



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E195/2025 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Edmond Tollenaere 25 - 31 1020 Bruxelles
Avenue Richard Neybergh 185 - 187 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: KICKoff[ice] architecten (Steven VAN HOORDE)

Objet / Betreft: démolir et reconstruire un bâtiment industriel en intérieur d'îlot en vue d'y étendre une activité productive artisanale (les savonneries bruxelloises)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/03/2025 - 17/04/2025

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 – Bruxelles Environnement –
Direction régionale des Monuments et Sites:

1

Considérant que le bien se situe en Zone Mixte et en Zone d'Intérêt Culturel, Historique et Esthétique ou d'Embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise démolir et reconstruire un bâtiment industriel en intérieur d'îlot en vue d'y étendre une activité productive artisanale (les savonneries bruxelloises) ;

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de :

- L'article 142 du CoBAT, annexe B ;
- rubrique 28) : « sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque :
 - la modification porte sur un projet visé à l'annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ;
 - le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe » ;

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 : profondeur
 - Art. 6 : toiture (hauteur et éléments techniques)
 - Art. 13 : maintien 'une surface perméable ;





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

Réunion du / Vergadering van: 29/04/2025

Considérant que l'avis du Service d'Intervention et d'Aide et Médicale Urgente (réf.

CP.1980.3090/11) a été sollicité en date du 28/02/2025, et non reçu à ce jour ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/03/2025 au 17/04/2025, enquête pendant laquelle 1 réaction a été introduite, portant sur les éléments suivants :

- les initiateurs de la demande de permis sont soutenus dans leur choix de revaloriser le patrimoine industriel et de préserver l'activité économique à petite échelle à Bruxelles.
- Le toit vert est un excellent complément à la valorisation de l'intérieur d'îlot.
- La valeur patrimoniale de la façade de l'avenue Neybergh devrait faire l'objet d'une attention particulière et être restaurée, y compris les fenêtres, sur la base des profils et des matériaux d'origine (bois).

Considérant que l'objet de la demande vise plus particulièrement à l'extension d'une activité productive artisanale existante (les savonneries Bruxelloises) de 1563m² à 1876m², soit une augmentation de 303m², suite à l'acquisition par ces dernières de la parcelle cadastrée section D, numéro 20Y Poooo, l'extension étant réalisée sous la forme du percement du mur mitoyen entre les deux entités et d'une démolition des toitures en « shed » existante et la reconstruction d'une toiture plate à deux niveaux d'une hauteur sous plafond variant de 3.70m à 4.70, ce qui induit la rehausse ponctuelle de murs de clôture mitoyens d'une hauteur d'approximativement 1.00m, portant leur hauteur totale à 6.50m depuis le niveau fini des jardins voisins ;

Considérant que la parcelle nouvellement acquise faisait partie d'un ensemble avec la parcelle située au n°185/187 rue Richard Neybergh, laquelle fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte (réf. R454/2024), ayant pour objet de démolir partiellement et rénover les constructions existantes en intérieur d'îlot et changer la destination du rez-de-chaussée d'activité productive en logement ;

Considérant que les qualités patrimoniales du bien situé au n°185/187 rue Richard Neybergh sont avérées et qu'elles seront prises en compte dans le cadre du traitement de cette demande spécifique ;

Considérant que les savonneries Bruxelloise disposent actuellement d'une superficie de 1563m² d'activités productives artisanales en Zone Mixte du PRAS, que la situation projetée porte cette superficie à 1876m², au-delà du seuil de 1500m² autorisable en Zone de Mixité ;

Considérant cependant que la prescription 0.10. du PRAS autorise que le bâtiment faisant l'objet de la demande fasse l'objet d'une réaffectation dans les limites des prescriptions établies pour la zone de forte mixité pour autant que la qualité résidentielle de l'îlot ne soit pas compromise ;

Considérant que le projet rencontre les prescriptions de la zone de forte mixité en ce que la superficie de l'activité productive n'est pas supérieure à 3500m², que le projet est motivé par le besoin d'extension de l'activité économique des savonneries Bruxelloises, que la mixité de la zone n'est pas altérée du fait de l'extension de l'activité sur une parcelle initialement destinée à de l'activité mais désaffectée de longue date et que l'activité projetée ne portera pas atteinte au voisinage immédiat du fait du rétablissement d'une toiture plate végétalisée sur l'ensemble de la parcelle reconstruite ;

Considérant que la démolition/reconstruction des toitures en « shed » existante induit une rehausse partielle des murs de clôture mitoyens d'une hauteur d'approximativement 1.00m, portant leur hauteur totale à 6.50m depuis le niveau fini des jardins voisins, mais également une diminution partielle de leur hauteur du fait de l'arasement des pignons en brique des « sheds » existants, de sorte que la nuisance envers le voisinage reste équivalente à la situation initiale ;

Considérant que cette intervention induit également des dérogations aux articles 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce que la reconstruction s'effectue au-delà des implantations et hauteurs de toitures autorisables car dépassant les ¾ de la profondeur moyenne de la parcelle, au-delà des profondeurs de bâtisses et des hauteurs des immeubles mitoyens, mais que les incidences sur le voisinage n'excèdent pas les incidences de la situation initiale, que la toiture plate reconstruite est végétalisée de sorte qu'elle participe aux qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ;





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

Réunion du / Vergadering van: 29/04/2025

Considérant qu'il est prévu une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 20m³ en plus des capacités de rétentions d'eau de la toiture végétale, ce qui constitue une amélioration environnementale en regard de la situation initiale ;

Considérant cependant qu'une partie de la toiture plate reconstruite est accessible au bénéfice des occupants de l'immeuble mitoyen de la rue Richard Neybergh 185/187, et ce afin d'y aménager un potager urbain, que l'utilisation de cette toiture plate en espace d'agrément est de nature à porter atteinte à la privacité du voisinage, et notamment des logements situés au n°183 de l'avenue Richard Neybergh dont la façade arrière est située à moins de 3.00m de la toiture plate et qu'il n'y a pas lieu d'aménager de zone accessible sur cette nouvelle toiture ;

Considérant que le projet prévoit également une sortie de secours vers la parcelle voisine du n°185/187 avenue Richard Neybergh, que cette sortie de secours a été intégrée à la demande de permis d'urbanisme réf. R454/2024, et qu'elle n'induit pas de nuisance particulière envers le voisinage ;

Considérant cependant que l'avis du SIAMU statuera sur la pertinence de la proposition et sur sa capacité à répondre aux impératifs de sécurité en vigueur ;

Considérant que l'extension des activités projetées n'engendrera pas de nuisance significative envers le voisinage compte tenu du maintien de l'activité existante et que le but du projet est d'améliorer les capacités de production de l'activité et de répondre à la demande croissante de ses produits dans un meilleur délai ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de réduire la taille du potager en intérieur d'ilot et exclure tout aménagement de terrasse, conformément au permis R454/2024, afin d'éviter toute nuisance possible;





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: L1119/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Leopold I-sstraat 99 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Feti Sert

