



**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement**

Réf. / Ref.: B1804/2022 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue Bruyn 1A – 1B 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: STIB - SOCIETE DES TRANSPORTS INTERCOMMUNAUX DE BRUXELLES - DIVERS

Objet / Betreft: Exploitation d'un parking

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/08/2022 - 15/09/2022

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

- Considérant que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au PRAS ;
- Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande de permis pour l'exploitation temporaire d'un parking à l'air libre afin de permettre le stationnement des employés et visiteurs du dépôt Marly I durant la phase de chantier pour le dépôt Marly II ;
- Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
- Considérant que le parking à l'air libre n'est actuellement pas exploité et qu'il y a lieu de le remettre en état d'exploitation ;
- Considérant que des éclairages temporaires devront être mis en place tout en préservant les espaces verts à haute valeur biologique qui se situent à proximité (notamment le Val du bois des béguines) ;

**AVIS FAVORABLE à condition :**

- **Effectuer les rafraichissement nécessaires en termes de marquages au sol (emplacements de stationnement, passage pour piétons, pistes cyclables, etc.).**
- **Remettre en état d'exploitation les emplacements de stationnement, les caniveaux et les rigoles du parking à l'air libre.**
- **Couvrir les emplacements vélos et motos qui seront aménagés.**
- **Limiter la pollution lumineuse sur l'ensemble du site. L'éclairage sera de préférence de type LED, couleur ambre. La projection lumineuse sera orientée vers le bas afin de ne pas éliminer de corridors écologiques empruntés par la faune nocturne.**





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

Réunion du / Vergadering van: 27/09/2022

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

Réf. / Ref.: R1647/2022 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue de la Régence 55 – 65 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: REGENTINVEST - S.P.R.L.

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de bureaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/08/2022 - 15/09/2022

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):

2

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

- Considérant que la demande se situe en zone administrative au PRAS ;
- Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de permis d'environnement pour un immeuble de bureau ;
- Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
- Considérant que des matériaux divers sont stockés dans le parking couvert et que cela peut accélérer la propagation d'un incendie ;
- Considérant que les emplacements de parcage à ciel ouvert ainsi que la zone de livraison ne sont pas clairement délimités par un marquage au sol ;
- Considérant qu'il n'y a pas de places excédentaires pour les bureaux par rapport au nombre autorisé par le Cobrace ;
- Considérant que le rapport d'incidence mentionne de réaliser des mesures CO aux 3<sup>è</sup> sous-sol et rez de jardin côté Régence afin de vérifier si les normes sont respectées ;

#### AVIS FAVORABLE à condition :

- d'évacuer les dépôts de matériaux divers du parking
- de délimiter clairement par un marquage au sol les emplacements de parcage à ciel ouvert ainsi que la zone de livraison
- de réaliser une campagne de mesure CO aux 3<sup>ème</sup> sous-sol et rez jardin du parking couvert.





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

*Réunion du / Vergadering van: 27/09/2022*

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

---

Réf. / Ref.: U1172/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Quai des Usines 18-22 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ODS FIESTA CLUB BRUXELLES - S.P.R.L. (Olivier DA SILVA)

Objet / Betreft: Mettre en conformité un bâtiment comportant une salle d'événement, des bureaux et un logement accessoires, composé d'un RDC, 2 étages et toiture plate (travaux déjà réalisés).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/08/2022 - 15/09/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

**Avis REPORTÉ.**

3





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

Réf. / Ref.: F1461/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue Franklin Roosevelt 69 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ministry of Foreign Affairs Kingdom of Saudi Arabia

Objet / Betreft: Changer l'affectation d'une maison unifamiliale en ambassade, rénover le bâtiment principal et y créer une extension pour un ascenseur, construire un bâtiment annexe dans la zone de recul (poste de garde) et reconstruire un bâtiment dans la zone de cours et jardin (poste de garde), abattre 6 arbres, réaménager le jardin et y implanter 17 emplacements de parking à l'air libre

