu'une terrasse en toiture est prévue sur l'ensemble de la largeur de la façade avant, moins profonde que la terrasse existante du n°16, réalisée sans permis ;

Considérant que le mur pignon de gauche est conservé comme mur de fermeture de la terrasse ;

Considérant que, du côté droit, seul un muret est prévu ;

Considérant que cela permet à la terrasse de bénéficier de vues vers la Place du Jeu de Balle, et au logement d'un apport de lumière plus important que si le mur pignon était reconstitué ;

Considérant que cette terrasse n'est que très peu visible depuis l'espace public ;

Considérant que de nouvelles bretèches sont ajoutées en façade arrière, avec un revêtement en bois ;

Considérant que la façade arrière est également rehaussée afin d'agrandir l'espace habitable du niveau sous combles ; que la rehausse est couverte d'une toiture plate et est largement vitrée afin d'éclairer généreusement les espaces de séjour ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) en ce que ces augmentations de volume dépassent par endroits le profil du voisin le plus bas de plus de 3m, et en ce que la bretèche dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;

Considérant que l'impact de ces modifications sur le voisin direct et l'intérieur d'îlot est très réduit ;

Considérant que les volumes ajoutés permettent des aménagements intérieurs plus généreux ;

Considérant que la manière dont ces volumes sont traités (esthétique, matériaux) est qualitative ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que la demande prévoit l'isolation de la façade arrière ; que cette isolation est dégressive vers la limite mitoyenne avec le voisin n°18 car celui-ci dispose d'une fenêtre dans le mur mitoyen ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2025

Considérant que le projet profite de la différence d'alignement afin de créer des fenêtres dans le mur pignon de gauche, donnant sur l'espace public ;

Considérant que la présence d'un arbre dans l'espace public permet de limiter les vues ;

Considérant que les deux logements prévus sont des triplex comprenant 3 chambres et un bureau ;

Considérant que les séjours des logements sont implantés à l'étage supérieur, les chambres occupant les 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 3 (superficie de plancher) en ce que les séjours avec cuisines ouvertes possèdent une surface plancher inférieure à 28m² (24,77m² et 25,7m²), en ce que la chambre 1.14 (chambre principale du n°14) possède une surface plancher inférieure à 14m² (13,82m²) et la chambre 3.16 possède une surface inférieure à 9m² (8,58m²) ;

Considérant que les dérogations ne sont pas trop importantes ;

Considérant qu'en ce qui concerne les séjours, leur implantation au dernier étage, qui est le plus lumineux, et l'accès direct aux terrasses apporte un meilleur confort que les étages inférieurs, bien que ceux-ci offrent une surface plancher plus importante ;

Considérant qu'inverser les deux étages de chambres permettrait de supprimer la dérogation concernant la chambre 3.16 qui disposerait dès lors d'une surface supplémentaire dans la bretèche ; que cette inversion n'est cependant pas souhaitable car l'étage des parents a été pensé comme un étage tampon entre les chambres des enfants et les pièces de vie, dans ce bâtiment ancien où une isolation acoustique performante n'est pas compatible avec la conservation des planchers anciens ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que les chambres du n°16 et la chambre 1.14 dérogent au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que leur superficie éclairante nette est inférieure à 1/5 de leur surface plancher ;

Considérant qu'il s'agit de bâtiments existants, dont il est important de conserver la façade avant ;

Considérant que l'ajout de fenêtres dans le mur pignon de gauche permet d'augmenter l'apport en lumière naturelle pour la chambre 1.14 ;

Considérant que ces dérogations sont donc acceptables ;

Considérant que les logements dérogent aussi au R.R.U., Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur des locaux habitables du 2^{ème} étage est inférieure à 2,5m ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant, dont les étages sont dédiés à du logement ;

Considérant que les planchers et les escaliers existants sont conservés ; qu'il n'est donc pas possible d'augmenter les hauteurs sous plafond ;

Considérant que ces dérogations sont donc acceptables ;

Considérant que, vu l'étroitesse des cages d'escalier existantes qui sont conservées, et la situation des pièces de vie au dernier étage, le projet prévoit de placer un treuil de levage en acier galvanisé, afin de hisser les courses jusqu'au dernier niveau via les terrasses en toiture ;

Considérant qu'il s'agit d'un appareillage léger et rétractable, situé à une dizaine de mètres du sol et présentant une saillie inférieure à 1m ;

Considérant que deux petits locaux vélos sont prévus pour les logements à l'arrière du rez-de-chaussée, éclairés par des coupoles qui amènent aussi de la lumière vers l'arrière des commerces, grâce des verrières entre ceux-ci et les locaux vélos ;

Considérant que le sous-sol comprend des caves pour les commerces et les logements ; que les caves des commerces sont accessibles par des trappes (existante au n°16, à créer pour le n°14) ;

Considérant que le local compteurs existant est maintenu au n°16 et qu'un nouveau local compteurs est créé pour le n°14 ;

Considérant que le projet prévoit de restaurer la façade à rue dans sa typologie du début du XIXe siècle : rétablir les fausses fenêtres avec peinture en trompe l'œil, qui ont été bouchées, créant un





grand vide dans la façade ; recréer les trous de boulins, les jours de cave ; rétablir la corniche en façade rue sur l'ensemble de sa longueur ;
Considérant que le trompe-l'œil de fenêtres prévu dans les fausses baies n'est pas convaincant, et qu'il serait préférable de simplement recreuser ces fausses baies ;
Considérant que les châssis sont remplacés par de nouvelles menuiseries en bois à croisillons et impostes ;
Considérant que le style choisi pour la devanture du commerce de droite est typique du quartier des Marolles ; que des volets sont prévus pour les devantures du rez-de-chaussée ;

Considérant que des panneaux photovoltaïques sont prévus sur le versant avant de la toiture et la toiture plate de la rehausse en façade arrière ;
Considérant que le projet propose des aménagements qualitatifs, qui respectent et restaurent les éléments patrimoniaux de ces maisons anciennes ;
Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
Considérant, de ce qui précède, moyennant le respect des conditions émises ci-après, 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 supprimer le trompe-l'œil proposé dans les fausses baies en façade avant.