Objet / Betreft: opdelen van een eengezinswoning in 2 eenheden (1 studio en 1 app. 2 k.),
uitbreiden van het volume op het gelijkvloers en de 1ste verdieping en vervangen van het
schrijnwerk in de voorgevel in PVC

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/04/2025 - 17/04/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking
tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de
overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Gelet op de Collegeaanbevelingen betreffende de opdeling van een eengezinswoning
goedgekeurd op 09/10/2008;
Gelet op de Collegeaanbevelingen betreffende de Lakense blokken;
Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 08/11/2024;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
Overwegende dat de aanvraag het opdelen van een eengezinswoning in 2 eenheden (1 studio en
1 app. 2 k.), uitbreiden van het volume op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping en vervangen van
het schrijnwerk in de voorgevel in PVC betreft;
Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 03/04/2025 tot 17/04/2025 voor volgende
motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het
binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P. en afwijking van art. 4 (diepte van de
bouwwerken) van titel I van de Gew.S.V.;
Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;





Overwegende dat de aanvraag de opdeling van de eengezinswoning in 2 eenheden voorziet: 1 studio op het gelijkvloers en 1 appartement met 2 slaapkamers in duplex op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping;

Overwegende dat er in de kelder een bergruimte wordt ingericht voor de studio en een bergruimte voor het appartement;

Overwegende dat er op het gelijkvloers een lokaal voor fietsen en vuilbakken wordt ingericht in het lokaal aan straatzijde;

Overwegende dat de studio op het gelijkvloers beschikt over de tuin en een bestaande tuinberging achteraan op het perceel;

Overwegende dat het appartement beschikt over een terras op het plat dak ter hoogte van de 1^{ste} verdieping, aansluitend op de leefruimte;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de leefruimte van de studio onvoldoende is (5m² i.p.v. 7,68m²);

Overwegende dat de vloeroppervlakte van de leefruimte ruim is (38,40m²);

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Collegeaanbevelingen betreffende de opdeling van een eengezinswoning, omdat er geen wooneenheid met minstens 3 kamers en met een buitenruimte voor privégebruik (koer en/of tuin) wordt voorzien;

Overwegende dat deze woning, zonder de wijzigingen aan het volume, niet kan opgesplitst worden;

Overwegende dat de straat nog uit eengezinswoningen bestaat;

Overwegende dat de opdeling niet gerechtvaardigd is;

Overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) en van de Collegeaanbevelingen niet aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de bestaande bebouwing op het perceel bestaat uit een hoofdgebouw, met een bouwprofiel van een gelijkvloers en twee verdiepingen (plat dak) en met een bouwdiepte van 9,45m, en een bijgebouw, met een bouwprofiel van een gelijkvloers en met een bouwdiepte van 6,87m;

Overwegende dat de totale bouwdiepte (hoofdgebouw en bijgebouw) 16,32m bedraagt op het gelijkvloers;

Overwegende dat er zich een bestaande achterbouw achteraan op het perceel bevindt;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in de uitbreiding van het volume op het gelijkvloers;

Overwegende dat deze uitbreiding van één bouwlaag is geplaatst tegen de aanpalende constructie links (nr. 101) en op een zijdelingse afstand van 2,14m van het aanpalende perceel rechts (nr. 97);

Overwegende dat het bouwprofiel van deze uitbreiding binnen het profiel van de aanpalende constructie links valt;

Overwegende dat deze uitbreiding een bouwdiepte heeft van 4,10m, 15cm dieper is dan de aanpalende constructie links (diepste) en 5,45m dieper is dan de aanpalende constructie rechts (minst diepe);

Overwegende dat de totale bouwdiepte (hoofdgebouw en bijgebouw) op 20,42m wordt gebracht op het gelijkvloers;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (bouwdiepte), omdat de uitbreiding dieper is dan de diepste aanpalende constructie en meer dan 3m dieper is dan de minst diepe aanpalende constructie op het gelijkvloers;

Overwegende dat het niet wenselijk is om de bouwdiepte op de gelijkvloers te vergroten;

Overwegende dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (bouwdiepte) niet aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in de uitbreiding van het volume op de 1^{ste} verdieping;

Overwegende dat deze uitbreiding van één bouwlaag is geplaatst tegen de aanpalende constructie rechts (nr. 97) en op een zijdelingse afstand van 2,37m van de aanpalende rechts links (nr. 101);





Overwegende dat het bouwprofiel van deze uitbreiding binnen het profiel van de aanpalende constructie rechts valt;
Overwegende dat deze uitbreiding een bouwdiepte heeft van 3,95m, even diep is als de aanpalende constructie rechts (diepste) en 50cm dieper is dan de aanpalende constructie links (minst diepe);
Overwegende dat de totale bouwdiepte (hoofdgebouw en bijgebouw) op 13,40m wordt gebracht op de 1^{ste} verdieping;
Overwegende dat de aanvraag voorziet in het aanleggen van een terras op het plat dak ter hoogte van de 1^{ste} verdieping;
Overwegende dat dit terras beantwoordt aan de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in het vervangen van het schrijnwerk in de voorgevel in PVC (kleur antraciet);

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

ONGUNSTIG advies.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/04/2025

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J304/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Jean-Baptiste Depaire 96 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Vitalii Penteleiciuc

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

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 23/07/2024

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:

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 27/03/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande initiale visait à construire un immeuble de logements (1 duplex 3 ch. et 2 app. 1 ch.) ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/06/2024 au 11/07/2024 pour le motif suivant : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
Vu les 2 réactions à l'enquête publique, émanant d'un voisin et portant sur son accord d'isoler par l'extérieur (du côté 96) le reste de surface du mur de séparation qui ne sera pas recouvert par la nouvelle construction ; son accord d'ajouter une surépaisseur d'isolation (max 20 cm) sur sa toiture plate dans les années à venir ; la réalisation par un expert indépendant un état des lieux avant travaux de l'immeuble du 98 ; le ragrément du petit mur mitoyen entre les façades et le trottoir côté 96 (1 ou 2m² d'enduit est tombé) pour en assurer la pérennité ;





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

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

Vu l'avis de la commission de concertation du 23/07/2024 émis sur la demande initiale, libellé comme suit :

« **Avis DEFAVORABLE.**

Un avis favorable pourrait être émis à condition de :

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

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 19/08/2024 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 21/11/2024 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;

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

Considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet modifié vise à construire un immeuble de 2 logements (2 duplex 3 ch.), à revoir le niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée et à créer des terrasses et balcons ;

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

Projet initial (V1)

Considérant que le projet vise à construire un nouveau bâtiment sur un terrain non-bâti, composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de 3 étages surmontés d'une toiture plate végétalisée ;

Considérant que cette nouvelle construction abritera 3 logements répartis comme suit :

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

Considérant que la profondeur du bâtiment s'aligne à celle du voisin le plus profond ;

Considérant que le bâtiment est aligné à la hauteur du voisin gauche qui est le plus haut et dépasse le voisin droit de 2,78m ;

