



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P668/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Pré aux Oies 23 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Khalid Amsarar

Objet / Betreft: construire un immeuble avec deux duplex

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

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 14/05/2024

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:

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 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 zone d'habitation au PRAS ;

Vu la demande initiale, introduite le 11/07/2023 et visant à construire un immeuble avec deux duplex ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/04/2024 au 02/05/2024 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant du voisin de gauche (n°21) portant principalement sur la hauteur du projet :

- le dépassement du profil de toiture du n°21 impacte l'ensoleillement de la parcelle voisine ;
- l'ombre portée impactera également le rendement des panneaux solaires existants ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/04/2025

Vu l'avis de la commission de concertation du 14/05/2024 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : avis défavorable ;

Vu l'avis de Vivaqua du 25/04/2024 à l'égard de la demande initiale ;

Vu l'avis du SIAMU du 30/05/2024 à l'égard de la demande initiale ;

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 28/05/2024 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 27/11/2024 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 les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils visent à supprimer une partie des dérogations qu'impliquait le projet initial ;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

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

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

Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/04/2025 au 17/04/2025 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et toiture d'une construction mitoyenne) ;

Vu l'unique réaction à cette enquête publique, émanant d'un riverain portant sur :

- la rupture de la continuité urbaine : Le recul de $\pm 1,5$ m du trottoir pour aménager les accès en sous-sol crée une discontinuité marquée dans l'alignement de la rue ;
- La non-conformité de la pente d'accès : La pente du garage est jugée excessive et ne respecte pas l'article 15, titre VIII du Règlement Communal d'Urbanisme, qui impose une pente maximale de 8% dans les zones non bâties donnant sur la voie publique ;
- Le dépassement de gabarit au 1er étage : La surélévation du mur mitoyen à l'arrière (1,2 m) porte atteinte à l'ensoleillement de la terrasse voisine ;
- L'atteinte à la luminosité et à l'environnement immédiat : L'extension prévue sur 15 m de profondeur entraînera une perte notable de lumière naturelle, dégradant la qualité de vie et allant à l'encontre de l'esprit du règlement ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 16/04/2025 portant les références C.2024.0314/2 ;

En ce qui concerne la demande initiale :

Considérant que le projet consiste en la construction d'un immeuble de 4 niveaux dont 1 niveau sous toiture afin d'y aménager 2 logements en duplex de 3 et 4 chambres ;

Considérant que le projet s'inscrit entre un bâtiment d'un gabarit rez+1 avec toiture à versants à gauche (n°21) et un terrain vide à droite ;

Considérant qu'en ce qui concerne la hauteur, le projet prend comme références le bâtiment mitoyen gauche (n°21) et à droite, le bâtiment situé quelques parcelles plus loin (n°35) ;

Considérant que ce dernier immeuble est construit à l'alignement alors que le projet est construit en recul ;





Considérant que le projet déroge au titre I du RRU à l'art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) en ce que le projet dépasse la hauteur du profil de la construction de référence la plus haute (n°35);
Considérant en effet que la hauteur est dépassée au niveau du faite et du pan arrière de la toiture ;
Considérant par ailleurs qu'il n'est pas pertinent de prendre cet immeuble comme référence vu la distance à laquelle il se trouve ;
Considérant par ailleurs que le projet se situe dans la continuité d'un ensemble de maisons ayant un gabarit identique ;
Considérant dès lors que rien ne justifie le dépassement du profil de toiture de la construction contigüe ;
Considérant de plus que la rue est en pente ;
Considérant dès lors que le gabarit du projet devrait être légèrement inférieur au gabarit de la maison contigüe ;
Considérant par ailleurs que le projet ne présente pas un raccord harmonieux avec le bien contigu ;
Considérant par conséquent que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet ne tient pas compte du dénivelé de la rue ni du profil du terrain ;
Considérant en effet que la maison est construite sur un socle qui implique l'aménagement d'une rampe côté rue et d'une terrasse surélevée côté jardin ;
Considérant qu'il conviendrait de davantage tenir compte du profil du terrain ;
Considérant de plus que le RB impose de descendre les murs de fondation jusqu'à 2,50 m sous le niveau naturel du terrain ;

Considérant par ailleurs que la superficie du séjour du logement inférieur est non conforme au RRU ;
Considérant de plus qu'il s'agit d'un logement 3 chambres ;
Considérant dès lors que cette dérogation est inacceptable ;
Considérant de plus que les logements sont dépourvus de cuisine ;
Considérant que cette dérogation est évidemment inacceptable ;

Considérant de plus que les aménagements intérieurs sont peu qualitatifs (zones de circulation trop importantes, chambres aux formes complexes, ...) ;
Considérant que le projet prévoit un local vélos qui n'est accessible qu'en traversant le garage qui est de largeur limitée ;
Considérant qu'il convient d'améliorer l'accessibilité du local vélos ;
Considérant le projet ne tient pas compte des arbres plantés en voirie ;
Considérant en effet que le garage est placé juste derrière un arbre ;

En ce qui concerne la demande modifiée :

Considérant que la demande modifiée vise à construire un immeuble R+2 avec combles ;
aménagé en 2 duplex 2 et 3 chambres ;
Considérant que l'immeuble projeté est aménagé comme suit :

- Au niveau du rez-de-chaussée :
- Dans la partie avant : une zone de recul semi perméable ; un garage pour 1 emplacement de voiture ; un hall d'entrée commun desservant un local poubelle, un local vélos, un escalier pour le duplex 2 et l'entrée au duplex 1 ;
- Dans la partie arrière : 1 chambre du premier duplex avec un accès directe sur le jardin et un escalier privatif, une buanderie, et un WC ;
- Au niveau du premier étage : le restant des pièces du premier duplex, à savoir : un living/cuisine/salle à manger, une suite parentale, une salle de bain, un cellier et une cave ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/04/2025

- Au niveau du deuxième étage : le living/cuisine/salle à manger avec un escalier privatif desservant le restant du duplex, une salle de douche et suite parentale avec un dressing ;
- Au niveau des combles : un hall de nuit, une buanderie, une cave, une salle de douche et deux chambres à coucher ;

Considérant que le gabarit projeté s'aligne sur la hauteur du bien mitoyen situé au n°21, alors que la rue du Pré aux Oies est en pente ;

Considérant que cela engendre une dérogation au titre I du RRU, plus particulièrement à l'article 6 relatif à la toiture des constructions mitoyennes, lequel précise que, dans le cas d'une rue en pente, il convient de tenir compte des différences de hauteur résultant du dénivelé naturel du sol ;

Considérant que le bien s'insère dans un ensemble bâti qui respecte cette logique d'adaptation à la pente naturelle de la voirie ;

Considérant que le projet ne tient pas compte de cette disposition, en maintenant une hauteur uniforme, ce qui rompt la continuité du front bâti ;

Considérant en outre que le gabarit projeté dépasse le profil du mitoyen de gauche (n°21) au niveau du premier étage, entraînant ainsi une dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne et hauteur de toiture) ;

Considérant que l'implantation du bâtiment tend à suivre la topographie du terrain ;

Considérant que le niveau le plus bas se situe en dessous du niveau de la voirie, qu'une rampe est prévue pour l'accès au garage et un escalier pour l'accès piéton ;

Considérant que la rampe présente une pente supérieure aux 4 % prescrits à l'article 3 du titre VIII du RRU ;

Il serait judicieux d'envisager une élévation du niveau du garage afin d'adoucir la pente et améliorer l'accès ;

Considérant qu'une approche basée sur des demi-niveaux pourrait également être explorée, permettant une meilleure répartition des espaces et facilitant la circulation interne ;

Considérant, au regard de l'ensemble de ces dérogations, que le gabarit tel que proposé ne s'intègre pas de manière satisfaisante dans le contexte bâti environnant ;

