



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

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2022

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

Réf. / Ref.: J130/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard du Jardin Botanique 19 - 20 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: AG RE OFFICE INVEST II - S.A.

Objet / Betreft: installer 2 escaliers de secours extérieurs en façade arrière en vue d'aménager un auditoire au 4<sup>ème</sup> étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/05/2022 - 09/06/2022

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):**

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.), n°60-09bis « Jardin Botanique », approuvé le 17/06/1993 ;
- 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 administratives, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone affectée aux activités administrative au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 01/02/2022 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 18/05/2022 ;
- considérant que la demande vise à installer 2 escaliers de secours extérieurs en façade arrière en vue d'aménager un auditoire au 4<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 26/07/2021 (réf. P.U. B1087/2019) ayant pour objet "isoleren en vervangen van de dakbekleding met groen aluminium door een dak met grijze zink, vernieuwen van de inkompartij en van de luifel (aan de kant van Kruidtuinlaan), en plaatsen van een grijze wrapfolie op al het buitenschrijnwerk van de voorgevels. Betekening vergunning" ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/05/2022 au 9/06/2022 pour les motifs suivants : application de l'art. 151 du COBAT (commission de concertation faisant suite à une enquête publique), application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet prévoit d'aménager un auditoire au 4<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de bureau, d'une superficie de 477m<sup>2</sup>, accueillant jusqu'à 200 personnes ;
- considérant qu'à cette capacité s'ajoute le centre de conférence du même étage qui pourrait accueillir environ 234 personnes ;
- considérant que le projet décompte un total de 434 personnes à évacuer ;
- considérant que les sorties de secours existantes ne sont plus suffisantes pour l'évacuation du surplus de personnes résultant de l'ajout de l'auditoire ;
- considérant que pour cette raison, le projet vise à installer 2 escaliers extérieurs situés de part et d'autre de cet auditoire et reliant le 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble à la toiture arrière de « City2 » qui se trouve au 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que ces 2 escaliers dérogent au R.R.U., titre I, art. 6 (élément technique), en ce qu'il se posent sur la toiture plate d'un immeuble commercial ;
- considérant que cette solution a été envisagée en concertation avec le SIAMU ;
- considérant que les allèges des fenêtres des étages inférieurs, en face des escaliers projetés, seront supprimées afin de créer des portes donnant accès directement à ces dits escaliers ;
- considérant que ces derniers sont indispensables pour répondre aux normes d'évacuation ;
- considérant que le projet prévoit de soigner l'esthétique de ces escaliers afin d'assurer leur intégration avec le bâti existant en cours de rénovation ;
- considérant qu'ils sont traités en acier avec un habillage en panneaux d'acier perforé et thermolaqué (RAL 7039) ;
- considérant que la teinte proposée correspond aux menuiseries métalliques de la façade arrière en cours d'exécution (permis B1087/2019) ;
- considérant que ce nouveau dispositif d'évacuation s'intègre d'une manière satisfaisante à son environnement immédiat ;
- considérant qu'il y aura lieu d'être attentif aux éventuels problèmes de bruit, qui pourraient être induits par le vent, lors de la mise en fonction des escaliers ;
- considérant que le 1<sup>er</sup> escalier se situe à 14m au des façades longeant la rue Neuve ;
- considérant la largeur réduite de la rue Neuve ;
- considérant que sa taille réduit la visibilité de ces escaliers depuis l'espace public ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 est acceptable ;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

### Avis FAVORABLE

**La dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.**



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2022

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

Réf. / Ref.: D318/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Deux Eglises 45 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: G+L HOUSE - S.R.L.

Objet / Betreft: rénover un immeuble de bureaux, y percer une trémie d'ascenseur et réaménager son jardin afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/05/2022 - 09/06/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