Considérant que le rez-de-chaussée est surélevé tel que les bâtiments voisins ;

Considérant que le but de cette surélévation est de prévoir un garage en sous-sol desservi par une pente dans la zone de recul ;

Considérant que cette rampe déroge au R.R.U., titre VIII, art. 3 (rampe de sortie des parkings), en ce que le projet prévoit une pente moyenne de 12% avec un début de pente à 7% sur même pas 1m au lieu de 4% sur les premiers 5m ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/04/2025

Considérant que cet article précise que tout parking privé est conçu, construit et équipé de manière à ce que les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers de la voie publique et des utilisateurs du parking soient assurées à tout moment ;
Considérant qu'une pente trop importante est inappropriée et augmente le risque d'incident sur la voirie que ce soit pour les véhicules ou pour les piétons ;
Considérant d'autant plus, que l'ajout d'une pente dans la zone de recul réduit la possibilité de prévoir un aménagement en jardinet de qualité ;
Considérant dès lors, qu'il y a lieu de prévoir un garage au niveau de la voirie, au rez-de-chaussée, et de revoir la disposition du logement en duplex en conséquence ;
Considérant en effet, que le logement pourrait être aménagé en duplex sur la partie arrière du rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
Considérant ce qui précède, que la dérogation au R.R.U., titre VIII, art. 3 n'est pas acceptable ;

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

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

Considérant qu'au niveau des 2 logements aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, ils présentent un traitement identique et proposent une chambre chacun ;
Considérant qu'ils sont pourvus en façade avant de balcon d'une superficie de 3m² et en façade arrière d'une terrasse de 10m² au 2^{ème} étage et d'un balcon de 1,30m² au 3^{ème} étage ;
Considérant que la terrasse arrière déroge au R.R.U., titre I, art. 6 (éléments techniques), en ce que les garde-corps ne font pas partis des éléments de toiture ;
Considérant que ces garde-corps permettent de sécuriser la terrasse ;
Considérant qu'ils permettent de créer un espace extérieur agréable pour le logement ;
Considérant que la terrasse projetée est conforme au code civil en matière des vues droites sur la propriété voisine ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 est acceptable ;

Considérant en revanche, que l'accès de cette terrasse se fait via la chambre, idem pour le balcon arrière du 3^{ème} étage ;
Considérant qu'il est opportun de prévoir un seul logement en duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages afin de répondre aux besoins de logement moyen (plus 2 chambres) et de prévoir un accès à cette terrasse depuis l'espace de vie ;
Considérant que le projet propose des balcons aux 2^{ème} et 3^{ème} étages le long de la façade avant avec des garde-corps en verre transparent ne s'adaptant pas à la typologie des façades dans cette rue ;
Considérant en effet, que les balcons situés dans ce tronçon de rue sont ponctuels, en saillie ou intégrés dans le volume bâti et avec des garde-corps métalliques ou en briques dans la continuité des rythmes de façades ;
Considérant qu'en plus de l'aspect peu intégré des garde-corps projetés, le projet prévoit une composition de façade avec de grandes baies vitrées sans allège ni de séparation entre les étages ;





Considérant que le traitement adopté de la façade n'assure pas une continuité architecturale en rapport avec l'architecture environnantes ;
Considérant que les balcons et les grandes ouvertures de baies dominant la lecture de la façade ;
Considérant qu'il y a lieu de revoir la composition de cette façade (balcon à supprimer ou s'inspirer des balcons environnants, allège, rythme...) ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre VIII, art. 6 (nombre d'emplacements de parcage pour les immeubles à logements multiples), en ce qu'il prévoit un seul emplacement dans le bâtiment ;

Considérant que la parcelle se situe en zone B du R.R.U. qui est défini par une bonne desserte en transport en commun ;

Considérant que le manque du nombre d'emplacement dans le bâtiment peut se justifier par la bonne desserte du quartier, des mesures mises en place pour favoriser la mobilité douce et qu'un agrandissement du rez-de-chaussée ou du sous-sol n'est pas souhaitable afin de ne pas augmenter la perméabilisation du terrain ;

Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre VIII, art. 6 est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au R.R.U., titre II, art. 17 (local pour véhicules deux roues et voitures d'enfant), en ce que les vélos ne sont pas prévus dans un local indépendant du parking ;

Considérant que ces vélos sont accessibles via la rampe de parking ;

Considérant que la nouvelle construction doit permettre d'offrir un local vélos distinct à proximité des habitants et d'assurer un confort d'usage ;

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

Projet modifié (V2)

Considérant que le projet prévoit la diminution du nombre de logement prévu initialement, passant de 3 à 2 unités (2 duplex de 3 chambres), ainsi que l'aménagement d'un bureau, le tout est réparti comme suit :

- sous-sol : 3 caves, un local de nettoyage et un local compteurs ;
- rez-de-chaussée : un garage pour un seul emplacement, un local vélos/poussettes et un bureau indépendant des logements ;
- 1^{er} et 2^{ème} étages : 1 duplex de 3 chambres ;
- 3^{ème} et 4^{ème} étages : 1 duplex de 3 chambres ;

Considérant que les deux logements créés sont spacieux et répond aux normes actuelles en matière du confort ;

Considérant que le logement en duplex du 1^{er} et 2^{ème} étage bénéficie de la jouissance exclusive du jardin via un nouvel escalier extérieur, implanté à une distance de 2,20m du voisin gauche ;

Considérant que pour le seconde duplex, une terrasse ainsi que deux balcons sont prévus afin d'offrir une espace extérieur privatif ;

Considérant que la terrasse déroge toujours au R.R.U., titre I, art. 6 (éléments techniques), comme c'était déjà le cas dans la demande initiale ;

Considérant que son implantation a peu évolué et qu'elle reste conforme au code civil en matière des vues droites sur la propriété voisine ;

Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 est acceptable ;

Considérant que la hauteur et la profondeur de la construction n'ont pas changé par rapport au projet initial (R+4+TP) ;

Considérant que le projet est aligné à la hauteur du voisin gauche qui est le plus haut et dépasse le voisin droit qui est le plus bas de 2,78m ;

Considérant que le projet prévoit la rehausse du sous-sol de 0,60m par rapport à la demande initiale, permettant ainsi de modifier la pente du garage et de supprimer la dérogation au R.R.U., titre VIII, art. 3 (rampe de sortie des parkings) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/04/2025

Considérant que le sous-sol semi-enterré, initialement semi-enterré dans le projet initial, devient désormais un rez-de-chaussée situé à -0,45m du niveau 0,00m, ce qui favorise une accessibilité aisée au garage et au local vélos ;

Considérant qu'un véritable local vélos, fermé et distinct du garage, a été créé, ce qui n'était pas prévu dans le projet initial ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre IV, art. 5 (caractéristiques de la rampe), art. 7 (emplacements de parking) et art. 12 (escaliers), en ce que le rez-de-chaussée n'est pas accessible au PMR ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation de deux logements en duplex, lesquels impliquent par nature et par unité une circulation intérieure privatif ;