Considérant que l'aménagement intérieur et la répartition des pièces présentent également des incohérences, et que le programme bi-familial proposé ne fonctionne pas avec la volumétrie envisagée ;

Considérant que le rez-de-chaussée, en lien direct avec le jardin, présente un manque de qualité, alors qu'il offrirait un meilleur potentiel pour accueillir des espaces de vie répondant aux normes d'habitabilité ;

Considérant dès lors que les dérogations ne sont pas acceptables ; qu'afin d'assurer une intégration harmonieuse dans le tissu urbain, il convient d'adapter la hauteur du gabarit au dénivelé de la voirie, conformément à la logique du bâti existant ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir la volumétrie globale du projet pour permettre une meilleure intégration aux constructions mitoyennes ;

Considérant, que si ces critères ne peuvent être rencontrés, il serait pertinent d'envisager l'aménagement d'un logement unifamilial ;

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.: C560/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Quai du Commerce 21 - 25 1000 Bruxelles

Rue du Chantier 12 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Valeria Cenacchi

Objet / Betreft: créer une terrasse tropézienne dans le pan avant de toiture (7ème étage), réduire en conséquence les superficies de plancher de l'appartement (- 6m²) et apporter des transformations structurelles

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:

2

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 que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA N° 60-07BISQUARTIER ANVERS - YSER (ZONE 7) approuvé par arrêté royal en date du 08/04/1993 ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 30/05/2024 ;

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

Considérant que la demande vise à créer une terrasse tropézienne dans le pan de toiture, côté quai du commerce (7ème étage), réduire en conséquence les superficies de plancher de l'appartement (-6m²) et apporter des transformations structurelles ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/04/2025

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 ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 26/04/1934 (réf. TP 48567) ayant pour objet "construire un 8^{ème} étage établi en partie dans le gabarit réglementaire" ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. C899/2021) notifié le 06/03/2024 pour le même bien ;

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 RRU (toiture - éléments techniques) ;
- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-07bis (Anvers-Yser, 08-04-93) ;

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

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Le bien est situé dans la zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde : Ancienne manufacture Charlet & Cie") ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 21/03/2025 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 04/04/2025 ;

Considérant que la demande porte sur l'appartement de 221 m² situé au 7^{ème} étage de cet immeuble R + 8 ; qu'il s'agit d'un appartement donnant sur le quai du Commerce ;

Considérant que le bien présente une toiture mansardée surmontée d'un volume à toiture plate ;

Considérant que le projet prévoit de créer une terrasse tropézienne dans le pan avant (côté quai du Commerce) de la toiture ;

Considérant que la terrasse vient se placer dans le terrasson de la toiture mansardée ;

Considérant qu'elle présente une superficie de 11,4 m² ; qu'elle supprime 6 m² au logement ; que le logement présente désormais une superficie totale de 215 m² ;

Considérant que la salle de bain de la chambre parentale et la cuisine-salle à manger présentent respectivement une superficie de 10,7 m² et de 38,5 m² en situation de droit ;

Considérant que le projet affecte ces 2 pièces en les diminuant chacune de 3 m² ;

Considérant malgré la diminution des superficies de plancher, que les superficies planchers répondent toujours aux prescriptions du titre II du R.R.U. ;

Considérant qu'afin de créer cette terrasse le projet prévoit de supprimer une partie du terrasson, ainsi qu'une partie du mur porteur situé entre la chambre parentale et la cuisine - salle à manger ;

Considérant que l'intervention nécessite le placement d'un garde-corps, l'installation d'une baie vitrée en recul donnant accès à la terrasse et le placement de nouveaux murs latéraux dans le pan de toiture et en surplomb des châssis ;

Considérant que les châssis en aluminium laqué sont anthracites (RAL 7015), les murs latéraux et en surplomb des châssis de la terrasse sont gris (Knauf SKIN Anthracite H9), et les garde-corps en ferronnerie (de modèle identique à celui existant à l'étage supérieur) sont de teinte noire (RAL 9005) ;

Considérant que les garde-corps de la terrasse entraînent une dérogation à l'article 6 § 3 du Titre I du R.R.U (éléments techniques), en ce que les éléments techniques doivent être intégrés au gabarit du bien ;

Considérant que les garde-corps permettent de garantir la sécurité des résidents ;

Considérant que le placement des nouveaux châssis et murs proposés permettent d'améliorer l'isolation thermique du bien ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/04/2025

Considérant que la terrasse projetée déroge aux articles suivants du P.P.A.S. :

- article 3.1.9 en ce que les éléments techniques doivent être intégrés au gabarit du bien ;
- article 3.1.9.1 : en ce que la terrasse projetée ne conserve pas une toiture avec un angle compris entre 35° et 55° ;
- article 3.2.1 : en ce qu'il y a une modification du pan de toiture visible depuis la rue ;

Considérant que la nouvelle terrasse sera peu visible depuis l'espace public et n'aura pas d'impact défavorable sur les vues vers et depuis le bien classé ; qu'elle ne porte pas préjudice au bien voisin ;

Considérant que, en outre, la toiture ayant déjà perdu partiellement sa cohérence d'origine suite à la rehausse réalisée en 1934 ;

Considérant que l'intervention projetée n'est pas de nature à dénaturer outre mesure la toiture ou à porter davantage atteinte à l'intérêt patrimonial de l'immeuble ;

Considérant que la terrasse tropézienne s'inscrit dans le prolongement de la lucarne située à l'étage inférieur (6^{ème} étage) ;

Considérant que cette intervention ponctuelle ne supprime pas la lecture du brisis, vu que la terrasse projetée s'inscrit en recul ;

Considérant que les garde-corps projetés sont composés d'une structure métallique légère ;

Considérant que la création d'une terrasse permet de garantir un espace extérieur privatif, améliorant les qualités d'habitabilité de l'appartement tout en conservant une surface de logement généreuse pour un appartement 3 chambres ;

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

Avis FAVORABLE.

Les dérogations aux articles 6 § 3 du titre I du R.R.U. et aux articles 3.1.9, 3.1.9.1 et 3.2.1. du PPAS Anvers-Yser sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P1007/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Pré aux Oies 130 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Silvije Poliku

Objet / Betreft: étendre le rez-de-chaussée sur l'entièreté de la parcelle, ajouter un niveau (1^{er} étage) dans la double hauteur du rez-de-chaussée, changer la destination du rez en une activité productive et affecter le 1^{er} étage à la même destination, étendre le 2^{ème} étage, placer une terrasse au 1^{er} étage, aménager un logement au 2^{ème} étage, modifier les versants de toiture et modifier la composition des façades avant et arrière (mise en conformité)

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:

3

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 Permis de lotir (P.L.) n°92, délivré le 08/09/1965 ;
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 07/10/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à étendre le rez-de-chaussée sur l'entièreté de la parcelle, ajouter un niveau (1^{er} étage) dans la double hauteur du rez-de-chaussée, changer la destination du rez en une activité productive et affecter le 1^{er} étage à la même destination, étendre le 2^{ème} étage, placer une terrasse au 1^{er} étage, aménager un logement au 2^{ème} étage, modifier les versants de toiture et modifier la composition des façades avant et arrière (mise en conformité) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/04/2025

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 1/09/1969 (réf. P.U. P23/1969) ayant pour objet " construire un bâtiment avec un rez-de-chaussée à usage de dépôt de marchandises et un 1^{er} étage à usage d'habitation" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 3/04/2025 au 17/04/2025 pour les motifs suivants :

- dérogation au permis de lotir n° 92 ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde) ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- application de la prescription particulière 2.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m²) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un voisin et portant sur les éléments suivants :

- l'impact considérable de la construction totale du rez-de-chaussée sur l'intérieur d'îlot ;
- le manque d'intimité à cause de l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage ;
- demande des conséquences d'une activité productive sur le quartier et les voisins (nuisances, horaires, etc.) ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée en une activité productive, et à affecter cette même destination au 1^{er} étage ;