Les dérogations au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur), R.R.U., Titre II, article 3 (superficie de plancher), article 4 (hauteur sous plafond) et article 10 (éclairage naturel,) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F565/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Ferdauci 46 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Onisim Teganciuc

Objet / Betreft: D'une part, supprimer le cabinet médical afin d'aménager l'ensemble du rez-de-chaussée en un logement et construire un escalier privatif reliant le rdc au sous-sol (mise en conformité), et d'autre part, isoler et apporter des modifications en façade avant du rez-de-chaussée et réaménager la zone de recul avec une place de parking et un jardin planté en pleine terre

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/03/2025 - 20/03/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPAS n° 50-01 Quartier Van Praet approuvé par arrêté royal en date du 14/11/1952 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;

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

Considérant que le bien est situé en zone de construction d'habitations fermée au P.P.A.S ;





Considérant que la demande a été introduite en date du 01/06/2024 ;

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

Considérant que la demande vise à d'une part, supprimer le cabinet médical afin d'aménager l'ensemble du rez-de-chaussée en un logement et construire un escalier privatif reliant le rdc au sous-sol (mise en conformité), et d'autre part, isoler et apporter des modifications en façade avant du rez-de-chaussée et aménager la zone de recul en un jardin planté en pleine terre;

Considérant que les travaux ont été réalisés partiellement ;

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

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2025 au 20/03/2025 pour les motifs suivants:

- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 50-01 (Van Praet, 14-11-52) ;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

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

En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant que la demande concerne un bien situé à l'angle de l'Avenue du Fusain et de l'Avenue Ferdauci ;

Considérant que pour ce même bien d'autres permis ont été délivrés :

- En 1953 (réf : TP 69938) ayant pour objet « Construire un immeuble à 2 étages » ;
- Le 15/02/2001 (réf : F23/2000) ayant pour objet « 1) Remplacer la toiture d'une cour 2) changer d'affectation (logement + commerce en logement + cabinet médical) 3) remplacer la porte du garage par une fenêtre »

Considérant que ces permis autorisent :

- au niveau du sous-sol : des locaux de stockages et locaux techniques ;
- au niveau du rez-de-chaussée : 1 logement avec un cabinet médical accessoire au logement ;
- au niveau des étages : du logement (sans pouvoir déterminer le nombre exact) ;
- au niveau des façades : au rez-de-chaussée, des châssis bois ton blanc ;

Plan RDC sit. projetée

En ce qui concerne la situation de fait :

Considérant que la situation de fait s'écarte de celle de droit en ce que :

- Le cabinet médical est supprimé au profit d'un logement ;
- Au niveau du sous-sol : une volée d'escalier a été ajoutée pour rejoindre le rez-de-chaussée;
- Au niveau du rez-de-chaussée : la porte vitrée à l'angle a été remplacée par une porte en PVC blanc, les baies de part et d'autre de la porte ont été bouchées ; les deux vitrines du côté de l'avenue de Fusain ont été remplacées par des châssis en bois couleur naturel et la vitrine du côté de l'avenue Ferdauci a été remplacée par une vitrine en PVC blanc ;

En ce qui concerne la destination projetée :

Considérant que le projet prévoit :

- La mise en conformité de la suppression du cabinet médical et l'aménagement d'un logement en duplex, impliquant un réaménagement complet du rez-de-chaussée et du sous-sol;
- L'isolation de la façade par l'extérieur au niveau du rez-de-chaussée;
- Des modifications en façade avant ;
- La déminéralisation d'une partie de la zone de recul afin d'agrandir la zone plantée ;
- Le maintien d'une zone minéralisée pour le stationnement d'un véhicule en zone de recul ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2025

Considérant que l'aménagement proposé pour la zone de recul induit une dérogation :

- Au PPAS n°50-01 Quartier Van Praet, article 1, en ce que la zone de recul n'est pas clôturée sur toute sa longueur et latéralement sur toute sa largeur par une grille artistique métallique ajourée reposant sur un soubassement, une plinthe ou un socle en pierre naturelle ;
- Au PPAS n°50-01 Quartier Van Praet, article 1, au RRU, Titre I, article 11 (aménagement de la zone de recul) et au RRU titre VIII à l'art.4 (Hors zones bâtissables, les emplacements de parcage sont couverts), en ce qu'un emplacement de parking est prévu dans cette zone du côté de l'Avenue du Fusain et 2 terrasses recouverts en pavés de ciment ;

Considérant qu'aucun bien du quartier ne dispose d'une telle clôture et que la demande prévoit de maintenir le muret bas (+/- 35 cm) entourant la zone de recul, tout en y ajoutant de nouvelles haies ;