Considérant que le 1er duplex débute au 1er étage, sans qu'un ascenseur ne soit prévu pour relier ce niveau au rez-de-chaussée ;

Considérant que, même si le rez-de-chaussée était rendu accessible, cela ne permettrait pas un accès autonome au logement situé au 1er étage, ni à l'étage supérieur, en raison de l'absence d'ascenseur reliant les différents niveaux ;

Considérant dès lors que, compte tenu de leur typologie en duplex et de l'absence d'ascenseur, les logements projetés ne peuvent être rendus pleinement accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que les dérogations au R.R.U., titre IV, art. 5, art. 7 et art. 12 sont acceptables ;

Considérant qu'en ce qui concerne la composition de la façade avant, malgré les remarques émises à l'égard du projet initial, le projet modifié maintient le principe d'une composition de façade avec de grandes baies vitrées, sans allège ni séparation marquée entre les étages ;

Considérant qu'un seul balcon en façade avant sur les deux proposés dans le projet initial est maintenu ;

Considérant que le nouveau traitement de façade ne permet toujours pas une lecture structurée et rythmée du bâtiment, et rompt avec la cohérence architecturale des immeubles voisins ;

Considérant que le projet ne tient pas compte du contexte bâti environnant, notamment du bâtiment situé au n°102 de la rue, qui présente une façade structurée, avec des ouvertures hiérarchisées et des garde-corps intégrés de manière harmonieuse ;

Considérant que le maintien des baies vitrées en pleine hauteur, sans modulation verticale ou horizontale, accentue la perception d'un volume monolithique, peu adapté au tissu urbain existant ;

Considérant que la modification apportée ne répond pas aux attentes en matière d'intégration architecturale, et que les caractéristiques des balcons et des baies vitrées devraient être repensées pour dialoguer davantage avec les façades traditionnelles du quartier ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- revoir la composition de la façade avant en tenant compte des rythmes et de la hiérarchie des baies des bâtiments contigus en ne pas prévoir de grands balcons avec garde-corps vitrés côté rue, et davantage s'inspirer des bâtiments environnants tel que le numéro 102 ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., titre I, art. 6, titre IV, art. 5, art. 7 et art. 12 et titre VIII, art. 6 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H1236/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Houba de Strooper 680 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ghalid Benalla

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/04/2025 - 17/04/2025

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

4

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

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

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

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

Vu les Recommandations du Collège relatives aux intérieurs d'îlots à Laeken approuvées le du 22/06/2023 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation et le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 16/12/2024;

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

Considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale ;





Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 23/07/1993 (réf. T.P.96867) ayant pour objet " construire un immeuble avec commerce (radio-TV) au rez et deux appartements aux étages, accessibles par une entrée séparée " ;
Considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/04/2025 au 17/04/2025 pour les motifs suivants:
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- règlement sur les bâtisses (RB) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
Vu l'absence de réaction ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 19/03/2025 ;
Vu l'avis de VIVAQUA du 01/04/2025;

En ce qui concerne l'implantation et le gabarit de la maison :

Considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale sur un terrain non bâti ;
Considérant que la nouvelle construction présente un gabarit R+3 avec une toiture plate ;
Considérant que tous les niveaux sont implantés dans l'alignement des façades des biens contigus ;

Considérant que le corps principal de la maison a une profondeur de 15,50m au rez-de-chaussée et une profondeur de 12,80m aux étages ;
Considérant dès lors que la construction n'occupe pas l'entièreté du terrain et qu'une zone de cour et jardin est prévue ;
Considérant que cette zone comprend une terrasse sur une profondeur de 2,80m et que le reste de la zone est plantée en pleine terre ;
Considérant que le projet prévoit de placer une citerne d'eau de pluie de 5000L sous la terrasse ;
Considérant que la zone de cour et jardin est conforme au Titre I du R.R.U. ;

Considérant que des balcons sont prévus au dernier étage en façade avant et aux deux niveaux en façade arrière ;

Considérant qu'un volume d'une longueur de 3,15m, une largeur de 2.05 et une hauteur de +/- 2,40m ressort de la toiture, que ce dernier est construit contre le mitoyen de la construction voisine de droite (n°682) et qu'il est entièrement vitré ;
Considérant que ce volume permet d'accéder à la toiture plate et à sa terrasse ;
Considérant en effet que la partie avant de la toiture est aménagée en terrasse, avec un retrait de 1.33m par rapport à la façade avant et un retrait de 1,90m par rapport à la construction voisine de gauche (n°678) conformément au code civil ;
Considérant que cette terrasse est circonscrite d'un garde-corps ;
Considérant que le projet prévoit de végétaliser le reste de la toiture et de placer des panneaux photovoltaïques ;
Considérant que le projet déroge au Titre I, art.6 §3 (éléments techniques) du R.R.U. en ce que les garde-corps sont des éléments techniques qui dépassent du gabarit de la toiture ;
Considérant que ce garde-corps assure la sécurité des usagers de cette terrasse ;
Considérant que bien que cette terrasse soit conforme à la réglementation en vigueur, celle-ci n'est pas nécessaire et risque de générer des nuisances sur le voisinage ;
Considérant que la maison dispose d'un espace extérieur qualitatif au rez-de-chaussée et de divers balcons ;
Considérant ce qui précède, qu'il y a lieu de ne pas aménager de terrasse sur la toiture plate et de supprimer le volume d'accès à cette dernière ;
Considérant ce qui précède que la dérogation au Titre I, art.6 §3 n'est pas acceptable ;

Considérant que l'implantation et le gabarit de la construction est conforme au Titre I du R.R.U. ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/04/2025

Considérant néanmoins que la construction du 3^{ème} étage implique une rehausse du mur mitoyen avec la construction voisine de gauche (n°678) ;

Considérant que cette rehausse n'est pas de nature à porter préjudice au bien voisin et est dès lors acceptable ;

Considérant que la construction déroge à l'art.40 du R.B. (profondeur de fondation) en ce que les fondations ne descendent pas à 2.50m en dessous du niveau du trottoir ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de respecter une profondeur des fondations de 2.50m

En ce qui concerne l'aménagement intérieur et les normes d'habitabilité :

Considérant que la maison comprend :

- au rez-de-chaussée : un garage, une entrée/vestiaire/wc et un espace séjour avec cuisine ;
- au 1^{er} étage : une mezzanine ouverte sur l'espace séjour comprenant un espace buanderie ;
- au 2^{ème} étage : un second salon et une suite parentale avec salle de douche et dressing ;
- au 3^{ème} étage : 4 chambres, 2 salles de douches et une salle de bain ;

Considérant que le logement est conforme au Titre II du R.R.U et répond aux exigences de confort actuelles ;

Considérant néanmoins qu'il est souhaitable de prévoir pour l'espace entrée/garage et la mezzanine une hauteur sous plafond plus confortable de 2m50 ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir les niveaux du bâtiment et la composition de la façade en conséquence ;