Considérant que la superficie totale de cette activité s'élève à 288,3m² dépassant ainsi le seuil de 250m² prescrit par le PRAS :

- 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
- 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
- 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant qu'aucune motivation spécifique n'est jointe au dossier, hormis le fait que l'entrepreneur occupant les lieux a besoin de l'intégralité du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage pour exercer son activité ;

Considérant que l'activité productive porte atteinte à la fonction principale de la zone d'habitation ainsi qu'à l'intérieur d'îlot ;

Considérant en effet, que la demande vise à mettre en conformité l'extension de cette activité sur l'ensemble du rez-de-chaussée, soit sur toute la parcelle ;

Considérant que cette situation déroge au P.L. n°92, lequel limite la profondeur de construction à 14m ;

Considérant que la parcelle concernée s'étend sur une profondeur de 27,34m ;

Considérant qu'en situation de droit, la zone de cour et jardin disposait d'une superficie généreuse, offrant au logement un espace extérieur en pleine terre et renforçant les qualités végétales, paysagères et esthétiques de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prévoit de végétaliser la majeure partie de la toiture plate de l'activité productive, en contrepartie de la construction totale du rez-de-chaussée ;

Considérant néanmoins que l'emprise au sol de cette construction dégrade les qualités précitées et qu'elle est, de surcroît, non conforme à l'article 2.5.1. du PRAS ;

Considérant que selon cet article, seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/04/2025

Considérant en outre que le rétablissement d'un jardin en pleine terre est essentiel pour garantir l'infiltration naturelle des eaux pluviales, préserver la biodiversité, améliorer le confort de l'habitation et contribuer à la qualité paysagère et environnementale de l'intérieur d'îlot ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter la construction au rez-de-chaussée à une profondeur de 14m et d'aménager un jardin en pleine terre sur le reste de la parcelle ;
Considérant que la dérogation au P.L. n'est pas acceptable ;

Considérant qu'une terrasse de 35m² a été aménagée au 1^{er} étage, sur la toiture plate de l'activité productive ;
Considérant qu'elle déroge au R.R.U. titre I, art. 6§3 (éléments techniques), en ce que le garde-corps ne fait pas partie des éléments autorisés en toiture ;
Considérant que la toiture sur laquelle se trouve la terrasse devrait être enlevé tel que demandé précédemment ;
Considérant dès lors que la terrasse ne peut être aménagée à cet endroit ;

Considérant que la toiture sur laquelle est aménagée la terrasse se situe au-delà de la profondeur de construction autorisée par le P.L. de 14 m, et qu'elle est dès lors concernée par la demande de suppression de la partie construite en surcroît ;
Considérant dès lors que l'aménagement d'une terrasse à cet emplacement ne peut être autorisé ;
Considérant d'autant plus, que cette terrasse est directement liée à l'activité productive exercée au 1^{er} étage, et ne bénéficie pas exclusivement au logement situé dans le bâtiment ;
Considérant que des clôtures ont été érigées sur les murs mitoyens de droite et de gauche afin de préserver l'intimité vis-à-vis des parcelles voisines ;
Considérant que la clôture sur le mur mitoyen de droite est moins haute que 1,9m et que dès lors la terrasse n'est pas conforme au code civil (vues) ;
Considérant que ces clôtures dérogent au R.R.U. titre I, art. 6§1 (hauteur), en ce qu'elles augmentent la hauteur des murs mitoyens de 1,20m ;
Considérant que ces clôtures avec les murs mitoyens atteignent une hauteur de +/-4m depuis le niveau du rez-de-chaussée ;
Considérant que ces clôtures, par leur hauteur excessive, portent atteinte à la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot et rompent avec le caractère ouvert et aéré attendu dans les fonds de parcelle d'habitation ;
Considérant qu'aucun élément du dossier ne justifie cette rehausse de manière proportionnée et ne démontre pas non plus qu'elle serait indispensable à la préservation de l'intimité ;
Considérant dès lors, qu'il y a lieu de supprimer ces clôtures surélevées afin de préserver les qualités d'usage et d'environnement des parcelles mitoyennes ;
Considérant dès lors, que les dérogations au R.R.U. titre I, art. 6§1 et art. 6§3 ne sont pas acceptables ;

Considérant que le projet déroge également au R.R.U. titre I, art. 6§1 (hauteur), en ce qu'une extension a été réalisée au 2^{ème} étages, dépassant légèrement la profondeur du voisin de droite et celle du voisin de gauche ;
Considérant que le bien concerné par la demande est, de ce fait, le bâtiment le plus profond par rapport aux voisins contigus ;
Considérant que sa profondeur est conforme à la profondeur prescrite par le PL, à savoir 14m ;
Considérant que la pente de la toiture à versants a été modifiée suite à la réalisation de cette extension ;
Considérant que la toiture actuelle s'aligne désormais sur le profil de celle du voisin de droite afin de maintenir une homogénéité des gabarits ;
Considérant dès lors que la dérogation R.R.U. titre I, art. 6§1 acceptable ;

Considérant que cette extension permet certes d'augmenter la superficie du logement du 2^{ème} étage mais que certaines pièces présentent de petites tailles, dérogeant ainsi au R.R.U., titre II, art. 3 (normes d'habitabilité) ;





Considérant que la superficie de la 1^{ère} chambre est de 13,24m² alors que la norme minimale est de 14m², et que la cuisine ne présente qu'une superficie de 5,99m² au lieu de 8m² requis ;
Considérant que ces superficies restent insuffisantes au regard de la profondeur du 2^{ème} étage, qui aurait permis un aménagement plus optimal ;
Considérant qu'à cette première dérogation s'ajoute une seconde, relative à l'article 4 du même titre (hauteur sous plafond), en ce que la hauteur libre au sein du logement du 2^{ème} étage est de 2,22 m, alors que la hauteur minimale exigée est de 2,50 m ;
Considérant que l'aménagement actuel, combiné à une hauteur sous plafond trop basse, ne répond pas aux normes actuelles en matière de confort et de qualité de vie ;
Considérant enfin que ce logement déroge également au R.R.U., titre II, art. 10 (éclairage naturel), en ce que la superficie éclairante des 2 chambres situées en façade avant est respectivement de 1,42m² et 1,48m², alors que les surfaces minimales requises sont de 2,64 m² et 2,11 m ;
Considérant que le seul logement présent dans le bâtiment comporte plusieurs dérogations et ne répond pas aux normes actuelles en matière de confort ;
Considérant, en outre, que ce logement ne dispose pas d'un espace extérieur de qualité ;
Considérant qu'en séance de commission de concertation, la demanderesse a précisé que le premier étage n'est pas affecté à l'activité productive, mais est utilisé comme espace de rangement pour le logement, ce dernier ne disposant pas de cave ;
Considérant qu'il est regrettable de ne pas utiliser cet espace en vue de l'agrandissement du logement, ce qui permettrait de supprimer certaines dérogations ;
Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de limiter l'activité productive au rez-de-chaussée et d'aménager un logement en duplex aux premier et deuxième étages ;
Considérant que les baies situées en façade avant ont été modifiées dans le temps ;
Considérant que ces modifications n'ont pas suffisamment tenu compte des exigences en matière d'éclairage naturel des pièces habitables ;
Considérant que la taille réduite des baies compromet l'apport en lumière naturelle, affectant ainsi la qualité d'usage et le confort du logement ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu d'adapter ces baies afin de viser à augmenter la surface éclairante ;

Considérant qu'en plus des baies du 2^{ème} étage, d'autres modifications ont été apportées à la façade avant, telles que la rehausse de la porte de garage de 0,67 m et le percement d'une baie vitrée au-dessus de la porte d'entrée ;
Considérant que les dimensions de la porte de garage sont excessives au regard de la modeste largeur et hauteur de la façade ;
Considérant que cette disproportion contribue à la dénaturation de la façade et nuit à sa lisibilité architecturale, lui conférant un aspect banal et peu qualitatif ;
Considérant dès lors que le traitement architectural de la façade avant manque de cohérence et de finesse ;
Considérant qu'il est nécessaire de procéder à une révision du traitement de la façade, visant à en améliorer la composition, les proportions et l'intégration ;