2

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- 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 particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n°60-04Bis dénommé QUARTIER "MARTEAU", arrêté en date du 21-04-1993 ;
- vu le permis de lotir n°24 délivré le 11/03/1964 dans lequel est compris le bien concerné par la demande ;
- 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 directement concerné par la demande est situé en zone administrative et partiellement en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que l'immeuble visé par la demande est intégré dans le périmètre du P.P.A.S. n°60-04Bis dans l'îlot 3, en zone affectée aux bureaux, et façade avant à maintenir ou reconstruire suivant le rythme ;
- considérant que le bâtiment, construit en 1865 est repris dans l'inventaire du patrimoine architectural Bruxelles Extension Est sous la référence ID URBAN 38642 ;
- considérant que le bien se trouve dans le périmètre de la zone de revitalisation urbaine ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 22/03/2022 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 19/05/2022 ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/05/2022 au 9/06/2022 pour les motifs suivants: dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-04bis (Marteau, 22-04-93) ; dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ; application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription depuis max 2 ans) ;
- vu l'absence de réaction ;
- vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) daté du 08/06/2022 référencé T.2021.0220/02 visant un avis favorable sous réserve des conditions reprises dans la section « motivation » dudit rapport ;
- considérant que la demande vise à rénover un immeuble de bureaux, y percer une trémie d'ascenseur et réaménager son jardin afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite;
- considérant que l'historique des permis d'urbanisme répertorie les P.U suivants : réf. TP32388 délivré le 14/02/1923 pour modifications, réf. TP34841 délivré le 17/03/1925 visant la surélévation d'une partie des dépendances au fond de la cour et construire un égout vers la rue du Marteau, réf. D27/1987 délivré le 9/10/1988 pour transformation intérieures à usage administratifs avec logement dans un arrière bâtiment ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme réf. D1098/2020 ayant pour objet « modifier l'affectation d'un immeuble de bureaux en logement dit collectif » a fait l'objet d'un refus en date du 23/07/2021 ;
- considérant qu'un permis d'environnement délivré sous la référence D49/2009 et valide jusqu'au 29/10/2024 autorise entre autres l'exploitation d'un parking à l'air libre pour 25 véhicules ;
- considérant que la description des lieux fait apparaître les caractéristiques suivantes :
  - le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un bâti continu formé de constructions mixtes en matière d'affectation et de typologie et une moyenne de gabarits semblables ;
  - le tronçon de la rue des Deux Eglises sur lequel porte le projet forme la transition quelque peu hybride entre une urbanisation plus récente d'immeubles de bureaux et un tissu urbain homogène constitué d'immeubles résidentiels mitoyens à tendance néoclassique ;
  - la demande concerne une ancienne maison de maître reliée à l'immeuble mitoyen droit n°41-43 et affecté à un ensemble de bureaux pour un même occupant ;
  - la demande, le programme et les actes et travaux ne concernent que le bien sis n°45 ;
  - le bien concerné par la demande a été construit en 1865 à usage d'habitation ;
  - la façade à rue présente un style néoclassique teinté d'éclectisme composée de 3 travées s'élevant sur 3 niveaux hors sol recouvert d'une toiture à double versant ;
  - les menuiseries extérieures en bois ont été remplacées par des châssis performants à double vitrage vers 2000, la double porte d'entrée en bois est d'origine ;
  - les espaces intérieurs présentent de nombreux décors intacts, tels l'escalier avec son garde-corps en ferronnerie, portes intérieures, plafonds moulurés, lambris, cheminées et trumeaux peints ;
  - la situation existante de droit validée par un permis d'urbanisme délivré en 1980, autorise une affectation de bureaux mis en communication avec le n°41-43 par la création de baies dans le mitoyen.
- considérant que le programme de la demande vise le maintien de l'affectation tertiaire tout en prévoyant une rénovation de l'immeuble en intégrant l'accès aux personnes à mobilité réduite par la création d'un ascenseur desservant 3 niveaux de l'immeuble et la création d'une rampe d'accès dans le jardin ;
- considérant que les actes et travaux visés par la demande sont les suivants :
  - réaménagements intérieurs divers non structurels ;
  - démolition très partielle des dalles du sous-sol au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - percement d'une trémie d'ascenseur entre les sous-sol et le 2<sup>ème</sup> étage ;
  - prolongement de l'escalier intérieur vers le nouveau volume en toiture



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2022

- *agrandissement de baie en façade arrière au +3 ;*
- *installation des garde-corps aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage en façade arrière ;*
- *remplacement des châssis simple vitrage par des vitrages performant PEB en façade arrière ;*
- *rénovation de la toiture et installation de fenêtre de toit dans le versant arrière ;*
- *fermeture des ouvertures reliant les n°45 et 47 ;*
- *réaménagement de la zone de cours et jardin en y créant une zone d'accès vers la parcelle voisine ;*

- considérant que les actes et travaux sollicités par la demande n'entraînent aucune modification du volume extérieur et prévoit le nettoyage de la façade avant ;  
- considérant qu'en matière de l'affectation tertiaire de l'immeuble, le projet entraînent une diminution de la surface bureaux passant de 643 à 576m<sup>2</sup> ;  
- considérant que l'affectation de bureau ainsi que le maintien du volume et de l'aspect de la façade avant sont conformes aux prescriptions 7 (ZA) et 21 (ZICHEE) du PRAS ainsi qu'à la prescription graphique du PPAS (maintien de la façade à rue) ;  
- considérant que les travaux structurels envisagés par la création de la trémie et prolongation de l'escalier intérieur sont soumis à un avis du SIAMU ;

### Rénovation de l'enveloppe extérieure de l'immeuble :

- considérant que la demande vise le maintien de la façade avant en l'état en prévoyant la restauration de la porte d'entrée en bois, le sablage des éléments en pierre bleues et la peinture de l'enduit de la façade dans la même tonalité que l'existant ;  
- considérant que ces travaux de nettoyage participent à la valorisation de l'architecture de la façade avant ;  
- considérant que le projet propose de nettoyer la façade arrière et d'y apporter de légères modifications, en agrandissant une baie au 3<sup>ème</sup> étage et en remplaçant les 9 châssis à simple vitrage par des châssis en bois double vitrage ;  
- considérant que le projet prévoit de disposer des garde-corps métallique de ton anthracite aux fenêtres situées sous la 1<sup>ère</sup> corniche en bois ;  
- considérant que l'ensemble des menuiseries, corniches et châssis seront repeints dans un ton clair ;  
- considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétique de l'immeuble et que les matériaux et tonalités proposés préservent le caractère architectural de l'immeuble ;  
- considérant que la demande vise à renouveler la toiture existante en visant la pose d'une isolation intérieure en maintenant la charpente d'origine et sans en modifier le gabarit ;  
- considérant que le revêtement de toiture proposée est en tuiles de ton rouge naturelle ;  
- considérant que les 3 fenêtres de toits du versant avant sont remplacées à l'identique ;  
- considérant que de nouvelles fenêtres de toit juxtaposées sont proposées dans le versant arrière ;  
- considérant que l'ensemble des travaux envisagés sur l'enveloppe extérieure de l'immeuble s'inscrit dans la continuité de la typologie du bien et vient valoriser les qualités patrimoniales de l'immeuble ;