Considérant que ces modifications entraînent des dérogations au Titre I, du R.R.U. art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture), mais que ces dernières sont acceptables ;

En ce qui concerne l'expression architecturale des façade :

Considérant qu'au niveau du traitement de la façade avant, le projet prévoit au rez-de-chaussée une finition en béton architectonique, et aux étages des briques de parement de couleur gris clair/beige ;

Considérant que ces mêmes briques sont prévues sur l'ensemble de la façade arrière ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries extérieures du projet sont prévues en aluminium de ton gris foncé, à l'exception de la porte de garage qui est prévue en aluminium laqué de ton gris clair ;

Considérant que les garde-corps sont en acier laqué de ton gris foncé ;

Considérant que l'ensemble est harmonieux et s'intègre dans son contexte environnant ;

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

Considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;

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 min 2.50m d'hauteur sous plafond pour l'entrée/garage et la mezzanine donnant sur le rez-de-chaussée, supprimer le balcon au 2^{ème} étage et recomposer la façade en conséquence

- supprimer la terrasse sur la toiture plate ainsi que le volume permettant d'y accéder ;

- prévoir des fondations d'une profondeur de 2.50m en dessous du niveau du trottoir ;

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.: F1177/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Flandre 167 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CITY ROAST

Objet / Betreft: changer la destination d'un commerce de type épicerie avec une activité de production artisanale (atelier de torréfaction de café) en commerce où il y a la possibilité de consommer boissons et/ou nourriture (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/04/2025 - 17/04/2025

Réactions / Reacties: 9

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

5





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: I180/2025 (IPE)

Adresse / Adres:

Boulevard de l'Impératrice 17 - 19 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: VIVAQUA - S.C.

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de bureaux avec parking

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/03/2025 - 17/04/2025

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 – Bruxelles Environnement –
Direction régionale des Monuments et Sites:

- 6** Considérant que la demande se situe en zone administrative au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de permis d'environnement pour l'exploitation d'un
immeuble de bureaux (siège social de Vivaqua) avec parking ;
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;

Avis FAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S1001/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Seigneurie 50 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Marjolaine Chauvaux

Objet / Betreft: isoler la toiture par l'extérieur et isoler la façade latérale et arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/04/2025 - 17/04/2025

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 – Bruxelles Environnement –
Direction régionale des Monuments et Sites:

7

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 au PRAS ;
Considérant que la demande a été introduite en date du 04/10/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
Considérant que la demande vise à isoler la toiture par l'extérieur et isoler la façade latérale et arrière ;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré vers 1935 (réf. P.U. T.P. 53294) ayant pour objet "édifier un immeuble" ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/04/2025

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 29/12/2020 (réf. P.U. S385/2019) ayant pour objet "Transformer une maison unifamiliale, construire une véranda, remplacer des châssis (travaux déjà réalisés) " ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/04/2025 au 17/04/2025 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la construction) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que la parcelle comprend trois volumes légaux : le volume principal, une annexe et une véranda, et qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le bien visé par la demande est mitoyen à une construction sur sa partie droite et à un terrain non bâti à gauche, occupé par une petite construction implantée en retrait non autorisée ;

Considérant que sa démolition a été partiellement exécutée et qu'il convient d'en démolir l'entièreté, y compris les murs ;

Considérant qu'il s'agit d'analyser les plans de la demande en tenant compte uniquement des références chiffrées encadrées en noir et d'ignorer celles entourées en rouge ;

Considérant que le projet vise notamment à isoler par l'extérieur les deux versants de la toiture du bâtiment principal ;

Considérant que l'épaisseur de l'isolation prévue est de 14 cm et recouverte par des ardoises RAL 7024 (gris anthracite) ;

Considérant que la réhausse ainsi prévue par le projet induit une dérogation au R.R.U., titre I, article 6 en ce qu'elle dépassera la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;

Considérant qu'en situation de droit, il y a déjà une différence d'environ 30 cm de hauteur entre la faîte du bâtiment concerné et celui du voisin ;

Considérant que cette dérogation est acceptable en ce qu'elle est minime et vise à une amélioration de la PEB ;

Considérant que la demande vise également à isoler par l'extérieur les façades arrière du bâtiment principal et de l'annexe arrière ainsi que les façades latérales de celles-ci sur une épaisseur de 14 cm ;

Considérant que la demande induit une dérogation au R.R.U., titre I, articles 4 et 6, en ce que l'isolation de la façade arrière de l'annexe dépasse la construction mitoyenne en profondeur et en hauteur de plus de 3 m ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables car elles sont minimales et visent à une amélioration de la PEB ;

Considérant que les revêtements proposés sur les isolants des façades sont les suivants : pour les façades arrière du bâtiment principal, un bardage non précisé de RAL 7047 (gris clair) ; pour l'annexe, un crépi de RAL 9010 (blanc/crème) ; et pour les façades latérales, un bardage en ardoises RAL 7024 (gris anthracite) ;

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

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

Avis FAVORABLE à condition :

- de démolir les murs restants de l'annexe

Les dérogations au R.R.U., titre I, articles 4 et 6 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1235/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Louise 549 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Isabelle Vanderkelen

Objet / Betreft: démolir et reconstruire le volume annexé au bâtiment principal sur tous ses niveaux ; apporter des modifications structurelles à l'intérieur ; et réaménager la cour

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/04/2025 - 17/04/2025

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 – 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 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'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zone d'intérêt régional et en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts au PRAS ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 13/12/2024 ;

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

Considérant que la demande vise à démolir et reconstruire le volume annexé au bâtiment principal sur tous ses niveaux ; apporter des modifications structurelles à l'intérieur ; et réaménager la cour ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/04/2025 au 17/04/2025 pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 18.§3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- dérogation au titre I du RRU ;





- à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- à l'art.6 (toiture - éléments techniques) ;
- à l'art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant de riverains portant sur :

- L'opposition à toute démolition ou modification de façades visibles depuis le square du Bois ;
- Le respect du caractère unifamilial de l'immeuble en question ;

En ce qui concerne la situation de droit :

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

- 1924 et ayant pour objet « édifier cet immeuble » (réf : TP 31789) ;
- 1928 et ayant pour objet « construire un immeuble à un étage avec un terrain vague situé dans la partie enclavée de l'avenue Louise n°549 et en partie sur le territoire de la commune d'Ixelles » (réf : TP 35017) ;
- 1973 et ayant pour objet « la transformation intérieure de l'immeuble et l'installation d'un ascenseur » (réf : TP 83608) ;

Considérant que ces permis autorisent un immeuble de type R+1 avec sous-sol et toiture à pente, affecté à un logement unifamilial (hôtel particulier) de style Beaux-Arts ;

Considérant que le terrain sur lequel l'immeuble est construit est traversant et comprend un garage situé au n°28 avenue Legrand (Ixelles) ;