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/08/2022 - 15/09/2022

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

- attendu que la parcelle est inscrite en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), aux abords d'un espace structurant, dans la zone de servitude de 60 m au pourtour du Bois de la Cambre du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001;
- attendu que la parcelle se situe dans la zone tampon de 60 m d'un site Natura 2000 (Bois de la Cambre) et d'habitats Natura 2000 (Chênaies, Charmaies et Hêtraies situées dans Bois de la Cambre) ;
- attendu que toute la parcelle se trouve dans le périmètre de la zone de protection d'un bien classé « l'Hôtel Empain » situé avenue Franklin Roosevelt, 67 ;
- attendu que le bâtiment construit avant le 1er janvier 1932 est, à titre transitoire, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire ;
- attendu que la parcelle se situe dans le périmètre du règlement zoné concernant les zones de recul et le quartier des villas dit « Quartier Solbosch » arrêté par arrêté du Gouvernement du 15 juin 1927 ;
- attendu que le projet vise à changer l'affectation d'une maison unifamiliale en ambassade, rénover le bâtiment principal et y créer une extension pour un ascenseur, construire un bâtiment annexe dans la zone de recul (poste de garde) et reconstruire un bâtiment dans la zone de cours et jardin (poste de garde), abattre 6 arbres, réaménager le jardin, et y implanter 17 emplacements de parking à l'air libre ;
- attendu que la demande est soumise à la rédaction d'un rapport d'incidences (annexe B du Cobat, rubrique 24), qu'il a été déclaré complet suivant l'article 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), en date du 10/06/2022 ;
- considérant que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;





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

Réunion du / Vergadering van: 27/09/2022

- considérant que le projet en question n'est pas susceptible d'avoir un impact négatif significatif sur les objectifs de conservation du site Natura 2000 voisin (station IA2 Bois de la Cambre) et qu'une évaluation appropriée des incidences Natura 2000 n'est donc pas requise ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis non conforme de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) en application de l'article 237, § 1er du CoBAT : travaux de nature à modifier les perspectives depuis ou vers le bien protégé ;
- vu l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) formulé en sa séance du 22/06/2022, réf GM/AH/BXL22854\_692\_PU\_FrRoosevelt\_69\_Ambassade ;
- attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;
- vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 23/06/2022, réf: CP.2022.0566/1;
- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
  - Application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS : équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone ;
  - Application de la prescription générale 0.12 du PRAS : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation (ZH) ;
  - Application de la prescription particulière 2.5.2. du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
  - Application de l'art. 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : demande soumise à rapport d'incidences.
- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :
  - Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
  - Application de l'art. 237, §1 du CoBAT : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (« Villa Empain » située avenue Franklin Roosevelt, 67).
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 15/09/2022 au 17/08/2022 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;

### En ce qui concerne la situation existante du bien :

- considérant que le bâtiment principal a été conçu par l'architecte J. Van Den Eng et a été construit en 1930 à des fins résidentielles privées ;
- considérant que le terrain accueille un bâtiment principal de type isolé ainsi qu'une maison de service et un pavillon en plein air en fond de jardin ;
- considérant que le bâtiment principal est composé d'un rez-de-chaussée, 2 étages et un grenier ; que les façades sont en briques rouges avec des ornements en pierre calcaire et châssis en bois peints en blanc ;
- considérant que la parcelle dispose de deux accès opposés, l'un depuis l'avenue Franklin Roosevelt pour les véhicules, l'autre depuis l'avenue Victoria pour les piétons ;

### En ce qui concerne l'affectation :

- considérant que le projet vise à changer l'affectation du bien de maison unifamiliale (d'une superficie plancher existante de 1360 m<sup>2</sup>) à ambassade pour l'Arabie Saoudite (d'une superficie plancher projetée de 1367 m<sup>2</sup>) ; qu'il s'agit, selon le glossaire du PRAS, d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- considérant que la prescription générale 0.7 du PRAS permet l'implantation de cette affectation sans limitation de superficies nonobstant les restrictions reprises dans les prescriptions particulières de la zone d'habitation dans la mesure où l'équipement est compatible avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ;





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

Réunion du / Vergadering van: 27/09/2022

- considérant que ces deux conditions sont réunies dans ce contexte urbain ; que tant l'avenue Franklin Roosevelt que le bâtiment concerné se prêtent particulièrement à cette affectation qui est compatible avec la destination principale de logement de la zone ;
- considérant que la suppression du logement est autorisable via la prescription générale 0.12.4 du PRAS ;