### Rénovation des espaces intérieurs :

- considérant que le projet prévoit d'installer un ascenseur desservant les niveaux du sous-sol au 2<sup>ème</sup> étage afin d'assurer l'accessibilité du bâtiment aux personnes à mobilité réduite ;  
- considérant que l'installation d'un ascenseur nécessite de démolir partiellement les dalles des différents niveaux afin de créer une trémie ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





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

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2022

- considérant que le projet prévoit d'implanter la trémie d'ascenseur dans l'annexe arrière dans l'axe de la travée de la cage d'escalier, permettant de préserver la lecture spatiale et les éléments décoratifs inhérents au corps principal ;
- considérant que le projet prévoit d'installer le moteur et la machinerie de l'ascenseur en creusant la dalle du sous-sol de manière à intégrer la trémie à l'intérieur de l'immeuble sans impacter le volume extérieur ;
- considérant que la création de la trémie entraînera le démontage des menuiseries intérieures au niveau des paliers des entresols et que la demande précise qu'elles seront remontées et que les vitrages transparents seront remplacés par des miroirs ;
- considérant que l'accès à l'ascenseur est prévu de plain-pied depuis la servitude de passage située rue du Marteau n°49 vers le jardin de l'immeuble menant au demi sous-sol où se situe l'ascenseur ;
- considérant que l'ascenseur projeté permet de rendre accessible les espaces de réunion, situés entre le demi sous-sol et le 2<sup>ème</sup> étage, aux visiteurs dont des personnes à mobilité réduite ;
- considérant que le projet prévoit de prolonger la cage d'escalier existante vers le 3<sup>ème</sup> étage et de supprimer la volée d'escalier intermédiaire entre le 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage menant vers les anciens combles ;
- considérant que le projet prévoit d'aménager l'étage des combles en supprimant un petit plancher de manière à dégager un volume autour de la charpente en bois existante ;
- considérant que la volée d'escalier intermédiaire reliant le 2<sup>ème</sup> au 3<sup>ème</sup> étage n'est pas d'origine et qu'elle résulte de la mise en œuvre du permis d'urbanisme délivré en 1980 ;
- considérant que la suppression de la petite volée d'escalier entre le 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage permet de dégager visuellement les salles de réunion existantes ;
- considérant que le projet prévoit de traiter la nouvelle volée d'escalier dans la continuité de la cage d'escalier existante et qu'elle permet de valoriser l'espace sous combles ;
- considérant que le projet propose l'installation de sanitaires au demi sous-sol et à l'entresol en s'intégrant à la structure du bâtiment et de plain-pied avec le palier de l'ascenseur ;
- considérant que le projet prévoit de conserver les éléments de petit patrimoine intérieurs d'origine, telle la cage d'escalier en bois et ses ferronneries d'origine, le châssis en acier et la verrière éclairant le haut de la cage d'escalier, les parquets, les lambris, les corps de cheminée et trumeaux, portes, moulures au plafond, la charpente ;
- considérant que la demande précise le traitement réservé aux passages des techniques spéciales dans des gaines et plinthes s'inscrivant dans les lambris existants ;
- considérant que le projet s'inscrit dans une rénovation respectueuse du patrimoine existant et participe à la lisibilité et valorisation inhérentes à la typologie du bâtiment ;

### Zone de cour et jardin :

- considérant que la demande prévoit d'installer une rampe d'accès d'une pente de 7% entre le fond de la parcelle et l'accès au demi sous-sol de l'immeuble ;
- considérant que l'objectif visé par l'installation de la rampe est de permettre aux personnes à mobilité réduite d'accéder de plain pied au bâtiment et à la cage d'ascenseur ;
- considérant que le revêtement de la rampe d'accès telle que proposée par la demande est prévu en briques sur chant ;
- considérant que la demande prévoit de limiter et sécuriser l'accès à la parcelle arrière depuis la servitude de passage, par la construction d'un muret en briques de récupération muni d'une grille en métal ajouré ;
- considérant que le projet prévoit la création d'un passage vers le parking vélo autorisé sur la parcelle voisine ;
- considérant que le projet maintient les dalles et marches d'escalier existantes et leur remise en état ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2022