Considérant que la façade à rue se caractérise comme suit : "Élévation de trois travées et deux niveaux sous mansarde. Porte métallique en arc en plein cintre sous corniche, avec une baie d'imposte rectangulaire et un seuil suivant l'arc. Balcon continu sur les deux travées de droite. Fenêtres en arc en plein cintre à l'étage, reliées par un cordon. Corniche denticulée à modillons, continue avec le n°551 réalisé par le même architecte. Châssis à petits-bois et ferronnerie d'origine." ;

En ce qui concerne la situation de fait :

Considérant que la situation existante diffère de celle de droit en ce que :

- Au niveau du rez-de-chaussée : la terrasse en façade arrière a été fermée et aménagée en jardin d'hiver ;

En ce qui concerne la situation projetée :

Considérant que la demande vise à la rénovation profonde de l'immeuble, la modification de la toiture en façade arrière et la construction d'un ascenseur intérieur ;

Considérant que les modifications portent uniquement sur la parcelle R226n11 située sur le terrain de La Ville de Bruxelles ;

En ce qui concerne le volume extérieur :

Considérant que certains travaux impactent l'enveloppe de la maison, notamment :

- le recul de la façade arrière au niveau du sous-sol semi-enterré, par l'intégration de l'actuelle cour anglaise au bâtiment et la reconstruction de la façade arrière de la nouvelle cuisine familiale à l'aplomb de celle des étages supérieurs ;
- la modification, l'agrandissement, l'alignement et la création de baies en façade arrière ;
- le remplacement du parement en brique et en pierre de la façade arrière par une couche d'isolation et un nouveau parement en pierre naturelle, identique aux entablements existants, permettant d'isoler entièrement la façade ;
- la transformation partielle de la toiture à versants en toiture plate revêtue de cuivre sur la partie arrière, afin d'augmenter l'espace habitable dans les combles et d'intégrer une grande baie vitrée tout en conservant le versant avant inchangé, à l'exception d'une verrière de type « Cast » ;





En ce qui concerne les travaux intérieurs :

Considérant que les modifications intérieures visent à revoir la répartition des espaces et à repenser la circulation entre eux, notamment :

- l'ajustement des demi-niveaux du volume arrière pour les aligner sur les niveaux de la maison principale ;
- le remplacement de l'ascenseur existant, datant de 1973, par un nouvel ascenseur central, installé dans l'escalier de service ;
- la conservation de la plupart des éléments architecturaux intérieurs, tels que l'escalier, le marbre de l'entrée, certaines portes et cheminées ;
- la préservation de l'escalier typique du style Beaux-Arts ;
- la suppression de certains éléments tels que moulures, portes et cheminées ;

En ce qui concerne les modifications des espaces extérieurs :

Considérant que les espaces extérieurs feront l'objet des modifications suivantes :

- la réorganisation de la zone extérieure arrière en une succession de plateaux et d'escaliers à des hauteurs différentes pour rattraper les niveaux ;
- la couverture du passage menant aux garages ;
- la végétalisation presque complète du jardin supérieur, actuellement majoritairement minéralisé ;
- le déplacement de l'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée, passant de la salle à manger à la « breakfast room » ;

Considérant que la demande induit une dérogation au titre I du RRU à l'art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et à l'art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) en ce que :

- le volume secondaire arrière dépasse de 147 cm le voisin le plus profond (n°551) au niveau du R+1 et de 351 cm au niveau du R+2 ;
- le volume principal dépasse de 675 cm le voisin le moins profond (n°457) au niveau du R+1 et de 171 cm au niveau du R+2 ;

Considérant que, de manière générale, les démolitions proposées par le projet sont considérables, tant au niveau des murs de l'annexe arrière ainsi que de la structure et du mur de refend intérieurs ;

Considérant que la démolition de l'annexe arrière est susceptible d'apporter des problèmes de stabilité et que les démolitions de la structure et mur de refend intérieur sont dommageables et n'apportent pas de plus-value aux aménagements intérieurs ;

Considérant qu'en concertation, il a été proposé de maintenir au maximum les murs de la façade arrière en appliquant directement un isolant sur la façade existante ;

Considérant que la pose d'une isolation sur la façade arrière entraîne une épaisseur supplémentaire de 14cm qui induit une dérogation à l'article 4 du titre I du RRU ;

Considérant que la dérogation a été acceptée en commission de concertation pour la pose d'une isolation en façade arrière ;

Considérant qu'il convient de revoir les aménagements intérieurs en maintenant la structure intérieure et le mur de refend ;

Considérant que la terrasse aménagée sur une partie de la toiture plate du dernier étage a une surface de 11,5 m² et qu'elle est conforme au Code civil ;

Considérant que la terrasse sera couverte par un auvent s'étendant sur toute la largeur de la façade et légèrement incliné vers le haut ;

Considérant que cet auvent s'inscrit dans la limite des profils mitoyens ;

Considérant que le reste de la toiture plate sera végétalisé, contribuant ainsi à l'amélioration de la biodiversité et à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/04/2025

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

Considérant que ce garde-corps est indispensable à l'utilisation de la terrasse en toute sécurité ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet induit également une dérogation au titre II du RRU à l'article 10 (éclairage naturel), en ce que la superficie nette éclairante est inférieure au 1/5e de la superficie de plancher dans la salle à manger au rez-de-chaussée, ainsi que dans le salon 2 et la chambre 3 ;

Considérant que, pour la salle à manger, les modifications apportées au volume (agrandissement de la pièce par l'annexion de la surface de la terrasse) aggravent la dérogation, que la salle à manger projetée est très profonde (10,24 m) pour une superficie totale de 47 m², avec seulement 7,8 m² de surface éclairante ;

Considérant cependant que le projet propose de démonter l'ancienne porte en bois dotée de vitraux (non d'origine) en la remplaçant par des baies toute hauteur dans l'alignement de la façade arrière,

Considérant que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le salon 2, situé au 1er étage, est aménagé dans une pièce déjà affectée à un local habitable de droit ;

Considérant que la dérogation existait préalablement ;

Considérant que la chambre 3 est située en façade avant ; qu'en situation de droit ces pièces sont déjà aménagées en chambres à coucher ;

Considérant que la dérogation existait préalablement ; et que la demande ne prévoit aucune modification en façade avant, compte tenu de son intérêt patrimonial et esthétique ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable pour ces 2 pièces ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de:

- revoir le projet de manière à maintenir au maximum les structures existantes (murs porteurs de l'annexe et mur de refend central) ;
- prévoir l'isolation de la façade arrière par l'extérieur ;
- veiller à préserver in-situ les éléments intérieurs à valeur patrimoniale (vitraux, boiseries, manteaux de cheminées, menuiseries, etc.) ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU en ce qui concerne le titre I, art. 4 et 6, et titre II, art. 10 (pour le salon 2 et la chambre 3) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H1192/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Haute 175 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Nikolaos Korogiannakis

Objet / Betreft: Au niveau du rez-de-chaussée : réaliser une annexe en couvrant la cour, apporter des modifications structurelles intérieures et remplacer la devanture en bois par une devanture en PVC avec accès séparé vers les étages (mise en conformité).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/04/2025 - 17/04/2025