Considérant que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que les dérogations concernant le parcage et les terrasses en zone de recul ne sont pas acceptables et qu'afin de favoriser l'écoulement des eaux, le développement de la faune et de la flore ainsi que la qualité paysagère du quartier, il convient d'aménager cette zone en jardin de pleine terre ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer la zone de parcage et les terrasses et de prévoir une zone plantée en pleine terre ;

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

- Au niveau du sous-sol : la partie commune reste inchangée ; la partie avant est aménagée en salle de jeux et de bricolage, accessible depuis un escalier privatif, ainsi qu'en local de rangement et salle de bain ;
- Au niveau du rez-de-chaussée : une entrée, un séjour avec cuisine, un hall desservant trois chambres, une salle de douche, un WC et une buanderie ;

Considérant qu'à l'origine, une cour était prévue au fond de la parcelle, permettant d'apporter une source d'éclairage naturel aux pièces arrière, augmentant la qualité des espaces, et rendant ceux-ci moins dépendant des baies à rue ;

Considérant que cette cour a été couverte à la suite d'une demande de permis datant de 2000 et qu'elle a été aménagée en pièce de vie ;

Considérant que, dans le nouvel aménagement, cette pièce est transformée en chambre à coucher ;

Considérant que les ouvertures des pièces adjacentes (salle de bain et buanderie) sont maintenues vers cette chambre, mais que son unique ouverture vers l'extérieur se trouve en toiture, n'offrant ainsi ni vue qualitative ni ventilation adéquate ;

Considérant que si la suppression de la cour pouvait se justifier dans l'aménagement précédent, la configuration actuelle présente un manque de qualité et constitue une moins-value pour le logement projeté ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer cette couverture afin de rétablir une cour ouverte ;

Considérant qu'à ce niveau-là, le sous-sol est en pleine terre et qu'il serait même opportun de retrouver une zone perméable en pleine terre ajoutant une plus-value à cet appartement ;

Considérant que la buanderie aménagée au rez-de-chaussée peut être déplacée dans le sous-sol, dont la superficie est généreuse ;

Considérant que la pièce ainsi libérée dispose d'une superficie suffisante pour être aménagée en chambre secondaire (minimum 9 m²) ;

Considérant que la pièce aménagée en sous-sol ne peut en aucun cas être utilisée en local habitable ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2025

Considérant que l'isolation de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée induit une dérogation au titre I du RRU à l'article 3 (implantation de la construction – façade avant), en ce qu'elle dépasse l'alignement ;

Considérant qu'en vertu de l'article 21/2 de l'arrêté de minime importance, les travaux d'isolation sont dispensés de mesures particulières de publicité pour autant que le dépassement généré ne dépasse pas 0,14 m, que du côté des limites latérales du terrain, le dépassement n'excède pas 0,30 m, et que les actes et travaux ne portent pas sur un bien situé à moins de 20 m d'un bien protégé ;

Considérant que cette dérogation est acceptable, dès lors que l'isolation permet d'améliorer le confort thermique de l'habitation tout en réduisant les coûts énergétiques ;

Considérant que la demande prévoit un enduit sur isolant de teinte gris-bleu ;

Considérant que la demande projette également le remplacement des châssis par des châssis en PVC blanc afin d'harmoniser l'ensemble du niveau et de s'accorder avec les étages supérieurs ;

Considérant que les divisions des fenêtres sont adaptées au caractère résidentiel du niveau ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **supprimer la zone de parcage et les terrasses en zone de recul et de prévoir une zone plantée en pleine terre ;**
- **supprimer la couverture de la cour arrière afin de rétablir une cour ouverte et développer un appartement traversant ;**

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au RRU en ce qui concerne le titre I , art.3 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A103/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Rue d'Artois 45 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Tom Itterbeek

Objet / Betreft: apporter des modifications structurelles intérieures, agrandir les baies et isoler la façade arrière, rehausser la toiture principale en modifiant son profil et construire un chien assis en façade arrière et aménager une chambre au niveau des combles

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 17/09/2024

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

6

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation au PRAS ;

Vu la demande initiale, introduite le 04/02/2024 et visant à d'une part, changer les châssis en bois de la façade avant par des châssis en PVC foncé brun (mise en conformité) ; et d'autre part, apporter des modifications structurelles intérieures, agrandir les baies et isoler la façade arrière, modifier le profil de la toiture principale au profit d'une toiture plate en vue d'y aménager une terrasse, des panneaux photovoltaïques ainsi qu'un édicule d'accès et remplacer la porte d'entrée en bois en façade avant ;





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

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2025

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/08/2024 au 05/09/2024 pour les motifs suivants :

- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;
- dérogation au titre I du RRU :
- à l'art.4 (profondeur de la construction) ;
- à l'art.6 (toiture - éléments techniques) ;
- à l'art. 6 (toiture – hauteur) ;

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

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 en date du 17/09/2024 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 :

- aménager une zone plantée de pleine terre couvrant au minimum 50% de la zone de cour et jardin ;
- d'étudier la possibilité de retrouver une toiture à pente équivalente à celle des mitoyens, et d'y intégrer une terrasse tropézienne, ou dans le cas contraire, de réduire la surface de cette terrasse ;
- trouver, pour la porte d'entrée, un dessin qui s'adapte mieux à la typologie de l'immeuble ; en s'inspirant du plan de façade repris dans la situation de droit tout en conservant l'imposte ;
- remplacer les châssis par de nouveaux tenant compte de la mouluration, des divisions, modénature et type de matériaux des châssis d'origine lors du prochain remplacement ;