### En ce qui concerne le gabarit et l'implantation :

- attendu que le terrain se situe en bordure du bois de la Cambre, qu'une zone non aedificandi, revêtement du sol compris, s'étend sur une profondeur de 60 mètres à partir de la limite du bois ;
- considérant que cette zone vise la protection de la faune et de la flore ;
- considérant que lorsque les conditions locales le permettent, cette profondeur peut être réduite jusqu'à 30 mètres aux conditions suivantes : les actes et travaux présentent des caractéristiques urbanistiques semblables à celles des constructions existantes avoisinantes, ils permettent d'assurer une transition harmonieuse entre les bois et forêts et le tissu urbain existant et ils ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;
- considérant que l'interdiction de bâtir ne s'applique toutefois pas aux parcelles sur lesquelles des constructions existent au jour de l'entrée en vigueur du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001 mais que toute transformation ou reconstruction de ces constructions existantes entraînant un accroissement supérieur à 20% du volume bâti est soumise à des mesures particulières de publicité et que cet accroissement ne peut permettre de déroger à la limite des 30 mètres ;
- considérant que le projet de rénovation maintient le bâtiment principal dans sa forme, ses façades et ses finitions d'origine à l'exception de l'ajout sur la terrasse du premier étage de l'élévation latérale nord d'un nouveau volume accueillant la nouvelle cage d'ascenseur jusqu'au deuxième étage et de l'ajout de deux volumes semi-enterrés d'un niveau en façade arrière ;
- considérant que l'immeuble principal ainsi que les trois extensions accolées sont situées en dehors de la zone de 60 m ;
- considérant que l'extension du volume pour l'aménagement de l'ascenseur est peu perceptible depuis l'espace public ;
- considérant que ces extensions sont implantées à une distance appropriée des limites du terrain et ne portent pas atteinte aux vues depuis le bien classé voisin ;
- considérant que le projet prévoit également la construction de trois annexes isolées : deux postes de garde et un bâtiment technique ;
- considérant en effet qu'une nouvelle construction d'un niveau est projetée dans la zone de recul pour accueillir un poste de garde ;
- attendu que le terrain se situe dans le périmètre du règlement du Quartier des Villas, que l'article 2 de ce dernier précise que la zone de recul est grevée de la servitude non aedificandi et que le règlement régional d'urbanisme précise également, à l'article 11 du titre I, qu'elle ne peut comporter de constructions ; que le projet est dès lors en dérogation avec ces deux règlements sur cet aspect ;
- considérant que le local de garde est nécessaire pour sécuriser l'Ambassade ; que d'autres ambassades disposent du même dispositif le long de l'avenue ;
- considérant que le local de garde est limité dans ses dimensions ;
- vu l'avis de la CRMS sur l'implantation de ce poste de garde qui porterait atteinte aux vues et perspectives vers et depuis la villa Empain classée ainsi qu'aux qualités paysagères de l'avenue Franklin Roosevelt qui constitue une des artères prestigieuses de la Région ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de vérifier si une solution alternative moins invasive peut être trouvée ;
- considérant que si le poste de garde devait être maintenu, il y a lieu de le déplacer de l'autre côté de l'entrée carrossable et d'en améliorer l'esthétique ;
- considérant d'autre part que la construction annexe existante en fond de jardin, sans intérêt patrimonial ou architectural, est démolie et remplacée par un bâtiment d'un étage abritant un deuxième poste de garde et la salle des transformateurs ;
- considérant que celui-ci se situe dans la zone non aedificandi de 30 m au pourtour du Bois ;





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

Réunion du / Vergadering van: 27/09/2022

- considérant que celui-ci est de plus implanté au plus proche de l'axe mitoyen avec la parcelle voisine dont le bien est classé ;
- considérant que l'implantation de ce poste de garde est contraire au PRAS et porte atteinte aux vues depuis le bien classé voisin ;
- considérant dès lors que ce poste de garde doit être supprimé de la demande ;
- considérant enfin qu'un local technique d'une superficie de 11 m<sup>2</sup> est installé dans le jardin à proximité de la maison principale ;
- considérant que cette annexe est située dans la zone des 60 m au pourtour du Bois ;
- considérant que cette annexe est limitée dans ses dimensions, est implantée à une distance appropriée des limites du terrain et ne porte pas atteinte aux vues depuis le bien classé voisin ;

### En ce qui concerne l'esthétique des constructions :

- considérant que le nouveau volume pour l'ascenseur imite la même finition des briques de façade actuellement en place et respecte le style architectural de la maison existante ;
- considérant que tous les châssis extérieurs sont restaurés et traités avec une peinture étanche ; que des doubles châssis sont placés sur le côté intérieur de chaque baie afin de répondre aux exigences de sécurité requises par l'ambassade ;
- considérant que l'auvent d'entrée du côté sud, actuellement fait d'acier et de verre, est remplacé par un nouveau, fait d'acier et de revêtement en aluminium, qui suit la courbure de l'arc en pierre surmontant l'entrée principale ;
- considérant qu'il s'agit d'un élément visible depuis l'espace public ; qu'il présente une forme sculpturale et ne porte atteinte à l'esthétique global de l'immeuble ;
- considérant que les nouvelles extensions /annexes dans les zones de reculs et de cours et jardins (locaux techniques et postes de garde) sont couverts d'un enduit beige et pourvus de menuiseries en aluminium ;
- considérant que ces constructions se distinguent dès lors de la maison existante alors qu'ils devraient davantage tendre à s'intégrer dans un ensemble harmonieux ;
- considérant qu'il y a lieu de modifier le traitement architectural de ces diverses constructions ;
- considérant que le pavillon extérieur en fond de jardin est conservé en l'état, et qu'aucune modification ne sera apportée à sa structure et à ses finitions ;