Réactions / Reacties: 0

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 – Bruxelles Environnement –
Direction régionale des Monuments et Sites:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;

Considérant que le bien est situé le long d'espaces structurants, en liserés de noyau commercial, en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zones d'habitation au PRAS ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 03/12/2024;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;





Considérant que la demande vise à au niveau du rez-de-chaussée : réaliser une annexe en couvrant la cour, apporter des modifications structurelles intérieures et remplacer la devanture en bois par une devanture en PVC (mise en conformité) ;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;

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

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/04/2025 au 17/04/2025 pour les motifs suivants:

- dérogation au titre I du RRU ;
- à l'art.4 (profondeur de la construction) ;
- à l'art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- à l'art.13 (maintien d'une surface perméable) ;

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

En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant que pour ce même bien plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés dont notamment :

- le 01/01/1924 (réf. T.P 29230) ayant pour objet "démolir l'atelier situé au fond de la propriété. Construire, sur une partie de son emplacement, une annexe sans étage";
- le 08/10/1945 (réf. T.P56088) ayant pour objet "démolir et reconstruire la façade au niveau du rez-de-chaussée et du 1er étage. Placer un nouvel escalier. Obstruer et ouvrir des baies de porte au niveau du rez-de-chaussée et du 1er étage";

Considérant que ce dernier permis autorise un immeuble avec 2 étages + combles, occupé au niveau du rez-de-chaussée par un commerce et au niveau des étages supérieurs par une maison unifamiliale ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. H50/2010) suite à la commission de concertation notifié le 27/09/2011 pour le même bien ayant pour objet « transformation et extension d'une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en 3 logements avec maintien du commerce au rez-de-chaussée (travaux déjà réalisés) » ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation était défavorable mais spécifiait qu'« un avis favorable pourrait être émis à condition de dédensifier l'intérieur d'îlot et de ne prévoir qu'un rez-de-chaussée commercial avec 2 logements » ;

En ce qui concerne la situation de fait et projetée :

Considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de cet immeuble ;

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

- au niveau du rez-de-chaussée : un hall d'entrée séparé du commerce a été créé pour permettre d'accéder aux étages ; la cage d'escalier a été modifiée pour permettre de desservir non seulement les caves mais aussi les logements aux étages ;
- la cour arrière a été couverte afin d'étendre la surface commerciale, entraînant ainsi une occupation totale de la parcelle au niveau du rez-de-chaussée ;
- la façade avant a été complètement cimentée et peinte en beige clair/ blanc cassé ;
- la devanture au niveau du rez-de-chaussée a été altérée :
 - elle a été divisée en 3 parties, une porte a été créée du côté gauche pour permettre l'accès aux logements ; une porte au milieu permet d'entrer dans le commerce et la partie de droite est laissée en vitrine ;
 - l'imposte vitrée a été divisée en 3 en s'alignant aux portes d'accès ;
- toutes les menuiseries ont été changées en double vitrage PVC couleur anthracite ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/04/2025

Considérant que la demande projette de mettre en conformité ces travaux réalisés sans permis ;

Considérant que l'extension au niveau du rez-de-chaussée induit des dérogations au titre I du R.R.U., :

- à l'art.4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce que l'extension au niveau du rez-de-chaussée, dépasse, en profondeur, les 3/4 de la profondeur de parcelle ;
- à art.12 et 13 (aménagement des zones de cours et jardins et maintien d'une surface perméable) en ce qu'il couvre la totalité de la parcelle en supprimant la cour ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables, qu'il s'agissait d'une cour de taille réduite et qu'elle était déjà entièrement imperméable ;

Considérant, de plus, que l'extension n'est pas susceptible de créer des nuisances en termes d'ensoleillement pour les biens mitoyens, puisqu'elle ne prévoit aucune rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que la devanture commerciale installée est en PVC de teinte anthracite, avec des divisions différentes et une couleur ne s'intégrant pas à la façade d'origine ;

Considérant que, compte tenu de la valeur patrimoniale de la façade, il est souhaitable de prévoir une devanture de composition symétrique en privilégiant de fins profils de châssis ;

Considérant également que, conformément au Règlement Communal du 23 mars 2000 sur la fermeture des vitrines commerciales, la fermeture de la vitrine doit se faire au moyen d'un volet ajouré de type grillage enroulable ou d'une grille rétractile dont les matériaux et les couleurs s'harmonisent avec ceux de la façade et de la vitrine ;

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 une devanture de composition symétrique en privilégiant de fins profils de châssis ;

- de prévoir un volet ajouré de type grillage enroulable ou d'une grille rétractile dont les matériaux et les couleurs s'harmonisent avec ceux de la façade et de la vitrine ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre I, aux art. 4, 12 et 13 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R949/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Reine 267 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Houda Hamid

Objet / Betreft: transformer un appartement (1ch) en duplex (2ch) en aménageant les combles en espaces habitables et le toit plat d'une annexe arrière en terrasse

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/04/2025 - 17/04/2025

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 – Bruxelles Environnement –
Direction régionale des Monuments et Sites:

10

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;

Considérant que le bien est situé le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation au PRAS ;
Considérant que la demande a été introduite en date du 19/09/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
Considérant que la demande vise à transformer un appartement (1 chambre) en duplex (2 chambres) en aménageant les combles en espaces habitables et le toit plat d'une annexe arrière en terrasse ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/04/2025 au 17/04/2025 les motifs suivants :
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
Vu l'absence de réaction ;
Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 31/03/2025 repris en annexe et portant les références CP.2025.0236/1 ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/04/2025

Considérant que pour donner suite à la condition 6.2 de cet avis, les plans doivent être adaptés en déplaçant la porte d'accès au logement à l'étage supérieur (au +2) ;

En ce qui concerne la situation existante de droit :

Considérant que pour ce même bien, un permis d'urbanisme a été délivré le 10/06/1954 sous la référence TP 66999 ayant pour objet « transformations intérieures » ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine sous la référence Id Urban : 23274 ;

Considérant que le bien se situe dans un groupe de quatre maisons bourgeoises identiques en miroir deux à deux de style néoclassique, conçues en ensemble dans le dernier quart du XIX^e siècle ;

Considérant que la situation existante indique trois unités d'habitation (1 chambre) réparties sur chaque niveau depuis le rez-de-chaussée jusqu'au 2^{ème} étage et que les combles ne sont pas aménagés ;

Considérant que le gabarit s'élève sur trois niveaux hors sol, couvert par un toit à double versant muni de tabatières ;

Considérant qu'une annexe arrière sur trois niveaux articulés à hauteurs dégressives, comprise entre deux murs mitoyens plus hauts et couverts par un toit plat ;

Considérant qu'au niveau du 2^{ème} étage, l'annexe arrière est limitée à un local WC qui s'étend entre le mur mitoyen gauche et la moitié de la façade arrière ;

Considérant que la demande vise exclusivement le logement situé au 2^{ème} étage et que la façade à rue n'est pas concernée par la demande ;