Considérant que le demandeur a été invité à mettre les plans en conformité avec la décision du Collège du 14/11/2024 à savoir:

- aménager une zone plantée de pleine terre couvrant au minimum 50% de la zone de cour et jardin ;
- d'étudier la possibilité de retrouver une toiture à pente équivalente à celle des mitoyens, et d'y intégrer une terrasse tropézienne, ou dans le cas contraire, de réduire la surface de cette terrasse ;
- trouver, pour la porte d'entrée, un dessin qui s'adapte mieux à la typologie de l'immeuble ; en s'inspirant du plan de façade repris dans la situation de droit tout en conservant l'imposte ;
- remplacer les châssis par de nouveaux tenant compte de la mouluration, des divisions, modénature et type de matériaux des châssis d'origine lors du prochain remplacement

Considérant que des plans modifiés ont été introduits en date du 10/01/2025, 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, par rapport à la demande initiale, la demande modifiée vise à apporter des modifications structurelles intérieures, agrandir les baies et isoler la façade arrière, rehausser la toiture principale en modifiant son profil et construire un chien assis en façade arrière et aménager une chambre au niveau des combles ;





Considérant que les nouveaux plans répondent aux conditions émises par la commission de concertation ;
Considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils visent à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;
Considérant dès lors que le projet modifié ne doit pas être soumis aux mesures particulières de publicité déjà réalisées, d'autant que ces dernières n'avaient soulevées aucune réaction de la part des riverains ;

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

En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant que pour ce même bien un autre permis d'urbanisme a été délivré en 1921 (réf : TP 25993) et ayant comme objet « construire une annexe » ;
Considérant que ce permis autorise la construction d'une annexe en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;
Considérant que le bâtiment consiste en un volume R+2 auquel une annexe R+1 est accolé en façade arrière ;
Considérant que le fond de la parcelle est aménagé en une cour sur une profondeur de 8,5m ;

En ce qui concerne la situation de fait :

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

- au niveau du rez-de-chaussée : le mur séparant les deux pièces en façade arrière a été démoli ;
- au niveau de la façade avant : les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC couleur brun foncé ; des ferronneries avec main courante en bois ont été ajoutées au pied des fenêtres du 1^{er} étage ; des briques de verre ont été posées devant les ouvertures au niveau du sous-sol et une grille en fer forgé a été posée devant la porte d'entrée ;

En ce qui concerne la situation projetée :

Considérant que la demande initiale visait à :

- mettre en conformité le changement des châssis au niveau de la façade avant ;
- modifier la toiture du volume principal ;
- installer une terrasse sur la nouvelle toiture plate ;
- modifier les baies de fenêtre en façade arrière ;
- supprimer la grille métallique devant la porte d'entrée ;
- installer une nouvelle porte en bois ;
- supprimer les briques de verre au niveau du sous-sol en façade avant ;
- déminéraliser une partie de la cour ;
- apporter des modifications structurelles intérieures ;
- installer une terrasse en bois reliant le rez-de-chaussée à la cour arrière ;

Considérant que le projet déroge au titre I du RRU à l'art. 4 (profondeur d'une construction en mitoyenneté) ce que la terrasse en bois fait dépasser le bien la profondeur du mitoyen le moins profond de plus de 3m ;

Considérant que ce dépassement ne risque pas d'impacter les biens mitoyens, en ce que la façade arrière du bien le moins profond (le voisin de droite n°43) est en recul de +/- 6m par rapport au bâtiment concerné par la demande ; que la terrasse est installée avec un recul latéral de +/- 2m par rapport à la limite mitoyenne ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2025

Considérant dès lors, que la dérogation a été accordée par la commission de concertation ;

Considérant que la partie arrière de la parcelle est totalement imperméabilisée en situation de droit, qu'elle est aménagée en cour dallée ;

Considérant que la demande initiale visait à retrouver des zones perméables en découvrant 2 parties de la cour (7,5m² de zone plantée de pleine terre au fond de la parcelle et 5,5 m² de dalle drainante le long du mitoyen de droite) ;

Considérant que ces modifications tendaient à améliorer la situation existante ;

Considérant néanmoins, qu'il était regrettable que la totalité de la cour ne soit pas aménagée en vue de retrouver un jardin de pleine terre ;

Considérant qu'il y avait donc lieu d'aménager une zone plantée de pleine terre couvrant au minimum 50 % de la zone de cour et jardin ;

Considérant que le projet modifié prévoit la déminéralisation d'une surface équivalente à 50 % de la surface de cour et jardin, permettant ainsi l'installation d'une zone plantée de pleine terre et améliorant la qualité de cette surface ;

Considérant que dans la demande initiale, une terrasse était aménagée au niveau de la nouvelle toiture plate ;

Considérant que le garde-corps de cette terrasse dérogeait au titre I du RRU à article 6 (toiture – éléments techniques) en ce qu'il ne fait pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;

Considérant que cette terrasse était trop grande et surplombait le voisinage, que cela pouvait engendrer des nuisances en termes de vue pour les voisins de l'immeuble en face ;

Considérant que la terrasse était divisée en 2 zones ; qu'elle était entourée de gardes corps et de panneaux photovoltaïques et thermiques, rendant l'espace peu qualitatif ;

Considérant de plus qu'il était projeté de rehausser le mur mitoyen par le biais d'un bardage en bois, engendrant ainsi une dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU, en ce que ce mur dépassait en hauteur et en profondeur le profil des biens mitoyens ;