Considérant qu'une baie a été percée dans le mur mitoyen droit, séparant la terrasse du n°128 et 130 de la rue du Pré aux Oies ;
Considérant que cette baie donne des vues directes sur la terrasse du voisin de droite ; que ce percement n'est pas justifié ;
Considérant qu'il y a lieu de condamner cette ouverture ;

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.: P1081/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Pierre Strauwen 27 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Frédéric Balcaen

Objet / Betreft: transformer un petit immeuble impliquant la modification de la répartition des 3 logements existants (2 x 1 ch et 1 duplex 2 ch) et des modifications de volume (extension au rez, fermer les terrasses en façade arrière et lucarne en façades avant et arrière) et apporter des transformations structurelles intérieures (mise en conformité)

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:

4

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 28/10/2024;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer un petit immeuble impliquant la modification de la répartition des 3 logements existants (2 x 1 ch et 1 duplex 2 ch) et des modifications de volume (extension au rez, fermer les terrasses en façade arrière et lucarne en façades avant et arrière) et apporter des transformations structurelles intérieures (mise en conformité) ;





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

Réunion du / Vergadering van: 30/04/2025

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 17/05/1935 (réf. T.P. : 43867) ayant pour objet " construire un immeuble à 2 étages " ;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été refusé le 11/07/2024 (réf. P.U. P553/2023) ayant pour objet " aménager un appartement 1 chambre supplémentaire sous combles portant le nombre de logements à 4 appartements 1 chambre, construire des annexes arrière au rez-de-chaussée, construire une lucarne dans les pans avant et arrière, remplacer les menuiseries en façade avant et apporter des transformations intérieurs structurelles (mise en conformité)";

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

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

Vu l'unique réaction indiquant que le demandeur de permis n'avait pas mis les plans du permis sur la plateforme openpermits ;

Considérant que les documents ont été joints par nos services via e-mail ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 27/03/2025 ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 02/04/2025, repris en annexe et portant les références CP.2024/0219/2 ;

Considérant que suite aux conditions suivantes : « Les escaliers desservant les sous-sols sont séparés par des parois EI60 et l'accès se fait par une porte résistant au feu EI 30 à fermeture automatique. La séparation se trouvera de préférence au rez-de-chaussée » et « Les locaux où se trouvent les compteurs de gaz, électricité et eau doivent être conformes aux dispositions relatives à la résistance au feu et à l'accessibilité imposées par l'intercommunale Sibelga ou Vivaqua » de cet avis, les plans doivent être adaptés ;

En ce qui concerne le dossier ayant pour référence communale P553/2023 :

Considérant que précédemment une demande de permis d'urbanisme ayant pour référence communale P553/2023 avait été refusée ;

Considérant que cette demande ne concernait que des mises en conformité ;

Considérant que la Commission de concertation de cette précédente demande, en date du 16/04/2024 avait émis un avis défavorable, mais que cet avis pouvait être favorable moyennant le respect des conditions suivantes :

- limiter à maximum 3 logements : un appartement au rez-de-chaussée, un appartement au 1^{er} étage et un appartement duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- améliorer l'habitabilité des logements afin de tendre au respect des normes d'habitabilité du R.R.U. ;
- rétablir des châssis en bois, en façade avant, respectueux des caractéristiques des modèles d'origine en ce qui concerne : le dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées, le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte, la modénature et la forme des baies ;
- rétablir la baie de fenêtre à droite de la porte d'entrée ;
- démonter la pergola et l'abri de jardin ;
- prévoir un local pour vélos et poussettes en sous-sol ;
- prévoir une citerne d'eau pluviale respectant les dimensions minimales imposées par le R.R.U. ;

Considérant dès lors que suite à ces remarques, le demandeur a réintroduit la demande comprenant une situation projetée (inexistante lors du dossier P553/2023) ;

Considérant que cette présente demande de permis est donc analysée suivant les commentaires émis par la Commission de concertation ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/04/2025

Considérant, tout de même, qu'il avait été demandé par le Collège des Bourgmestre et Echevins, lors du refus du permis d'urbanisme du 11/07/2024, que les travaux nécessaires à la cessation de la situation illicite devaient être entamés dans un délai de 6 mois à dater de la notification du refus et de les achever dans un délai de 18 mois à dater de la notification du refus ;

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

En ce qui concerne l'aménagement du duplex situé aux 2^{ème} et 3^{ème} étages :

Considérant qu'en situation de droit, il s'agissait d'un immeuble composé de 5 niveaux : un sous-sol, un rez-de-chaussée, 2 étages et un espace sous combles (= 3^{ème} étage) aménagé en grenier avec une toiture à 2 versants ;

Considérant que ce bâtiment était composé de 3 appartements ;

Considérant que la précédente demande visait notamment la mise en conformité du nombre de logements vers 4 appartements et donc l'ajout d'un appartement supplémentaire situé dans les combles ;

Considérant que ce logement supplémentaire avait été refusé par la Commission de concertation en ce qu'il dérogeait au R.R.U., titre II, article 10 pour la chambre et le séjour de cet appartement mais également aux articles 16, 17 et 18 du R.R.U., titre II en ce que la densité avait été augmentée et qu'aucun local commun n'avait été aménagé ;

Considérant qu'il avait été demandé, notamment, en Commission de limiter ce bâtiment à maximum 3 logements : un appartement au rez-de-chaussée, un appartement au 1^{er} étage et un appartement duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

Considérant que cette condition est respectée dans cette présente demande ;
Considérant que le nombre de logements reste donc à 3 mais que l'appartement du second étage s'étend dans les combles (= le 3^{ème} étage) afin de proposer un logement comportant 2 chambres ;
Considérant que l'appartement du rez et du 1^{er} étage comporte tous les 2 une seule chambre ;

Considérant que l'appartement duplex présente quelques dérogations ;
Considérant que cet appartement déroge au R.R.U., titre II, article 10 en ce que la cuisine et la salle à manger ont une surface nette éclairante de 2,67 m² au lieu de minimum 4,22 m² ; soit un manquement de 1,55 m² ;
Considérant que l'espace cuisine n'est pas obligé de disposer d'éclairage naturel selon le R.R.U. ;
Considérant cependant que ce n'est pas le cas pour la salle à manger ;
Considérant que cette dérogation est acceptable au vu de la configuration de la façade arrière ;

Considérant que la chambre arrière située dans les combles déroge au R.R.U., titre II, article 4 en ce que la hauteur doit être de minimum 2m30 sur au moins la moitié de la superficie du local ;
Considérant que la chambre fait 16 m² et que la hauteur sous 2m30 est d'environ 4,1 m² ;
Considérant que les 2 chambres dérogent au R.R.U., titre II, article 10, en ce que la chambre arrière a une surface éclairante nette de 2,71 m² au lieu de minimum 3,2 m² ;
Considérant que la chambre avant de ce duplex a une superficie nette éclairante de 1,9 m² à la place de minimum 2,92 m² ;
Considérant que la hauteur de la chambre arrière est tout de même au-dessus de 2m10 sur plus de la moitié de la superficie du local ;
Considérant que pour respecter le R.R.U., titre II, article 4, il faudrait rehausser la lucarne existante ;
Considérant que les travaux seraient trop conséquents ;
Considérant que la dérogation au R.R.U., titre II, article 4 est donc acceptable ;
Considérant que les dérogations au R.R.U., titre II, article 10 pour les 2 chambres des combles sont acceptables en ce que pour la chambre avant il n'y a pas la possibilité de rajouter des fenêtres de toiture au vu de la dimension de la lucarne et du plancher de la mezzanine ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/04/2025