En ce qui concerne les transformations de la façade arrière au niveau du 2^{ème} étage :

Considérant que le projet prévoit de remplacer les châssis du 2^{ème} étage ;

Considérant que les châssis proposés sont en PVC blanc et qu'ils s'harmonisent aux menuiseries existantes ;

Considérant que le projet vise à aménager le toit plat de l'annexe arrière en terrasse en proposant les travaux suivants :

- transformer la baie de la cuisine en porte-fenêtre ;
- installer un garde-corps au droit de la façade et à une distance latérale du mur mitoyen droit ;
- créer un petit escalier extérieur de 4 marches reliant le logement à la future terrasse ;
- installer un pare-vue d'une hauteur de 2.00m le long du petit escalier extérieur ;
- créer une ouverture pour la ventilation de la hotte ;

Considérant que la superficie de la terrasse proposée est de 13.6m² ;

Considérant que l'agrandissement de la baie permet de créer un accès depuis la cuisine vers la future terrasse ;

Considérant que les garde-corps projetés sur le toit plat dépassent le profil mitoyen et induisent une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (élément technique) ;

Considérant que la terrasse projetée longe partiellement les toits plats de la parcelle de gauche entièrement bâtie et un toit plat de la parcelle de droite ;

Considérant que l'impact visuel des garde-corps est négligeable depuis les parcelles avoisinantes et que la terrasse n'occasionne pas des vues plongeantes vers les parcelles voisines ;

Considérant cependant que le petit escalier projeté depuis le balcon de la cuisine se situe à une distance latérale de 1.35m de la limite mitoyenne et qu'un pare-vue sous forme d'un écran végétal sur une hauteur de 2.00m est prévu ;

Considérant que le pare-vue ne garantit ni une solution pérenne ni la sécurité entre les deux biens mitoyens et que l'impact visuel depuis la maison voisine peut être dérangeant ;

Considérant que la création d'une terrasse permet d'améliorer la qualité de vie de ses habitants en supprimant toutes nuisances au voisinage immédiat ;





Considérant que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est acceptable, moyennant la suppression du pare-vue et du balcon au niveau de la cuisine et d'établir le garde-corps à minimum 1.90m de la limite mitoyenne (déplacer l'ouvrant côté gauche) ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

Considérant que la demande envisage d'étendre le logement existant en aménageant les combles de manière à créer un duplex et d'ajouter une chambre supplémentaire ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager dans les combles : deux chambres (de 12.5m² et 15.4m²), une mezzanine reliée à la chambre 2 (12.5m²) une salle de bain, une petite buanderie ;

Considérant que l'aménagement des combles en pièces habitables induit des dérogations aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU, soit art. 4 (hauteur sous plafond) et art. 10 (SE) ;

Considérant que la chambre 1 (15.4m²) a une hauteur sous plafond de 2.45m au lieu de 2.50 ;

Considérant que la superficie de cette chambre est généreuse et que la hauteur de cette chambre est limitée par la création d'une mezzanine reliée à l'autre chambre ;

Considérant que cette mezzanine a une superficie de 9.4m² pour une hauteur sous plafond de 2.20m est un espace de rangement ;

Considérant que la surface éclairante de deux chambres est inférieure aux normes prescrites, soit 1.5m² au lieu de 1.8m² ;

Considérant que le projet tend à améliorer le confort d'une habitation existante en distinguant un espace de nuit de l'espace de jour en aménageant les combles ;

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

Considérant que la hauteur sous plafond et la superficie éclairante des locaux habitables des logements sont légèrement inférieures aux normes du R.R.U. Titre II ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une toiture à double versant dont il est important de maintenir l'intégrité vu ses caractéristiques patrimoniales ;

Considérant que les dérogations aux articles 4 et 10 du Titre II du RRU sont acceptables aux motifs exposés ci-dessus ;

Considérant par ailleurs, bien que le local WC soit existant, il communique directement avec la cuisine et qu'il serait préférable de prévoir un SAS entre les deux locaux ;

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 :

- simplifier le dessin des aménagements extérieurs en supprimant le pare-vue et le bac à plantes au niveau de la terrasse et placer le garde-corps à minimum 190m de la limite mitoyenne ;

- prévoir un sas entre la cuisine et le local WC ;

- répondre aux exigences du SIAMU, en déplaçant la porte d'accès au logement à l'étage supérieur (au +2) ;

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 Titre II du RRU en ce qui concerne l'article 4 (hauteur), article 10 (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J268/2025 (PFD)

Adresse / Adres:

Boulevard du Jardin Botanique 43 1000 Bruxelles
Boulevard du Jardin Botanique 38 1000 Bruxelles
Rue du Marais 119 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Université Catholique de Louvain

Objet / Betreft: Réaménager l'entrée de l'université UCLouvain site BOTA 43 pour la rendre accessible PMR

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

11

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

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

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

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du PPAS dénommé « 60-09 bis - Jardin Botanique », approuvé le 17 juin 1993 ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre de la zone de protection du bien classé « Pharmacie du Botanique » situé Boulevard du Jardin Botanique, 36 ;

Considérant que le projet vise à réaménager l'entrée de l'université UCLouvain site BOTA 43 pour la rendre accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances ou administration suivantes : le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) et Access and Go ;

Que le SIAMU n'a pas encore émis d'avis à la date de la commission de concertation ;

Qu'Access and Go a remis un avis favorable sur la demande en date du 17/04/2025 ; que le projet est conforme aux prescriptions du titre IV du RRU ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Application de l'art. 237 §1er du CoBAT : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection.

Considérant que le projet vise à affirmer l'image de marque de l'UCLouvain et à optimiser les flux d'entrées et sorties du bâtiment ;

Que le sas d'entrée intérieur est transformé en un parvis extérieur couvert afin de créer une zone de transition propice aux échanges des étudiants et visiteurs tout en les protégeant des intempéries ;





Que ce sas extérieur s'inscrit dans l'architecture de l'immeuble existant et que les ouvrages sont essentiellement non structurels ;
Que la nouvelle entrée permet d'améliorer l'accessibilité au bâtiment pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ;
Que des plantes grimpantes sont prévues dans l'aménagement du parvis ;
Qu'un rideau métallique est intégré au projet afin de refermer le parvis aux heures de fermeture du site ;
Que le projet intègre une nouvelle enseigne au-dessus de l'entrée reprenant le nom de l'université et le numéro de l'immeuble en blanc (lettrage lumineux) sur une tôle en aluminium de teinte bleue ;
Que cette enseigne se situe en zone restreinte du titre VI du RRU « publicité et enseignes » et répond aux prescriptions relatives à cette zone ;
Qu'elle s'intègre à l'architecture de la nouvelle entrée et est proportionnée par rapport au bâtiment dans son ensemble et à l'implantation de l'immeuble le long d'une voirie particulièrement large ;
Considérant que le projet n'a pas d'incidences négatives pour les vues vers le bien classé en zone de protection ;
Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

AVIS FAVORABLE à condition de

- recevoir un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU).