- considérant que l'aménagement de la zone de cour et jardin tel que proposé par la demande est dérogatoire aux articles 12 et 13 du Titre I du RRU en ce qu'il ne favorise pas le développement qualitatif et quantitatif de la flore et qu'il prévoit l'imperméabilisation de plus de 50% de cette zone ;
- considérant que l'aménagement proposé déroge également à l'article 5 du PPAS qui prescrit une surface perméable de minimum 40% de la superficie de la zone de cours et jardin et précise l'interdiction d'y construire ou aménager un parking en surface ;
- considérant que l'installation de la rampe telle que prévue vient renforcer le caractère imperméable de la zone de cour et jardin déjà présent (terrasse, dallage et escalier) et entrave le développement qualitatif végétal et l'infiltration de l'eau dans le sol ;
- considérant que la demande ne prévoit pas un système de gestion des eaux de pluie au sein de la parcelle, participant au tamponnage et/ou réutilisation de ces eaux ;
- considérant, bien que l'installation d'une rampe pour PMR se révèle utile, qu'il y a lieu de proposer un nouvel aménagement qui limite l'emprise au sol de revêtements imperméables et qui favorise davantage l'infiltration de l'eau dans le sol et le développement qualitatif et quantitatif de la flore ;
- considérant dès lors que les dérogations aux articles 12 et 13 du titre I du RRU et 5 du PPAS (zone de cours et jardin) sont refusées ;
- considérant que les explications données en séance permettent d'établir que le revêtement proposé pour la rampe sont des briques sur chant perméable mais qu'il convient toute fois de documenter la mise en œuvre de ce revêtement ;
- considérant dès lors que si le caractère perméable de ce revêtement est avéré, que la demande de dérogera pas au titre I art 13 du RRU ;

### Mobilité :

- considérant que l'absence d'emplacements de parking au sein de la parcelle est admis en raison de la situation existante et du contexte urbain et de l'accessibilité en transport en commun ;
- considérant qu'un permis d'environnement permet l'exploitation d'un parking pour 25 véhicules sis rue du Marteau et accessible à pied depuis une servitude de passage vers le fond de la parcelle ;
- considérant que le projet propose un dispositif sécurisé pour le stationnement de 6 vélos à l'intérieur de sa parcelle dans la zone de cour et jardin ;
- considérant que l'emplacement vélos prévu dans la zone de cour et jardin gagnerait à être intégré au sein du volume bâti afin de minimiser l'emprise au sol dans la zone de cour et jardin et de les sécuriser et les protéger des intempéries ;
- considérant de ce qui précède, que, moyennant les adaptations évoquées, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

### **Avis FAVORABLE à condition :**

- d'optimiser l'aménagement de la zone de cour et jardin qui participe davantage au développement qualitatif et quantitatif de la flore ;
- de prévoir un système de récupération des eaux pluviales au sein de la parcelle ;
- de prévoir des emplacements de vélos couverts au sein du volume bâti ;

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

**Les dérogations aux articles 12 et 13 du titre I du RRU et 5 du PPAS (zone de cours et jardin) sont refusées telles que sollicitées par la demande.**



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

*Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel*

*T. 02 279 29 30*

*urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be*

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*



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

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2022

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

Réf. / Ref.: S1170/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Sainte-Elisabeth 14 1130 Bruxelles  
Rue Sainte-Elisabeth 14B 1130 Bruxelles  
Rue Sainte-Elisabeth 14C 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Nora Bafrouri

Objet / Betreft: d'une part créer une extension en façade arrière, diviser le bien en 3, remplacer les châssis (mise en conformité) et d'autre part agrandir des baies en façade avant et latérale et enfin réaménager les 3 logements.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/05/2022 - 09/06/2022

Réactions / Reacties: 0

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 – 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 les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 04/11/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/05/2022 ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw  
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie  
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel  
T. 02 279 29 30  
[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)  
[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





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

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2022

- considérant que la demande vise à d'une part, diviser une maison unifamiliale en 3 logements de type 2 et 3 chambres impliquant une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et la construction d'un volume supplémentaire (1 niveau) pour un garage (mise en conformité) ; et d'autre part, agrandir les baies en façade avant et latérale et réaménager les 3 logements ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/05/2022 au 09/06/2022 pour les motifs suivants :  
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur)  
dérogation à l'art 12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) ;
- 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 et que les perspectives depuis ou vers le bien classé sont modifiées ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 23/05/2022 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 02/06/2022 ;

### En ce qui concerne l'historique du bien :

- considérant que pour ce même bien une demande de permis d'urbanisme a été introduite le 07/01/2016 (réf. P.U. S15/2016) ayant pour objet "diviser une maison unifamiliale";
- considérant que cette demande a été classée sans suite le 23/11/2017 ;
- considérant que pour ce même bien une demande de permis d'urbanisme a été introduite le 28/07/2020 (réf. P.U. S620/2020) ayant pour objet "diviser une maison unifamiliale en 3 logements avec extension en façade arrière";
- considérant que cette demande a été classée sans suite le 22/06/2021 ;
- considérant qu'en situation de fait, la division en 3, la création de l'extension et du garage ont déjà été réalisées ;
- considérant que le bien a été acquit en 1967 en tant que maison d'habitation ;
- considérant que selon le registre de la population 3 familles étaient domiciliées de 1989 à 1997 ;
- considérant cependant qu'afin d'être habité par ces 3 familles, des travaux structurels ont été réalisés ;
- considérant que cette situation ne peut donc être considérée comme régulière ;
- considérant en effet qu'aucun acte ou travaux ne peut être effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents ;
- considérant que le bien n'est plus habité depuis 1997 ;

### En ce qui concerne l'aménagement intérieur :

- considérant qu'à l'origine il s'agit d'une maison unifamiliale de 290m<sup>2</sup> environ composée comme suit :

- Rez-de-chaussée : salon cuisine et diverses pièces;
- 1er étages : 6 pièces
- Combles : grenier

- considérant que la situation projetée prévoit 3 logements pour une superficie totale de 367m<sup>2</sup> ;