Considérant que pour la chambre arrière, la mise en place d'une ou plusieurs fenêtres de toiture ne seraient pas pratiques au vu de leur hauteur ;

Considérant que le châssis de la chambre située en façade arrière a une allège de 73 cm ;

Considérant que cette allège est de faible hauteur ;

Considérant qu'il y a lieu de placer un garde-corps en face de ce châssis ;

Considérant que la salle-de-bain du 3ème étage déroge au R.R.U., titre II, article 4 en ce que la hauteur sous-plafond doit être de minimum 2m20 ;

Considérant que cette dérogation est acceptable en ce que la salle-de-bain semble praticable ;

Considérant, qu'en situation existante, 2 lucarnes ont été construites : l'une en façade avant et l'autre en façade arrière afin de rendre habitable le 4ème logement (non accordée par la Commission) ;

Considérant que ces 2 lucarnes dérogent au R.R.U., titre I, article 6 § 2 en ce que la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que le demandeur indique que ces lucarnes permettent de bénéficier d'un plus grand volume et d'espace dans le logement et que celles-ci s'inscrivent dans la continuité visuelle des gabarits des bâtiments voisins ;

Considérant que ces lucarnes ont été aménagées entre 1987 et 1996 (confer brugis), soit depuis au moins 28 ans ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'un plancher supplémentaire a été construit afin d'y aménager une mezzanine sous combles ;

Considérant que cette mezzanine sert de chambre à coucher en situation existante de fait ;

Considérant que la fonction de cette mezzanine n'est pas inscrite sur les plans, en situation projetée, mais qu'au vu de son aménagement (hauteur sous-plafond, superficie,...) cet espace ne peut être aménagé comme chambre ;

Considérant que la mezzanine déroge au R.R.U., titre II, article 5 en ce que la hauteur libre minimale sous la mezzanine doit être de minimum 2,10 m, or elle est de maximum 1,95 m (étant dans le pan de toiture) ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable car cet espace ne peut être considéré comme habitable et qu'une chambre ne peut y être aménagée ;

Considérant qu'il y a lieu d'aménager et de noter sur les plans projetés qu'il s'agit d'un espace rangements ;

Considérant que les plans indiquent une épaisseur de 10 cm pour la façade arrière au 1er et 2ème étages ; que cette épaisseur ne semble pas correcte ;

Considérant qu'il y a lieu de corriger les coupes et plans, tout en adaptant les superficies des pièces ;

En ce qui concerne la modification de la volumétrie :

Considérant que la volumétrie arrière a été modifiée sans demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que les balcons et les toilettes extérieures ont été supprimés afin d'agrandir l'espace intérieur ;

Considérant que le WC est désormais intégré à l'intérieur du logement, ce qui en améliore son habitabilité ;

Considérant que l'espace cuisine a été agrandi en rez-de-chaussée afin d'y aménager un bureau ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, articles 4 et 6 en ce que l'agrandissement du rez-de-chaussée et l'ajout d'une volumétrie extérieure (accollée au volume principale) servant d'espace rangements dépassent en profondeur et en hauteur le mitoyen le moins profond ;

Considérant que l'espace bureau est accepté en ce qu'il a un retrait latéral de plus de 3m par rapport au voisin de gauche ;

Considérant que le volume rangements accessible depuis l'extérieur dépasse le mur mitoyen et que cela engendre de l'ombrage sur la parcelle voisine en matinée ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/04/2025

Considérant que ces espaces de rangement permettent de créer un espace supplémentaire dédié au logement du rez;
Considérant de plus, que cette volumétrie porte une faible atteinte sur la parcelle voisine ;
Considérant dès lors, que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la chambre dépasse d'environ 3m85 le mitoyen de gauche au rez-de-chaussée ;
Considérant dès lors que cette chambre déroge au R.R.U., titre I, articles 4 et 6 ;
Considérant que ces dérogations sont acceptables en ce que le volume de la chambre du rez-de-chaussée est moins profond et de même hauteur qu'une partie du volume des rangements ;
Considérant également que les terrains des volumes voisins sont situés au Nord-Ouest et que les ombrages de ceux-ci porteront plus loin en profondeur que la chambre ;

Vu ce nouvel aménagement arrière, le mur mitoyen de droite a été réhaussé mais qu'au vu de la construction plus profonde du voisin, cela ne pose pas de problème d'ensoleillement chez ce voisin ni de dérogations;

Considérant que les espaces balcons en arrière de la façade ont été supprimés aux 1^{er} et 2^{ème} étages afin d'agrandir les espaces habitables ;
Considérant qu'il est regrettable de constater que ces logements ne disposent plus d'un espace extérieur ;

En ce qui concerne l'aménagement du rez-de-chaussée :

Considérant que l'agencement des pièces a été modifié au rez-de-chaussée en situation existante ;

Considérant que le séjour et la cuisine dérogent au R.R.U., titre II, article 3 en ce que la superficie est de 27,2m² au lieu de minimum 28m² ;

Considérant que cette dérogation est acceptable en ce qu'elle est minime ;

Considérant que ces pièces dérogent au R.R.U., titre II, article 10 en ce que la superficie nette éclairante est de 4,2 m² au lieu de minimum 5,44 m² ;

Considérant que cette dérogation est acceptable en ce que la seule possibilité serait d'agrandir les baies vitrées au rez mais que cela nuirait à l'aspect esthétique de la façade, d'autant plus qu'il a été demandé lors du précédent projet de revenir à la situation d'origine pour les châssis en bois en façade à rue ;

Considérant également qu'il n'est pas obligatoire que la cuisine soit éclairée naturellement ;

Considérant que la chambre déroge au R.R.U., titre II, article 3 en ce que la superficie est de 11,4 m² au lieu de minimum 14m² ;

Considérant que le demandeur stipule dans la note explicative, qu'il ne modifie pas le rez car la structure et l'organisation de l'immeuble laissent peu de marge de manœuvre ; que les dérogations sont mineures et tendent donc vers le respect des normes d'habitabilité ; que l'agencement proposé reste qualitatif ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que l'espace bureau situé au rez-de-chaussée, au vu de sa superficie (7,8 m²), ne peut être aménagé en chambre ;

En ce qui concerne l'aménagement en sous-sol :

Considérant qu'en sous-sol, la hauteur sous-plafond a été modifiée par rapport à la situation de droit : de 2m30 à 1,83 m ;

Considérant que le projet déroge donc au R.R.U., titre II, article 4 en ce qui concerne la hauteur sous plafond des espaces en sous-sol ;

Considérant que la hauteur des espaces non habitables doit être de minimum 2m20 ;

Considérant que ces espaces sont aménagés comme des caves privatives et un espace compteurs, en situation existante ;

Considérant qu'il avait été précédemment demandé, lors de la Commission de concertation de la demande de permis P553/2023, de prévoir un local pour vélos et poussettes en sous-sol ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/04/2025

Considérant que ce local a été placé en sous-sol ;
Considérant que cette dérogation est donc acceptable ;

En ce qui concerne l'aménagement intérieur du 1^{er} étage :

Considérant que l'agencement des pièces a été modifié au 1^{er} étage ;
Considérant que la chambre déroge au R.R.U., titre II, article 3 en ce que la chambre a une superficie de 11,9 m² au lieu de minimum 14 m² ;
Considérant que cette chambre déroge également au R.R.U., titre II, article 10 car la superficie nette éclairante est de 2,34 m² au lieu de minimum 2,38m² ;
Considérant que la situation projetée du 1^{er} étage propose une meilleur gestion spatiale ;
Considérant que le manquement de 0,04 m² de superficie nette éclairante est faible ;
Considérant qu'un espace dressing de 2,7 m² ouvert dans la chambre permet de placer plus de rangements et d'agrandir la pièce ;
Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables,