Considérant que la volonté d'avoir une terrasse bien orientée était compréhensible étant donné que la façade arrière est orientée au nord ;

Considérant toutefois que l'aménagement proposé n'était pas qualitatif et que, dès lors, les dérogations susmentionnées n'ont pas été accordées par la commission de concertation ;

Considérant qu'il y avait lieu d'étudier la possibilité de retrouver une toiture à pente équivalente à celle des mitoyens et d'y intégrer une terrasse tropézienne ou, dans le cas contraire, de réduire la surface de cette terrasse ;

Considérant que le projet modifié revoit la forme et le profil de la toiture afin de s'aligner au voisin n°43 et de proposer une toiture à double versants ;

Considérant que ce nouveau profil s'intègre mieux à l'immeuble et permet d'y installer les panneaux photovoltaïques ;

Considérant qu'un chien-assis est créé en façade arrière et qu'une nouvelle chambre est aménagée sous les combles ;

Considérant que ces changements répondent aux prescriptions du RRU ;

Considérant qu'une terrasse est installée sur la toiture plate du 2^e étage ;

Considérant que le garde-corps de cette terrasse déroge au RRU, titre I, article 6 (toiture – éléments techniques), en ce qu'il ne fait pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;

Considérant que la terrasse est conforme au Code civil et que le garde-corps est indispensable à son utilisation en toute sécurité ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable.

En ce qui concerne la modification de la façade :

Considérant que la porte existante n'est pas d'origine ; que la demande initiale projetait de la remplacer par une porte en bois non conforme à la typologie du bâtiment ;





Considérant que le remplacement de la porte est encouragé, mais qu'il y avait lieu de trouver un dessin qui s'adapte mieux à la typologie de l'immeuble ; en s'inspirant du plan de façade repris dans la situation de droit tout en conservant l'élément de l'imposte qui semble être d'origine ;
Considérant, en ce qui concerne les châssis à rue (à mettre en conformité), que ces derniers manquaient de mouluration et que leur format ne suivait pas celui des baies, en particulier au niveau du linteau de fenêtre du dernier étage ;
Considérant que cette transformation apportait une moins-value patrimoniale à l'immeuble qu'il aurait été préférable de remplacer les châssis par de nouveaux tenant compte de la mouluration, des divisions, modénature et type de matériaux des châssis d'origine ;
Considérant qu'il y avait dès lors lieu de prévoir des châssis, tenant compte de la mouluration, des divisions, modénature et type de matériaux des châssis d'origine lors du prochain remplacement ;

Considérant que le projet modifié prévoit de remplacer toutes les menuiseries de la façade avant par des menuiseries en bois s'inspirant de la situation de droit ;
Considérant cependant que les châssis des fenêtres du sous-sol ne suivent pas le cintrage des baies ;
Considérant qu'afin de mieux s'intégrer à la façade, il y a lieu de prévoir des châssis pour ce niveau en respectant le cintrage des baies.

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, au niveau du sous-sol, des châssis respectant le cintrage des baies ;

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au RRU en ce qui concerne le titre I à l'art.6 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R1032/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de l'Empereur 36 - 40 1000 Bruxelles
Rue de Rollebeek 2 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LES EXPLOITATIONS CROSLY - S.A.

Objet / Betreft: D'une part, réaliser une extension du bowling en toiture, couvrir la cour, placer une hotte (mise en conformité) et d'autre part, réaliser une extension en toiture, aménager deux terrasses, réaménager un logement aux étages et modifier la devanture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/03/2025 - 20/03/2025

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

Considérant que le bien est situé en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, 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 14/10/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise d'une part à réaliser une extension en toiture, couvrir la cour, placer une hotte (mise en conformité) et d'autre part à réaliser une extension en toiture, aménager deux terrasses sur deux toitures, aménager un logement en duplex et modifier la devanture ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 17/05/2023 (P.V. B.R./031/23) fait état des infractions suivantes :





« - Le 1er étage est utilisé en tant qu'extension du bar Le Pastel au rez-de-chaussée avec des sanitaires, des espaces de stockage de boissons, un espace indéfini « lounge-canapés », une salle de contrôle des caméras et autres rangements. Le logement existant d'environ 78 m² a été supprimé.

- Le 2e étage est utilisé par Bon Baiser SRL en tant que studio d'enregistrement.
- Le logement existant d'environ 78 m² a été supprimé.
- Au total : 2 logements ont été supprimés (2 x 78 m² = 156 m² environ – cf. annexes) » ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. R768/2019) notifié le 18/05/2023 pour le même bien et ayant pour objet « changer l'utilisation d'un restaurant en bar, couvrir la cour, modifier la devanture, aménager une terrasse fixe de 49 m² (et une palissade) sur le domaine public et placer une tente solaire (mise en conformité). »

Considérant que ce permis a été refusé suite aux nombreuses nuisances engendrées par le bar au rez-de-chaussée et sa terrasse extérieure en façade ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2025 au 20/03/2025 pour les motifs suivants : dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), dérogation à l'article 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) ;

Vu les 4 réactions (dont 1 hors délai) à l'enquête publique, portant principalement sur les nuisances que pourrait engendrer l'utilisation de la terrasse en toiture, les nuisances subies par le commerce précédent, l'utilisation réelle des logements prévus ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 13/03/2025, repris en annexe et portant les références CP 1985.2236/17 ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour du bien classé (« Ancienne auberge L'estrille du Vieux-Bruxelles ») ;