- considérant que le programme projeté prévoit la répartition suivante :

#### Au n°14a (+-138m<sup>2</sup>)

- Rez-de-chaussée : hall d'entrée, chambre de 11.8m<sup>2</sup> (sne 2.5m<sup>2</sup>), séjour de 24.6m<sup>2</sup> (sne 5m<sup>2</sup>), cuisine de 10.8m<sup>2</sup>, salle d'eau de 3m<sup>2</sup>,
- 1er étage : 2 chambres de 14m<sup>2</sup> (sne 2.8m<sup>2</sup>) et de 11m<sup>2</sup> (sne 2.3m<sup>2</sup>), rangement,
- Combles : chambre 14m<sup>2</sup> (sne 1.44m<sup>2</sup>), dressing, grenier ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2022

### Au 14b : (+-110m<sup>2</sup>)

- Rez-de-chaussée : séjour de 31.45m<sup>2</sup> (sne 6.3m<sup>2</sup>), salle d'eau de 6m<sup>2</sup> et cuisine de 8m<sup>2</sup>,
- 1<sup>er</sup> étage : 2 chambres de 10.3m<sup>2</sup> (sne ?) et de 9.9m<sup>2</sup> (sne 2.3m<sup>2</sup>),
- Combles : chambre 16.1m<sup>2</sup> (sne 1.44m<sup>2</sup>) ;

### Au 14c : (+-103m<sup>2</sup>)

- Rez-de-chaussée : séjour de 32m<sup>2</sup> (sne 6m<sup>2</sup>), salle d'eau de 5m<sup>2</sup> et cuisine de 9.2m<sup>2</sup>,
- 1<sup>er</sup> étage : 2 chambres de 10m<sup>2</sup> (sne 2m<sup>2</sup>) et de 14m<sup>2</sup> (sne 2.8m<sup>2</sup>),
- Combles : grenier ;

- considérant que bien que conformes en termes de superficie, les aménagements proposés aux rez-de-chaussées des logements 14b et 14c ne sont pas qualitatifs ;

- considérant en effet que la salle d'eau du logement n°14a a une superficie de 3m<sup>2</sup> pour un logement 4 chambres ;

- considérant également que les sanitaires ne sont accessibles que via la salle d'eau ;

- considérant que la cuisine de ce logement ne dispose que de peu d'espace de rangement du fait de la présence de 4 portes ;

- considérant que les séjours des logements 14 et 14b ont des superficies insuffisantes au regard du nombre de chambres ;

- considérant que le séjour du 14b est d'une faible largeur (3.35m) et que l'aménagement pour un logement 3 chambres n'est pas adéquat ;

- considérant que le living du 14c n'est que peu éclairé naturellement du fait du maintien du cloisonnement entre la pièce avant et la partie dinatoire du living ; que cette pièce déroge par conséquent au RRU titre II art 10 ;

- considérant que la notice explicative mentionne que la division du bâtiment est conçue verticalement, de sorte que chaque logement est conçu comme une maison mitoyenne ; que les locaux communs ne sont de la sorte pas nécessaire car vélos poussettes et poubelles sont facilement entreposables dans les logements ou les jardins

- considérant cependant que le titre II du RRU s'applique aux actes et travaux relatifs à une construction existante dans la mesure où ceux-ci ne visent pas au maintien de cette construction mais impliquent la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire, la modification du nombre de logements, la modification des destinations ou de leur répartition, ou la modification d'une caractéristique du logement réglementée par le présent titre ;

- considérant qu'au chapitre 5 de ce titre il est précisé que dans un immeuble existant, les modifications ayant une incidence sur les parties communes de l'immeuble ne peuvent aboutir à une détérioration de la conformité des locaux de services tels que visés aux articles 16, 17 et 18 ;

- considérant que le projet ne prévoit pas de locaux spécifiques pour le rangement de vélos ou de poubelles de tri aux rez-de-chaussée des logements ;

- considérant que seul le logement 14a dispose d'un grand hall d'entrée dans lequel une poussette ou un vélo pourrait être disposé ;

- considérant que 3 nouveaux escaliers ont été créés afin d'accéder aux étages des logements 14 et 14b ;

### En ce qui concerne le gabarit et les interventions extérieures :

- considérant qu'afin d'accéder au jardin, 3 nouveaux escaliers ont été créés dont deux sous forme d'édicule extérieur ;

- considérant que la situation projetée supprime ces édicules ;

- considérant qu'en situation de fait, nombre d'abris ont été créés dans le jardin ;

- considérant que la situation projetée prévoit de tous les démolir ;

- considérant qu'un garage a été construit le long du mitoyen gauche, au-delà de la cour arrière entre 1971 et 1977 ;

- considérant que par rapport à l'alignement, le garage atteint la profondeur de 23m ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2022