Considérant que le WC du 1^{er} étage déroge au R.R.U., titre II, article 8, en ce que ses mesures doivent être de minimum 80 cm x 120 cm ; alors qu'il présente des dimensions de 70 cm x 140 cm ;
Considérant que cette dérogation est acceptable en ce qu'elle est minime;

En ce qui concerne la modification de la façade avant :

Considérant qu'outre l'ajout d'une lucarne dans le pan avant du bâtiment, les châssis ont été modifiés en situation existante;
Considérant que la situation projetée prévoit de remplacer les menuiseries à la fin de leur cycle de vie, par des châssis en bois respectueux des caractéristiques des modèles d'origine en ce qui concerne : le dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées, le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte, la modénature et la forme des baies ;
Considérant que les châssis et porte en façade avant seront en bois de teinte naturelle ;
Considérant que les châssis de la lucarne avant, actuellement en PVC blanc, seront remplacés par du bois de teinte blanche car cette lucarne est revêtue d'un bardage bois blanc ;
Considérant qu'il est indiqué dans la note explicative qu'il n'est pas possible économiquement de remplacer tous les châssis en une seule fois et que cette obligation pourra être reportée sur un éventuel acquéreur en cas de vente du bien ;
Considérant que cela est acceptable ;

Considérant qu'il avait été demandé lors de Commission de concertation de la précédente de demande permis de revenir à la situation d'origine en remplaçant la baie incluant les boîtes aux lettres par une baie vitrée de même dimensions que dessinée dans les plans d'origine ;
Considérant que la situation projetée ne prévoit pas ce changement ;
Considérant que le demandeur indique dans la note explicative qu'il apparaît clairement sur les photos, vu l'appareillage et la couleur des briques que cette différence date de la construction du bâtiment ; que la baie a été utilisée pour y loger les boîtes aux lettres permettant d'éviter des boîtes aux lettres en saillie sur le trottoir ; et qu'il propose de garder la baie telle qu'elle a été construite ;
Considérant qu'il est demandé d'abaisser les boîtes aux lettres et en prévoyant une baie vitrée plus importante ;
Considérant qu'il y aura lieu de vérifier les réglementations imposées par bpost ;

Considérant également que l'accès à l'immeuble se faisait via 2 marches d'escaliers de 18 cm en situation de droit et qu'à présent il n'y a plus qu'une marche d'environ 15 cm ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

Considérant qu'il a été constaté lors de la demande de permis P553/2023 que la citerne avait été supprimée ; que cela dérogeait au R.R.U., titre I, article 16 ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/04/2025

Considérant que le demandeur stipule dans la note explicative que placer une citerne d'eau de pluie dans le jardin d'un bâtiment mitoyen s'avère très délicat notamment au niveau de la manutention et des terrassements à prévoir ;

Considérant que dans la situation projetée, il est prévu de réhabiliter la citerne de collecte des eaux pluviales de 1500 litres plutôt que le placement d'une nouvelle citerne ;

Considérant que cette proposition est acceptable ;

Considérant qu'il a été constaté qu'un cabane pour jeux d'enfants et une pergola ont été installés sans demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que ces 2 éléments seront démolis/démontés en situation projetée en vue de libérer la zone de cours et jardin ;

Considérant que les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort, moyennant les modifications demandées;

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

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 porte respectant les prescriptions du SIAMU entre les escaliers du sous-sol et le rez-de-chaussée ;

- d'aménager un local fermé pour les compteurs gaz et électricité ;

- de placer un garde-corps en face du châssis de la chambre arrière du 3ème étage ;

- d'annoter « espace rangement » pour la mezzanine du logement duplex ;

- d'adapter les coupes et plans en situation existante et projetée en ce qui concerne l'épaisseur de la façade arrière et adapter les superficies des pièces arrières des 1er et 2ème étages si nécessaire;

- de revoir le châssis à droite de la porte d'entrée en abaissant les boîtes aux lettres et en prévoyant un imposte vitré plus important ;

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 II, article 4 en ce qui concerne la hauteur de la chambre arrière située dans les combles ; au R.R.U., titre II, article 10 en ce qui concerne les 2 chambres des combles ; au R.R.U., titre II, article 10 en ce qui concerne la cuisine et la salle à manger du duplex ; au R.R.U., titre II, article 4 en ce qui concerne la salle-de-bain du 3ème étage ; au R.R.U., titre II, article 3 en ce qui concerne la superficie de la chambre du rez-de-chaussée ; R.R.U., titre II, article 8, en ce qui concerne la largeur du WC du 1^{er} étage ; au R.R.U., titre I, article 6 § 2 en ce qui concerne les 2 lucarnes ; au R.R.U., titre I, articles 4 et 6 en ce qui concerne l'agrandissement du rez-de-chaussée et l'ajout d'une volumétrie extérieur ; au R.R.U., titre I, articles 4 et 6 en ce qui concerne la chambre au rez-de-chaussée ; au R.R.U., titre II, article 3 en ce qui concerne la superficie du séjour et de la cuisine du rez ; R.R.U., titre II, article 10 en ce qui concerne le séjour et la cuisine du rez ; au R.R.U., titre II, article 4 en ce qui concerne la hauteur sous plafond au sous-sol ; R.R.U., titre II, article 3 en ce qui concerne la chambre au 1er étage ; et au R.R.U., titre II, article 10 en ce qui concerne la chambre au 1er étage ; sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N748/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Neuve 9-11 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BOPRO nv

Objet / Betreft: modifier la façade avant, réhausser l'immeuble à destination commerciale d'un niveau, supprimer partiellement la dalle entre le rez de chaussée et le 1er étage, supprimer la verrière existante et créer une nouvelle verrière au dessus de l'atrium et procéder à des modifications structurelles intérieures

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 17/12/2024

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

5

ABSTENTION :
Bruxelles Environnement

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien est situé dans le PPAS 60-10 Place des Martyrs ;
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 de forte mixité, espace structurant, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;
Considérant que le bien est situé en zone affectée à l'habitation et en zone affectée aux activités commerciales au P.P.A.S. en ce qui concerne la partie du bien située rue Fossé aux Loups ;





Projet initial :

Vu la demande initiale, introduite le 18/07/2024 et visant à réhausser un immeuble de commerce d'un niveau, supprimer partiellement la dalle entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, supprimer la verrière existante et créer une nouvelle verrière au-dessus de l'atrium et procéder à des modifications structurelles intérieures ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité 21/11/2024 au 05/12/2024 pour les motifs suivants :

- règlement sur les bâtisses (RB) ;
- règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un occupant du Monnaie Building portant sur l'installation d'équipements techniques en toiture et leurs éventuelles nuisances sonores ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le : 30/03/2011 (réf. T.P 118167) ayant pour objet « modifier la façade et transformer l'intérieur de l'immeuble de commerce / régulariser le placement des conditionnements d'air en toiture. » ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 02/12/2024, portant les références CP.1984.2186/28 ;

En ce qui concerne la destination du bien :

Considérant que le bien consiste en un immeuble de commerce et que sa destination est inchangée ;

Considérant que le bien se développe principalement rue Neuve, 9-11 avec une partie au rez-de-chaussée et 1^{er} étage en copropriété avec le Monnaie Building situé rue Fossé aux Loups ;

Considérant que le permis du 02/12/1993 (réf. T.P. 95023) adjoint au bâtiment principal une surface en copropriété avec le Monnaie Building en ce que les issues de secours donnent accès à la cour du Monnaie Building situé rue Fossé aux Loups, 28A ;

Considérant que le permis du 30/03/2011 (réf. T.P. 118167) constitue la situation existante de droit du bien ;

Considérant que le dernier niveau côté rue Neuve n'a pas été mis en œuvre ;

Considérant que le programme de la situation existante du bien se compose de surfaces commerciales aux niveaux 0 et +1, de bureaux et locaux administratifs au niveau +2, de surfaces techniques et de stockage aux niveaux +3 et +4 ;