### En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

- considérant que le bâtiment principal accueillera plus de 30 employés de la mission de l'UE, y compris les bureaux VIP de l'ambassadeur, de son secrétaire et de son adjoint ;
- considérant que le concept de design intérieur propose de conserver les décorations originales des trois halls principaux du rez-de-chaussée ;
- vu l'avis de la CRMS qui préconise de conserver davantage l'esprit des aménagements et décors originels (boiseries, lanterneau, ...) ;
- considérant que l'escalier principal est ouvert à tous les étages, du sol au toit, permettant à la lumière d'atteindre les halls de tous les étages depuis le puits de lumière restauré sur le toit ;
- considérant que le troisième niveau sous le toit, actuellement un grenier inaccessible, est transformé en un étage de bureaux accessible au personnel par un nouvel escalier en acier et en verre en correspondance de l'escalier principal d'origine au rez-de-chaussée ;
- considérant qu'afin de garantir un ensoleillement naturel, deux fenêtres de toiture sont intégrées sur le versant de toiture ;
- considérant que le niveau du sous-sol accueille principalement des zones techniques pour la ventilation, le chauffage, la pompe à eau et la sécurité ;
- considérant qu'une nouvelle rampe est créée à côté de l'entrée principale et que l'accessibilité verticale est garantie par le nouvel ascenseur et qu'à tous les étages est prévu un WC pour PMR ;
- considérant que le projet présente des dérogations au titre IV du RRU en ce qui concerne l'accessibilité du bâtiment aux personnes à mobilité réduite (PMR) ; qu'en effet, la rampe d'entrée doit présenter un pourcentage inférieur à 8% avec un palier tous les 2 mètres, que, dans le bâtiment, les couloirs doivent présenter une largeur minimale de 120 cm et 150 cm en dehors des débâtements de porte à franchir, que la toilette PMR doit être desservie par une aire de rotation





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

Réunion du / Vergadering van: 27/09/2022

hors débattement de porte et être équipée par des barres d'appui et que les portes intérieures doivent avoir leur poignée à 50 cm d'un angle rentrant et ce de part et d'autre ;  
- considérant qu'il y a lieu de modifier les plans ou de justifier les dérogations soulignées ci-dessus pour des motifs patrimoniaux ;

### En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

- considérant que bien qu'à l'abandon depuis plusieurs années, le jardin a conservé son intérêt paysager en raison des plantations existantes, de l'exploitation intelligente de son relief et des éléments pittoresques (rocailles, pavillon de jardin, petit pont, etc.) ; que ces caractéristiques seraient en grande partie effacées par le projet.
- considérant que la rampe d'accès au sous-sol est remplie de terre jusqu'au niveau du paysage et qu'un bassin d'eau est placé sous le pont ;
- considérant que pour des raisons de sécurité, trois voies d'évacuation sont créées autour du bâtiment principal permettant d'accéder du sous-sol à la zone du jardin et la zone de recul par des escaliers extérieurs ;
- considérant que le projet prévoit des actes et travaux dans la zone de servitude de 60 m autour du bois : le pavage en pierre naturelle de la majeure partie du jardin pour l'aménagement d'une entrée carrossable secondaire et d'un parking à l'air libre de seize emplacements et d'un emplacement pour les visiteurs ;
- considérant que l'entrée du parking à l'air libre est située dans la zone non aedificandi de 30 m ; que cet aménagement est dès lors contraire au PRAS ;
- considérant que l'aménagement d'un parking à l'air libre dans la zone de cour et jardin est contraire à l'article 12 du RRU en ce que l'aménagement des zones de cours et jardins doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant que ce parking est également en contradiction avec la zone Natura 2000 et la protection de la faune et de la flore dans la zone des 60 m du Bois ;
- vu également la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité, et conformément au Plan Nature (p.70, prescription 4) : "Dans toutes les zones constructibles, une attention sera portée aux abords des constructions et installations. Les autorités délivrantes veilleront à ce que, dans les projets qui leur seront soumis, ceux-ci contribuent à la réalisation des maillages vert et bleu ainsi que du réseau écologique bruxellois. (...) » ;
- vu également l'avis de la CRMS sur cet aspect du projet, qu'elle recommande de significativement revoir l'aménagement du jardin en exploitant davantage ses qualités intrinsèques et dans un objectif d'optimiser le projet en termes de maillage vert et de microclimat urbain (continuité avec le Bois de la Cambre, zone non-aedificandi de 60 m délimitée par le PRAS au pourtour des zones forestières) ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer l'accès et le parking et de conserver un jardin planté en respectant les aspects patrimoniaux et environnementaux de celui-ci sans revêtement perméable ;
- considérant que le projet prévoit de conserver l'entrée carrossable dans la zone de retrait latéral gauche menant devant l'entrée de l'immeuble et y prévoit un revêtement perméable afin de permettre l'accès voiture jusque devant le porche d'entrée et au-delà pour le parking d'un véhicule ;
- considérant que cet accès carrossable déroge d'une part au règlement du Quartier des Villas, que l'article 2 de ce dernier précise que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et d'autre part au règlement régional d'urbanisme qui précise également, à l'article 12 du titre I, que les zones de retrait latérales doivent viser au développement de la flore ;
- considérant que l'accès est préexistant et que la nouvelle affectation requiert ce type de dispositif jusqu'à l'entrée de l'immeuble ;
- considérant que le revêtement du sol devrait être rendu perméable, limité en superficie au strict minimum et ne pas être prolongé au-delà de la porte d'entrée de l'immeuble ; qu'à ces conditions, les dérogations sont acceptables ;