- considérant que ce garage est visible sur les photographies aériennes de 1987 ;
- considérant que ce garage déroge au RRU titre I art 4 et 6 en ce que celui-ci dépasse le profil des biens contigus ;
- considérant effectivement que le bien de gauche est un parc public ;
- considérant que ce garage déroge également à l'art 12 (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) ;
- considérant en effet que le RRU titre I art 12 prescrit que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées ;
- considérant que ce garage déroge également au RGBA art 15 en ce que la profondeur excède les 20m maximum autorisés d'environ 3m ;
- considérant que le PRAS 0.6 prescrit aussi que 0.6. Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
- considérant en outre que le projet est situé en zone C c'est à dire moyennement desservie en transport en commun ;
- considérant en effet que les premiers arrêts de bus (65 et 80) se situent à 170m et que la gare se situe à 400m ;
- considérant que le quartier ne dispose pas de magasin d'alimentation ;
- considérant de plus que sur une portion de la rue Sainte-Elisabeth le stationnement en voirie n'y est pas possible ;
- considérant que dans ce quartier les rues sont étroites et que la disponibilité d'emplacement de parking en voirie est fortement limitée ;
- considérant qu'il convient de limiter le nombre de logements dans l'immeuble pour limiter l'impact de la sur densification sur l'offre de stationnement du quartier et veiller à offrir un large local vélos et poussettes facilement accessible et qui tient compte du nombre d'habitants dans l'immeuble ;
- considérant qu'en façade arrière, la cour a été recouverte créant ainsi une extension d'environ 4m de profondeur sur toute la largeur de la façade arrière ; portant la profondeur du bien à 16.60m environ ;
- considérant également que la cuisine du logement central dispose d'un escalier vers l'extérieur afin d'accéder au jardin, portant la profondeur à près de 18m ;
- considérant que cette extension déroge également au RRU titre I art 4 et 6 en ce que celle-ci dépasse le profil des biens contigus ;
- considérant néanmoins que par rapport aux jardins droites, l'extension réalisée dépasse peu l'axe mitoyen en hauteur ;
- considérant que les espaces mouillés (pièces d'eau) tels que cuisines, sanitaires et salles d'eau ont tous été placés dans cette extension ;
- considérant que cette extension, partiellement enterrée et de par sa destination ne permet pas de créer de plus grandes baies en façade arrière ;
- considérant en conséquence qu'il y a une perte de qualité en termes d'éclairage et de bon aménagement du logement initial ;
- considérant que l'éclairage des séjours ne peut se faire qu'en modifiant les baies en façade avant ;
- considérant que du fait de son impact tant pour la qualité des logements que pour les aspects architecturaux et patrimoniaux ces dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant qu'en façade latérale, au rez-de-chaussée, une grande baie munie de châssis en aluminium naturel est créée en lieu et place des deux baies existantes ;
- considérant qu'en façade avant, les châssis et portes d'entrées en bois en seront remplacés par du pvc ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie  
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2022

- considérant également que toutes les baies et allèges seront modifiées, que deux grandes baies vitrées sont prévue à côté des deux portes d'entrées du 14b et du 14c ;
- considérant que 1<sup>er</sup> étage en façade latérale, il n'existe pas de fenêtre ;
- considérant que le projet ne prévoit pas de créer de nouvelles baies en façade latérale ;
- considérant que les interventions en façade, tel que l'agrandissement des baies, ont pour but d'améliorer l'éclairage naturel des nouvelles pièces de vies ;
- considérant que l'accès au bien, en surplomb par rapport à la voirie se fait via un escalier ;
- considérant que cet escalier est recouvert d'un carrelage noir ;
- considérant qu'en l'état celui-ci est peu praticable et qu'il y a lieu de le réparer ;

### En conclusion :

- considérant que cette maison occupe un lieu pittoresque et stratégique dans l'ancien village, à l'articulation des anciennes constructions rurales, implantées en léger retrait, avec des habitations plus récentes réalisées à partir de la fin du XIXe siècle à front de rue ;
- considérant que ses interventions dénaturent complètement la composition architecturale et patrimoniale d'origine du bien ;
- considérant qu'il a lieu de respecter au mieux la structure d'origine ;
- considérant qu'il aurait été judicieux de maintenir la cour et d'agrandir les baies en façade arrière plutôt qu'en façade avant ;
- considérant en conséquence qu'il serait préférable de déplacer les salles de bains au 1<sup>er</sup> étage et de réaménager les espaces de jours de manière traversants ;
- considérant que les matériaux utilisés comme l'aluminium et le pvc ne sont pas en cohérence avec la typologie du bien ;
- considérant que les travaux proposés afin de mettre en conformité la division en 3 logements dénaturent le bien de manière conséquente ;
- considérant qu'une division en deux unités dans le respect de l'architecture du bien pourrait être éventuellement envisageable ;
- considérant néanmoins que la demande en grands logements reste importante ;
- considérant qu'il y aurait lieu de préserver la lecture de la façade avant et de maintenir les baies existantes ;

**Avis DÉFAVORABLE tel que présenté.**



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2022

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

Réf. / Ref.: S235/2018 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Sainte-Anne 20 - 24 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Bayard Invest - S.C.A. (Verhagen-Iturralde)

Objet / Betreft: transformer les devantures commerciales, étendre l'arrière des 2 bâtiments, supprimer l'escalier principal du n°24 et créer un seul accès aux étages des 2 immeubles via le n°20-22 (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/02/2022 - 10/03/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 18/05/2022