Considérant que le programme de la situation projetée du bien se compose de surfaces commerciales accessibles au public aux niveaux 0, +1 et +2, de bureaux non accessibles au public au niveau +3 du volume arrière, de surfaces techniques au niveau +3 du volume avant et de stockage et bureaux non accessibles au public au niveau +4 du volume arrière ;

Considérant que le bien peut être subdivisé en 3 parties ; le volume R+2 rue Neuve réhaussé d'un niveau, l'ancien entrepôt R+4 en fond de parcelle articulé autour de la cour centrale et le volume R+1 en copropriété avec le Monnaie Building ;

Considérant qu'il y a lieu de faire application de l'art. 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme sous forme d'un paiement à la Ville, au plus tard 15 jours avant le début des travaux, qui sera destinée au financement de projets de réalisation ou de rénovation de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics ou d'immeubles de logement ;

Considérant que le montant de la charge d'urbanisme est proportionnel à la superficie de 163 m² de plancher supplémentaire de bureaux multiplié par 125 €/m², soit d'un montant de 20.375 € ;





En ce qui concerne les modifications intérieures :

Considérant que le vide sur le rez de chaussée est supprimé ainsi que la circulation avec escalator dans le volume avant ;

Considérant que la dalle du niveau +2 (niv. +9,05) est partiellement supprimée vers la façade avant afin de s'aligner avec la dalle du niveau +1 et créer ainsi un vide en partie avant mettant en valeur la nouvelle façade ;

Considérant que l'escalier localisé le long du mur mitoyen avec le n°13-15 rue Neuve est supprimé au profit d'une extension de la surface commerciale sur cette zone proche de la vitrine ;

Considérant qu'un nouvel escalier de secours est prévu à côté de la gaine d'ascenseur existante conservée le long du mur mitoyen avec le n°13-15 rue Neuve formant un bloc de circulation compact ;

Considérant que le monte-charge existant du côté du mur mitoyen avec le n°5-7 rue Neuve est supprimé et la trémie comblée ;

Considérant de ces modifications que l'espace commercial situé dans la partie avant du bâtiment est agrandi et rationalisé permettant créant une vue dégagée sur la partie arrière de l'espace commercial ;

Considérant que dans le volume arrière le vide donnant sur le rez de chaussée au niveau de la dalle du 1^{er} étage est agrandi afin de recréer un atrium au centre du volume arrière tel qu'il était visible dans le permis du 30/03/1953 (réf. 63015) ;

Considérant que la verrière existante au niveau +2 (niv. +8,08) est modifiée et réhaussée au niveau +4 (niv. 14,40) ;

Considérant que la lecture de l'architecture des volumes arrière est ainsi clarifiée, les façades intérieures participant et animant le nouvel espace commercial ;

Considérant néanmoins, que la verrière entrave la lecture des façades intérieures en partie supérieure en ce qu'elle est implantée sous les corniches existantes et devant les lucarnes du dernier niveau ;

Considérant qu'afin de restituer une lecture complète des façades intérieures ; il convient de surélever la verrière proposée au-dessus des corniches existantes et des lucarnes à conserver ;

Considérant également que, dans une attention de préservation du caractère patrimonial des façades intérieures, les moulures et reliefs des façades doivent également être conservés et ces mêmes façades chaulées en ton clair ;

Considérant que ces interventions rendent leur caractère patrimonial aux façades intérieures créant de ce fait un contraste avec la zone avant du commerce et une perspective depuis l'entrée rue Neuve ;

Considérant qu'un double escalator est créé dans l'atrium donnant accès aux surfaces commerciales des niveaux +1 et +2 depuis le rez de chaussée ;

Considérant que les escalators s'inscrivent dans les baies intérieures existantes ;

Considérant que les baies intérieures sont maintenues créant ainsi des coursives ouvertes sur l'atrium central ;

Considérant que le cintrage existant des baies est maintenu, que les châssis et les allèges de ces baies sont supprimés et remplacés par des garde-corps en verre mis en œuvre à une hauteur de 1m10 ;

Considérant que ces modifications permettent des vues traversantes sur l'ensemble des espaces commerciaux et un apport de luminosité mettant en valeur les espaces intérieurs ;

Considérant néanmoins qu'afin de retrouver la lecture historique des façades intérieures remises en valeur par le dégagement de l'atrium, il convient de conserver les baies existantes sans suppression des allèges et de conserver les châssis excepté au droit des accès aux escalators ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/04/2025

Considérant que la trémie d'ascenseur existante au fond du volume arrière est maintenue ;
Considérant également que le monte-charge localisé en fond de parcelle à droite de l'ascenseur est supprimé et la trémie comblée ;
Considérant que la cage d'escalier existante est supprimée et remplacée par un espace de circulation localisé le long du mur mitoyen en fond de parcelle ;
Considérant de ces adaptations au niveau des circulations que l'espace commercial est également clarifié et agrandi, une surface plus lisible étant créée ;
Considérant que ces escaliers mènent au rez de chaussée à la sortie de secours donnant sur la cour intérieure du Monnaie Building et permettent un accès aux étages supérieurs du volume arrière ;
Considérant que la façade de la cour intérieure constituant l'issue de secours est actuellement composée de vitrages miroir sur les portes de secours et les éléments de châssis fixes ;
Considérant qu'afin de participer à l'animation de cette cour intérieure composée de commerces et des entrées aux logements et dont la façade concernée est visible directement depuis la rue il convient de créer des vitrines de part et d'autre des issues de secours ;
Considérant que des issues de secours sont également prévues en façade avant et qu'elles dérogent au règlement sur les bâtisses en ce qu'elles s'ouvrent vers l'extérieur avec débordement sur le domaine public ;
Considérant qu'un formulaire d'engagement relatif à cette demande de dérogation a été transmis par le demandeur ;
Considérant dès lors que cette dérogation a été accordée par la commission de concertation ;

En ce qui concerne les modifications de volume :

Considérant qu'un volume complémentaire est mis en œuvre au niveau R+3 sur la toiture plate du bâtiment avant côté rue Neuve ;
Considérant que ce volume présente un retrait latéral de +/- 6 mètres par rapport à la limite mitoyenne avec le n°5-7 rue Neuve ;
Considérant qu'en situation existante un panneautage vertical est implanté sur la toiture plate en retrait de la façade avant ;
Considérant que la réhausse conserve le même retrait de 3m48 par rapport à la façade avant et qu'elle conserve le même gabarit ne créant pas de modification visuelle depuis le domaine public ;
Considérant que la réhausse est prévue pour recevoir des locaux techniques et que ceux-ci font l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2 (réf. P.E. N953/2024) en cours d'instruction ;
Considérant que les pompes à chaleurs devront respecter l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits et les vibrations générés par les installations classées ;
Considérant de ces aménagements que l'ensemble des locaux techniques est ainsi inclus dans les volumes du bien ;
Considérant que le local technique recevant la pompe à chaleur est constitué de panneaux acoustiques et que les prises d'air sont composées de ventelles avec absorbant acoustique ;
Considérant qu'afin de garantir un niveau de bruit acceptable il y a lieu de s'assurer que des matériaux acoustiques soient mis en œuvre au droit de toutes les parois contenant des équipements techniques sources de nuisance sonore ;

Considérant qu'un escalier de secours et des zones de circulation sont aménagés sur la toiture plate existante du R+2 afin d'accéder aux locaux techniques ;
Considérant également qu'un garde-corps tubulaire est mis en œuvre le long du mitoyen avec le n°5 ;
Considérant que ces éléments techniques dérogent au R.R.U. Titre I article 6 (éléments techniques) en ce qu'ils dépassent le profil de la toiture plate du R+2 ;