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

Considérant que le bâtiment du Bowling Crosly, situé Boulevard de l'Empereur 36-40, œuvre de l'architecte Léon Stynen en 1960-1961, figure à l'inventaire du patrimoine architectural et que le n° 2 de la Rue de Rollebeek en fait partie ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 26/02/2025 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 18/03/2025 ;

Considérant que dans son avis, la CRMS indique que le projet tend à se rapprocher de la composition d'origine et simplifie la situation existante, ce qui est positif, mais introduit néanmoins des divisions dans le châssis de la vitrine, alors que le dessin de Stynen prévoyait un châssis d'un seul tenant et d'une grande finesse ; que le choix du bois pour le nouveau châssis aura par ailleurs pour conséquence de rendre les divisions visuellement plus présentes ;

Considérant que la CRMS préconise de revoir le projet de devanture, afin de davantage se rapprocher de la situation d'origine, en optant pour des profilés métalliques fins et des divisions plus simples ;

Considérant qu'autrefois il s'agissait d'un rez commercial avec un logement attenant et une cour à ciel ouvert ;

Considérant que le mur de séparation entre le rez commercial et le logement a été démoli ;

Considérant qu'en 1983 le commerce a été transformé en restaurant et a été repris en 2018 pour être transformé en bar ;

Considérant qu'actuellement, les deux logements aux étages ont été supprimés pour permettre l'extension du bar au 1er étage et l'aménagement d'un studio d'enregistrement au 2e ;

Considérant que la demande prévoit de revenir à la situation réglementaire au rez-de-chaussée en réaménageant un restaurant ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2025

Considérant que l'établissement comprend une salle à l'alignement de la rue, une salle arrière, une cuisine en façade arrière et des sanitaires accessibles via la salle ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I article 4 (profondeur) car la cour au rez-de-chaussée a été entièrement couverte ;
Considérant qu'il s'agit d'une cour de taille réduite et qu'elle était déjà totalement imperméabilisée ;
Considérant que la couverture de la cour n'a pas impliqué de rehaussement des murs mitoyens ;
Considérant par conséquent que la dérogation au R.R.U. titre I article 4 (profondeur) est acceptable compte tenu de la taille réduite de la cour et pour des raisons de salubrité liées à l'activité ;
Considérant que le projet prévoit une hotte longeant la façade arrière et débouchant en toiture ;
Considérant que la hotte débouche à 2 m au-dessus de la corniche du bâtiment principal en façade arrière et que son tronçon vertical est masqué par un treillis accueillant des plantes grimpantes ;
Considérant que cet aménagement est plus qualitatif ;
Considérant néanmoins que l'orientation de la hotte vers l'intérieur d'îlot pourrait être une source de nuisances ;
Considérant ainsi qu'il y a lieu de déplacer le conduit de la hotte le long du mur mitoyen avec le bowling Crosly ;
Considérant que le projet prévoit d'aménager une terrasse pour le logement sur la toiture plate de l'annexe au rez ;
Considérant que l'ossature en bois de la terrasse recouvre le tronçon horizontal de la hotte ;
Considérant que ces aménagements améliorent la qualité et l'esthétique de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un logement de 3 chambres aux étages ;
Considérant que le logement est conforme au R.R.U. titre II et répond aux attentes actuelles en matière de confort ;

Considérant que le projet prévoit l'ajout d'un volume en toiture pour permettre l'accès à celle-ci, qui est transformée en terrasse de 36 m² ;
Considérant que le projet comprend une paroi de 1,90 m de haut en fond de terrasse, contre les cheminées, pour bien délimiter l'espace et assurer l'absence de prise de vue chez les voisins ;
Considérant que le projet prévoit un support pour plantation en acier galvanisé entre la terrasse du Crosly et la nouvelle terrasse ;
Considérant que ce volume, cette paroi et ce support dérogent au R.R.U. titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) car ils dépassent le profil voisin n° 22 ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I article 6 (éléments techniques) puisqu'il prévoit le placement d'un garde-corps sur la toiture ;
Considérant que ce nouveau volume est implanté en retrait de 2,83 m par rapport à la façade avant, qu'il présente une taille limitée et qu'il sera habillé de filins supportant un chèvrefeuille des bois afin d'embellir les façades ;
Considérant que l'aménagement de cette terrasse améliore les conditions de vie du logement ;
Considérant ainsi que les dérogations au R.R.U. titre I article 4 (profondeur), article 6 (hauteur) et article 6 (éléments techniques) sont acceptables, moyennant les modifications demandées pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que le projet prévoit également la mise en conformité d'une extension en toiture du Crosly ;
Considérant que ce volume déroge au R.R.U. titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) car il dépasse le profil voisin n° 22 ;
Considérant qu'il s'agit d'un volume aveugle de 4,22 m x 4,25 m pour 3,63 m de hauteur, adossé à l'extension de 2007 et uniquement accessible depuis celui-ci ;
Considérant qu'il est implanté à 6,18 m en retrait de la façade avant, le rendant totalement invisible depuis l'espace public ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2025