### 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 – Direction régionale des Monuments et Sites:**

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol n°80-15 "Grand Sablon", approuvé le 21/12/2006 (P.P.A.S.);
- 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 zones d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au P.P.A.S.;
- considérant que la demande vise à transformer les devantures commerciales, étendre l'arrière des 2 bâtiments, supprimer l'escalier principal du n°24 et créer un seul accès aux étages des 2 immeubles via le n°20-22 (mise en conformité);
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2022 au 10/03/2022 pour les motifs suivants: application de la prescription générale 0.6 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS, dérogations aux prescriptions du P.P.A.S., dérogation à l'art. 4 (profondeur de la construction) du titre I du R.R.U.;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
- considérant que le projet porte sur la transformation de 2 bâtiments existants d'affectation mixte;
- considérant que la situation de droit du n°20-22, datée de 1973 (réf. S6/1973), indique la nomination « foyer » sur les plans du rez-de-chaussée, traduite dans la description du projet par un cabaret-théâtre;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





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

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2022

- considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment à rue et le bâtiment en intérieur d'îlot sont affectés au commerce;
- considérant que les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages du bâtiment à rue sont affectés aux bureaux accessoires à ce commerce et le 3<sup>ème</sup> étage (combles) du bâtiment à rue est affecté à un logement;
- considérant que pour ce bien un permis d'environnement a été délivré le 04/08/2017 (réf. P.E. S982/2016) pour une salle de danse;
- considérant qu'un permis d'urbanisme (réf. S1/1996) a été octroyé au bâtiment n°24 pour l'aménagement d'un restaurant aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage avec une cuisine et des sanitaires au sous-sol;
- considérant que ce bien comprend un logement au 2<sup>ème</sup> étage;
- considérant que le projet prévoit le réaménagement des logements aux derniers étages en 2 appartements une chambre;
- considérant que le logement situé au 3<sup>ème</sup> étage (combles) du n°20-22 est composé de: un séjour/cuisine, une chambre, une salle de douche avec wc et un espace bureau;
- considérant que le logement situé au 2<sup>ème</sup> étage du n°24 est composé de: un séjour/cuisine, une chambre, une salle de douche et un wc;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 4 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur sous plafond du séjour à hauteur de la nouvelle extension au 2<sup>ème</sup> étage du n°24 est inférieure à 2,50m;
- considérant en outre que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 8 (wc) en ce qu'il ne prévoit pas de sas entre le wc et le séjour/cuisine dans le logement au 2<sup>ème</sup> étage du n°24;
- considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables pour ce logement réaménagé, se situant partiellement dans la nouvelle extension;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairage naturel) en ce que la superficie nette éclairante du séjour/cuisine du logement au 3<sup>ème</sup> étage du n°22 est inférieure à 1/5<sup>ème</sup> de la superficie de plancher;
- considérant que ce local est éclairé par les 2 lucarnes existantes en façade avant et que ces lucarnes ne sont pas modifiées;
- considérant que cette dérogation est acceptable dans un bâtiment existant;
- considérant que le projet prévoit de modifier la circulation interne et l'accès aux étages;
- considérant que l'escalier avant du n°24 est supprimé et un nouvel escalier est placé au fond de la parcelle, entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage, afin de dégager au maximum l'espace du restaurant;
- considérant les accès aux étages des 2 bâtiments est regroupé en un seul accès via la porte d'entrée du n°20-22;
- considérant que des baies ont été percées dans le mur mitoyen entre les 2 bâtiments afin de desservir les différents étages;
- considérant que le projet déroge au P.P.A.S. art. 3.1.5.1. (accès aux étages) en ce qu'il ne prévoit pas de porte séparée au sein du même bâtiment (n°24);
- considérant que le plan de la situation de droit illustre une seule porte desservant le commerce et les étages sans distinction;
- considérant que l'étroitesse du bâtiment, avec une largeur de façade ne dépassant pas 4,30m, ne permet pas la création d'un accès distinct aux étages;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable;
- considérant que les modifications intérieures prévues n'affectent pas négativement l'intérêt patrimonial des immeubles;
- considérant que dans la situation de droit, les 2 parcelles sont entièrement construites au rez-de-chaussée;
- considérant que les n°20-22 comprennent 2 bâtiments existants, notamment un bâtiment à rue (R + 2 + combles sous toiture à versants) et un bâtiment en intérieur d'îlot (toiture à versants);