Considérant cette dérogation a été accordée par la commission de concertation en ce que ces éléments ne portent pas préjudice à l'esthétique de la construction ;
Considérant que deux toitures vertes de respectivement 87 m² et 31 m² sont aménagées sur la toiture plate du R+2 et une toiture verte de 205 m² sur la toiture plate de la réhausse au R+3 et que leur accès pour entretien doit être sécurisé ;
Considérant de ces mêmes préoccupations qu'il y a lieu de renseigner les moyens mis en œuvre afin de procéder à l'entretien et au nettoyage de la verrière couvrant la cour intérieure ;

En ce qui concerne les modifications structurelles :

Considérant que la note explicative stipule que de premiers sondages ont révélés que de nombreuses zones seront à renforcer au niveau des résistances de planchers et que cette analyse sera précisée une fois les faux plafonds existants démontés ;
Considérant également que les modifications intérieures nécessiteront également des interventions structurelles ;
Considérant que le bien nécessitera des renforts structurels au droit, entre-autre, des planchers, des toitures plates et également des toitures en pente ;
Considérant également que la mise en œuvre de la verrière nécessitera des interventions de modifications et de renforcement structurels ;
Considérant de ce qui précède, qu'il conviendra de s'assurer que ces interventions structurelles seront parfaitement intégrées et ne créeront pas d'impact visuel en conflit avec la mise en valeur patrimoniale du bien ;

En ce qui concerne les modifications de façade :

Considérant que la façade principale située rue Neuve est modifiée ;
Considérant que le niveau d'acrotère de la façade est inchangé ;

Considérant que le revêtement de façade existant en vitrage sérigraphié de ton marron est supprimé ;
Considérant que la façade à rue est remplacée par une façade vitrée s'insérant dans un encadrement en béton architectonique blanc lisse et des éléments verticaux tout hauteur en bardage aluminium laqué blanc et gris anthracite mis en œuvre de part et d'autre de l'entrée principale ;
Considérant qu'en situation existante la dalle du premier niveau est en retrait de la façade principale ;
Considérant que la demande propose d'aligner la dalle du niveau R+2 au nez de dalle inférieur et de supprimer le sas d'entrée existant ;
Considérant que les dalles en retrait par rapport à la nouvelle façade permettent de percevoir celle-ci dans son entièreté créant un dégagement toute hauteur à l'entrée du commerce celui-ci permettant un apport de luminosité naturelle ;
Considérant néanmoins que l'expression architecturale de la façade est à retravailler et qu'il y a lieu de démontrer la pertinence de la suppression de la façade existante et le cas échéant proposer une façade dont l'expression architecturale permet de retrouver des bandeaux pleins horizontaux entre les niveaux du commerce ;
Considérant que le commerce ne présente pas de volet au rez de chaussée et qu'il déroge ainsi au règlement communal d'urbanisme concernant la fermeture des vitrines commerciales ;
Considérant néanmoins, que le demandeur a introduit le formulaire d'engagement relatif à l'absence de volet roulant ou de grille rétractile ;
Considérant de ce qui précède que cette dérogation a été accordée par la commission de concertation ;





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

Réunion du / Vergadering van: 30/04/2025

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 ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 17/12/2024 émis sur la demande initiale, libellé comme suit :

« *Avis FAVORABLE à condition de :*

surélever la verrière au-dessus des corniches existantes et des lucarnes à conserver ;

conserver les moulures et reliefs des façades intérieures et les chauler en ton clair ;

conserver les baies existantes sans suppression des allèges, conserver les châssis existants et les restaurer excepté au droit des accès aux escalators ;

créer des vitrines de part et d'autre des issues de secours donnant sur la cour intérieure du Monnaie Building rue Fossé aux Loups ;

s'assurer que les interventions structurelles soient parfaitement intégrées et ne créent pas d'impact visuel en conflit avec la mise en valeur patrimoniale du bien ;

retravailler l'expression architecturale de la façade ;

renseigner les moyens mis en œuvre afin de procéder à l'entretien et au nettoyage de la verrière couvrant la cour intérieure ;

prévoir des matériaux acoustiques au droit de toutes les parois contenant des équipements techniques sources de nuisance sonore ; »

Projet modifié :

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 23/12/2025 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 28/03/2025 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 les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, ne sont pas accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial et/ou qu'ils visent à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;

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

En ce qui concerne les modifications intérieures :

Considérant que la verrière existante au niveau +2 est modifiée et réhaussée par rapport au projet initial restituant une lecture complète des façades intérieures en ce qu'elle s'implante au-dessus des corniches existantes et des lucarnes avec poulie à conserver préservant ainsi le caractère patrimonial des façades intérieures, les moulures et reliefs des façades chaulées en ton clair ;

Considérant que la volumétrie à facette de la verrière reprenant les rythmes des baies intérieures apporte un langage contemporain à l'espace intérieur ;

Considérant que ces interventions rendent leur caractère patrimonial aux façades intérieures créant de ce fait un contraste avec la zone avant du commerce et une perspective depuis l'entrée rue Neuve ;

Considérant que des fenêtres de toit sont intégrées à la toiture permettant l'accès au chéneau périphérique pour l'entretien de la verrière ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/04/2025

Considérant également que les châssis et les allèges des baies existantes du volume intérieur entourant l'atrium sont maintenus excepté au droit des accès aux escalators permettant ainsi de retrouver la lecture historique des façades intérieures remises en valeur par le dégagement de l'atrium ;

Considérant que des vitrines sont créées de part et d'autre des issues de secours donnant sur la cour intérieure du Monnaie Building rue Fossé aux Loups ;

En ce qui concerne les modifications structurelles :

Considérant enfin que la structure existante sera renforcée au droit des planchers en bois dans le respect du principe structurel de la partie centrale de l'immeuble ainsi qu'au droit de certains planchers en béton et au niveau de la charpente de la partie centrale de l'immeuble, les structures historiques étant préservées et renforcées donc le cas échéant ;

En ce qui concerne les modifications de façade :

Considérant que la façade principale située rue Neuve a été modifiée par rapport au projet initial ;
Considérant que celle-ci présente 7 travées verticales dont la partie inférieure vitrée sur 3 niveaux permet la pénétration maximale de lumière naturelle à l'intérieur du commerce ;
La partie supérieure est prévue en béton architectonique blanc et lisse, les vitrages verticaux venant rencontrer la zone de façade pleine établie à 45° au droit d'éléments courbes ;
Considérant que des profils en acier laqué de ton gris anthracite encadrent 2 éléments verticaux toute hauteur de part et d'autre des portes d'entrée au commerce ;
Considérant que le niveau de la partie pleine en béton vient s'aligner au niveau du volume technique situé en retrait de l'alignement de façade ;

Considérant également que les niveaux supérieurs en retrait de la façade sont visibles depuis l'espace public au travers de la façade vitrée et qu'il y a lieu de garantir la conservation de l'activation des façades à tous les niveaux visibles depuis la rue Neuve ;
Considérant dès lors que des vitrages opalins, cloisonnements intérieurs venant se positionner devant les baies afin de créer des espaces de présentation et vente tournés vers l'intérieur du commerce, des enseignes ou stickers parasitant la transparence des vitrines sont proscrits ;

Considérant que les 3 doubles portes d'entrée vitrées sur pivot sont localisées en retrait du plan de façade permettant l'intégration de grilles tubulaires ajourées laquées de ton gris anthracite s'intégrant dans la composition de façade et retrouvant l'alignement avec les éléments verticaux en position ouverte ;

Considérant de ce qui précède que la façade s'intègre également aux biens voisins et propose une expression architecturale contemporaine de qualité offrant transparence et luminosité à l'immeuble ;

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

Avis FAVORABLE à condition de :

- proscrire la mise en œuvre de vitrages opalins, cloisonnements intérieurs venant se positionner devant les baies afin de créer des espaces de présentation et vente tournés vers l'intérieur du commerce, enseignes ou stickers parasitant la transparence des vitrines.