Considérant que ce volume sert de stockage du matériel du bowling ;
Considérant que l'extension renforce l'effet de densification de l'intérieur d'îlot ;
Considérant qu'en dépassant le gabarit du bâti voisin (profil n° 22), l'extension altère la diffusion de la lumière naturelle et diminue l'ensoleillement de l'intérieur d'îlot ;
Considérant que lors de la commission de concertation, les architectes et le demandeur ont précisé qu'aucune autre alternative n'avait été trouvée pour placer le stock à l'intérieur du bien ;
Considérant que cette extension aveugle n'est pas visible depuis l'espace public et n'engendre pas de nuisances ;
Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit également de modifier la devanture d'origine composée d'un grand châssis fixe par un grand châssis présentant 3 divisions ;
Considérant que les châssis seront en bois ce qui engendrera des divisions visuellement plus présentes ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir des menuiseries en aluminium pour le rez-de-chaussée ;
Considérant que la partie droite du rez-de-chaussée sera composée de trois parties : la porte d'entrée avec un petit vantail et 2 parties fixes de part et d'autre. ;
Considérant que, moyennant le respect des conditions demandées, ces transformations s'intègrent harmonieusement à l'architecture de l'immeuble ;

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:

- placer le conduit de la hotte le long du mitoyen avec le bowling Crosly,
- prévoir des menuiseries en aluminium pour le rez-de-chaussée ;

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.4 (profondeur), art.6 (hauteur) et art.6 (éléments techniques) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: H135/2025 (PFD)

Adresse / Adres:

Hoogstraat 255 - 257 1000 Brussel

Hoogstraat 275, 279 - 281 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Stad Brussel (Berghmans)

Objet / Betreft: Wijzigen van de bekleding van de zijgevels, wijzingen van de kelders, wijzingen van de fietsenstalling en bepaalde schrijnwerken in de binnenterrein van het huizenblok (wijzigingsvergunning 04/PFD/1779556).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/03/2025 - 20/03/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ONTHOUDING:

8 **Stad Brussel want is aanvrager, bij toepassing van artikel 8 van het Besluit van de Executieve van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies.**

MEERDERHEIDSADVIES :

Gewestelijke Directie Stedenbouw – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:

Gezien het goed zich situeert in een typisch woongebied, in een gebied van collectief belang of van openbare diensten en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing volgens het Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP), vastgelegd bij het besluit van de Regering van 3/05/2001;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de bekleding van de zijgevels, het wijzingen van de kelders, het wijzingen van de fietsenstalling en bepaalde schrijnwerken in de binnenterrein van het huizenblok betreft;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 06/03/2025 tot 20/03/2025 om volgende redenen: toepassing van het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.), algemeen voorschrift 0.6 (werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);

Dat er geen bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat de aanvraag wordt aan het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) onderworpen;

Dat het DBDMH -advies nog niet is uitgebracht;

Overwegende dat deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een aanvraag tot wijziging van het dossier 04/PFD/1779556 betref;

Dat de wijzigingen als volgt zijn:

- Structuur doorheen het OCMW-gebouw wordt toegevoegd,
- De kelder onder volume 1 wordt niet meer uitgevoerd,





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

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2025

- De trap naar het atelier en de aparte ingang naar de workshopruimte worden niet meer uitgevoerd,
- De nieuwe ruimte op het gelijkvloers wordt ingezet als technische ruimte en onderhoudslokaal,
- Een deel van de technische installaties is verplaatst naar de technische ruimte onder de trap,
- De zitbank aan de ingang is niet langer aanwezig,
- Elke woning beschikt over zijn eigen individuele berging in de kelder,
- De noodtrap boven de siësta is verlengd,
- De zone onder de grote trap wordt als technische ruimte gebruikt,
- De ramen worden vervangen in de sportzaal, de vestiaires en de siësta van de school,
- De zijgevels van de volumes worden een ander materiaal (Uit budgetoverwegingen, wordt er gekozen voor gevelcementleien als gevelbekleding van de zijgevels van de nieuwe volumes, waar er oorspronkelijk ook een keramische afwerking was voorzien. De kleur van de nieuwe gevelbekleding zal aansluiten bij de kleur van de keramische afwerking van de voorgevels van de respectievelijke volumes),
- Het hekwerk onder de helling naar V3 op de speelplaats verdwijnt,
- De passerelle naar het dak van de fietsenstalling vervalt,
- Het dak en volume van de fietsenstalling zijn aangepast;

Overwegende dat de meeste van deze wijzigingen noodzakelijk zijn, hetzij om stabiliteitsredenen, hetzij om budgettaire redenen; dat de wijzigingen de redenen voor de verleende vergunning niet in twijfel trekken; dat echter twee wijzigingen meer impact hebben: de verandering van het materiaal van de gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en de wijziging van de fietsenstalling in het binnengebied;

Overwegende dat er gekozen wordt voor gevelcementleien als gevelbekleding van de zijgevels van de nieuwe volumes, waar oorspronkelijk ook een keramische afwerking voorzien was; dat de kleur van de nieuwe gevelbekleding bij de kleur van de keramische afwerking van de voorgevels van de respectievelijke volumes zal aansluiten;

Overwegende dat de keuze van de gevelmaterialen deel uitmaakte van het architectonische concept van het verleende project; dat de wijziging van het materiaal om budgettaire redenen geen negatieve gevolgen mag hebben voor de kwaliteit van de vanuit de openbare ruimte zichtbare geprojecteerde architectuur; dat de wijzigingen van de bekleding van de achtergevels en in het binnengebied aanvaardbaar zijn, maar dat de gevels van de zijgevels niet mogen worden gewijzigd;