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2022

- considérant que le n°24 comprend un bâtiment existant (R + 2 à toiture plate);
- considérant que le projet prévoit des modifications au volume des 2 bâtiments;
- considérant la construction d'une extension au 1<sup>er</sup> étage (n°20-22), entre le bâtiment principal et l'arrière bâtiment, afin d'étendre le commerce, et la construction d'une extension au 2<sup>ème</sup> étage (n°24), afin d'étendre le logement;
- considérant qu'une nouvelle cheminée est installée dans la toiture du n°20-22, contre le mur mitoyen gauche, et une nouvelle gaine d'extraction est installée dans le bâtiment n°24, contre le mur mitoyen droit;
- considérant que le projet déroge au P.P.A.S. art. 4 (zone de cours et jardins) en ce que les extensions aux 1<sup>er</sup> (n°20-22) et 2<sup>ème</sup> (n°24) étages sont réalisées dans la zone de cours et jardins;
- considérant que le projet déroge également au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) pour les extensions aux 1<sup>er</sup> (n°20-22) et 2<sup>ème</sup> (n°24) étages;
- considérant que dans la situation de droit, l'entièreté du rez-de-chaussée est déjà construite, y compris la zone de cours et jardins;
- considérant que le projet prévoit la construction totale de cette zone au 1<sup>er</sup> étage (n°20-22) et en partie au 2<sup>ème</sup> étage (n°24);
- considérant que le P.P.A.S. destine cette zone prioritairement à l'aménagement de jardins plantés, aucune construction hors sol ni en souterrain n'est autorisée;
- considérant de plus que cette extension au 2<sup>ème</sup> étage, annexée au logement du n°24, a pour conséquence d'avoir un séjour éclairé majoritairement par des lanterneaux et d'avoir une vue directe sur la façade arrière du n°20-22 via la fenêtre latérale projetée;
- considérant qu'il y a lieu de ne pas prévoir d'extension au 1<sup>er</sup> étage du n°20-22, de limiter l'extension du 2<sup>ème</sup> étage du n°24 à la façade arrière du bâtiment principal et de revoir l'aménagement du logement au n°24 en conséquence;
- considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables;
- considérant que le projet prévoit des modifications en façade des 2 bâtiments (devantures commerciales);
- considérant que la vitrine du n°20-22 est constituée de 2 double portes en bois de ton foncé avec imposte en bois;
- considérant que la porte d'entrée vers les étages est une simple porte en bois de ton foncé avec imposte en verre clair;
- considérant que cette porte s'ouvre vers l'extérieur avec débordement sur le trottoir;
- considérant que la façade du n°20-22 se situe en catégorie I, constructions (et vitrines) remarquables et/ou historiques et monuments classés, du P.P.A.S. (art. 3.2.2);
- considérant que la devanture du n°20-22 est une version simplifiée et standardisée de la situation de droit de 1896 qui appauvrit la valeur patrimoniale;
- considérant qu'il est souhaitable, lors du prochain remplacement, de revenir à des menuiseries respectant les modèles d'origine;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un vitrage transparent pour les portes du n°20-22;
- considérant que la vitrine du n°24 a été remise en bois naturel, que les châssis en aluminium avec simple vitrage ont été remplacés par des châssis en bois de chêne naturel avec double vitrage, que le revêtement de la partie non vitrée a été orné avec de la menuiserie en bois de chêne naturel avec molures, que la double porte a été remplacée par une porte simple;
- considérant que la vitrine projetée est constituée d'un châssis fixe en bois de ton foncé avec soubassement et d'une porte en bois de ton foncé, avec imposte transparent, et la façade reçoit un revêtement en carrelage de ton foncé;
- considérant que la porte s'ouvre également vers l'extérieur avec débordement sur le trottoir;
- considérant que la façade du n°24 se situe en catégorie II, constructions historiques avec valeur d'accompagnement, du P.P.A.S. art. (3.2.3) et que la vitrine commerciale est à conserver;
- considérant que pour la devanture du n°24 le projet prévoit de revenir à la situation d'origine;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 22/06/2022

- considérant que, en ce qui concerne les teintes des carrelages et menuiseries, il y a lieu d'opter pour une teinte similaire à celle d'origine et non de tons foncés (réf. plans de 1935);
- considérant que les 2 bâtiments présentent un certain intérêt patrimonial, les façades, en particulier, comportent des décors et volumétries à conserver et mettre en valeur;
- considérant que les châssis en façades avant ne correspondent pas (division, mouluration, etc.) à la situation de droit de 1896 pour le n°20-22 et 1935 pour le n°24, et dénaturent de ce fait la cohérence des façades;
- considérant qu'il est souhaitable, lors du prochain remplacement, de prévoir des châssis plus respectueux des modèles d'origine (moultures, divisions, proportions, formes, matériaux, ...);
- considérant en outre que plusieurs éléments de façades nécessiteraient d'être entretenus et restaurés: balcon du n°20-22, nettoyage de la façade du n°24, réenduisage/remise en peinture des éléments non en brique au n°24;
- considérant que le projet déroge au R.B. art. 70 en ce que l'ouverture des portes déborde sur le trottoir;
- considérant que ces portes constituent un accès d'évacuation et de secours;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable moyennant un engagement;
- considérant que le projet déroge au R.C.U. relatif à la fermeture des vitrines commerciales en ce que les vitrines commerciales ne sont pas pourvues de volet;
- considérant que cette dérogation est acceptable moyennant un engagement;
- 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 ne pas prévoir d'extension au 1<sup>er</sup> étage du n°20-22, de limiter l'extension du 2<sup>ème</sup> étage du n°24 à la façade arrière du bâtiment principal et de revoir l'aménagement du logement au n°24 et son accès (à prévoir via la cage d'escalier principale à la place des WC) en conséquence ;
- pour la devanture du n°20-22, lors du prochain remplacement, revenir à des menuiseries respectant les modèles d'origine;
- de prévoir un vitrage transparent pour les portes du n°20-22;
- pour la devanture du n°24, opter pour une teinte similaire à celle d'origine pour les carrelages et menuiseries;
- de joindre un engagement relatif à la demande de dérogation à l'art. 70 du R.B.;
- de joindre un engagement relatif à l'absence de volet roulant ou de grille rétractile;
- de prévoir en façades avant, lors du prochain remplacement, des châssis plus respectueux des modèles d'origine;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au P.P.A.S. art. 3.1.5.1, au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairage naturel), au R.B. art. 70 et au R.C.U. sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)