Overwegende dat uit budgetoverwegingen ervoor gekozen is om het volume van de fietsenstalling en het afvallokaal te vereenvoudigen; overwegende dat in plaats van een constructie met een toegankelijk dak, er gekozen wordt voor een afdak met een lichte stalen structuur; overwegende dat het oorspronkelijk ontwerp plaats voorzag voor 18 fietsen en 4 karren en dat het nieuwe project slechts ruimte voorziet voor 10 fietsen voor de 8 woningen;

Overwegende dat de verwijdering van de vergroening in het binnengebied en de vermindering van de capaciteit van de fietsenstalling niet acceptabel zijn;

Overwegende dat de vergroening van het binnengebied al bijzonder gering was in de verleende vergunning, dat een vermindering van deze vergroening niet mogelijk is en in strijd is met voorschrift 0.6 van het Gewestelijk Bestemmingsplan;

Overwegende dat de vermindering van de capaciteit van de fietsenstalling niet voldoet aan de huidige ambities met betrekking tot de bevordering van actieve mobiliteit;

Overwegende dat het project moet worden herzien door een intensief groendak boven de fietsenstalling te voorzien en het aantal plaatsen dat in het oorspronkelijke ontwerp was voorzien te behouden;

Overwegende dat de andere wijzigingen acceptabel zijn;





Overwegende dat, uit het hiervoorgaande en onder de onderstaande voorwaarden, het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijke kader en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

GUNSTIG advies onder voorwaarde van:

- het materiaal van de gevels van de zijgevels aan de straat niet te wijzigen;
- een intensief groendak boven de fietsenstalling te voorzien;
- het aantal fietsplaatsen niet te verminderen.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F1014/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Froebel 3 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Florentino Quidiello Anido

Objet / Betreft: transformer une maison unifamiliale, ouvrir une baie en façade arrière au rez-de-chaussée, isoler la façade arrière et la toiture, transformer les lucarnes de le brisis avant et remplacer les châssis par des châssis en bois peint en gris anthracite et peindre la porte d'entrée en gris anthracite

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

9

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 08/10/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;





Considérant que la demande vise à transformer une maison unifamiliale, ouvrir une baie en façade arrière au rez-de-chaussée, isoler la façade arrière et la toiture, transformer les lucarnes du brisis avant et remplacer les châssis par des châssis en bois peint en gris anthracite et peindre la porte d'entrée en gris anthracite ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs de la maison :

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II article 3 « *superficie minimales* » en ce qu'il prévoit une superficie de séjour (salon-cuisine) inférieure aux 28m² requis et que la chambre deux présente une surface inférieure au 9m² requis ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables, en ce qu'il s'agit d'un bâti existant qui maintient sa volumétrie ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II article 8 « *WC* » en ce qu'il prévoit une W.C. au deuxième étage de 80x120cm ;

Considérant que cette dérogation est acceptable, car un W.C. est supprimé dans la cour, qu'un W.C. existe déjà au premier étage et qu'il pratique d'avoir un W.C. au niveau des 2 chambres du deuxième étage ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II article 10 « *éclairage naturel* » en ce que les superficies d'éclairage naturelle des chambres 2 & 3 sont inférieures aux normes ;

Considérant que cette dérogation est acceptable, car une baie est créée en façade arrière pour la chambre 2 et qu'une baie est agrandie en façade avant pour la chambre 3 ;

Considérant que les interventions projetées visent à améliorer le confort de cette maison unifamiliale et sont donc acceptables ;

En ce qui concerne les interventions en façade arrière :

Considérant que la demande vise à supprimer la véranda existante au rez-de-chaussée et à retrouver une zone de cour ;

Considérant que la demande s'accompagne de la transformation de la baie existante par une large baie vitrée s'ouvrant sur ce nouvel espace extérieur ;

Considérant que le projet ajoute une baie au deuxième étage en façade arrière pour assurer la prise de lumière naturelle de la chambre 2 ;

Considérant que le projet prévoit également d'isoler la façade arrière et la toiture d'une épaisseur de 14cm avec un enduit de ton gris ;

Considérant que ces travaux n'induisent pas de dérogation et permettent d'améliorer l'isolation thermique du bien ;

En ce qui concerne les interventions en façade avant :

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants (de fait) en aluminium par des nouveaux châssis en bois avec maintien de la division apparente des châssis originaux ;

Considérant que la porte est repeinte en gris-noir ;

Considérant cependant, qu'il convient de proposer des châssis avec un relief plus marqué, se rapprochant plus des modèles d'origines, tout en conservant une imposte vitrée en partie supérieure ;





En ce qui concerne les interventions du brisis avant :

Considérant que le projet prévoit de modifier le revêtement de la toiture en façade avant d'ardoise à anthra-zinc

Considérant qu'un fronton triangulaire en bois de cèdre blanc au-dessus de la baie de droite est supprimé et que la baie en elle-même est élargie pour améliorer la luminosité des espaces intérieurs ;

Considérant qu'un œil-de-bœuf en bois blanc, similaire à la situation de droit mais ayant disparu en situation de fait, est recrée au deuxième étage à gauche en façade avant ;

Considérant que ce fronton constitue une caractéristique importante de la cohérence de la façade ;

Considérant que pour améliorer la luminosité de la chambre 3 au 2^e étage, il est préférable de modifier la baie qui n'a déjà plus de valeur patrimoniale ;

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

Avis FAVORABLE à condition de :

- proposer une lucarne s'inspirant des caractéristiques (proportions, décors, fronton...) de la lucarne existante;

Les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre II articles 3, 8 & 10 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