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

Réunion du / Vergadering van: 27/09/2022

- considérant que la demande a également pour objet l'abattage de cinq arbres dans le jardin en raison de leur incompatibilité avec les éléments du projet (parking ou nouvelle poste de garde) et l'abattage d'un arbre face à la façade Est de l'immeuble pour des raisons de sécurité en raison de sa proximité avec le bâtiment existant ;
- considérant que le projet prévoit de replanter trois arbres d'une essence correspondant à celle des arbres existants ;
- considérant que l'abattage des 5 arbres dans le jardin n'est pas acceptable ;
- considérant que l'abatage de l'arbre devant la façade Est est acceptable ;
- considérant que trois mats pour drapeau sont placés dans la zone de recul devant le poste de garde ; que ces installations fixes sont autorisables ;

### En ce qui concerne la mobilité :

- considérant que le projet prévoit des portes d'accès pour les piétons et les véhicules sur l'avenue Franklin Roosevelt pour les visiteurs, les invités, les invités VIP et l'ambassadeur, et sur l'avenue Victoria, pour le personnel employé ;
- considérant que la proximité immédiate de plusieurs arrêts de bus, la présence d'une ligne de tram à haute fréquence de passage, ainsi que d'une gare SNCB, fait que la zone concernée par le projet peut être considérée comme bien desservie par les transports en commun, et ce malgré l'absence de métro dans cette partie de la ville ;
- considérant que le site se trouve en effet en zone B du RRU ;
- considérant que le projet prévoit un parking à l'air libre dans le jardin pour 16 voitures plus 1 parking pour les visiteurs (y compris une place PMR) ;
- considérant que le parking à l'air libre doit être supprimé de la demande pour les motifs évoqués ci-avant ;
- considérant que le projet prévoit 6 emplacements pour vélos ;
- considérant que les livraisons peuvent se faire depuis la voie carrossable latérale directement sur la parcelle, sans gêner la circulation sur le domaine publique ;

### En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales :

- considérant que le projet ne prévoit pas de citernes d'eaux pluviales ; qu'il y a lieu de prévoir cet élément afin de gérer au mieux la gestion des eaux pluviales sur le site ;

### En conclusion :

- considérant de ce qui précède que le projet, moyennant les conditions ci-dessous, ne porte pas atteinte aux vues depuis ou vers le bien classé voisin et qu'il s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

### **Avis FAVORABLE à condition de :**

- **Supprimer le poste de garde en zone de recul ou en justifier la nécessité pour l'ambassade (si le poste de garde devait être maintenu, le déplacer de l'autre côté de l'entrée carrossable et en améliorer l'expression architecturale) ;**
- **Supprimer le poste de garde dans le jardin ;**
- **Revoir l'aspect architectural des extensions basses du bâtiment principal (en enduit) et y ajouter des toitures vertes ;**
- **Conserver davantage l'esprit des aménagements et décors originels (boiseries, lanterneau, ...) ;**
- **Modifier les plans ou justifier les dérogations au titre IV du RRU (accessibilité PMR) pour des motifs patrimoniaux ou techniques au vu de la conservation de la maison ;**
- **Supprimer les 17 parkings et la voie d'accès se situant dans le jardin et conserver un jardin planté et perméable en respectant les éléments patrimoniaux présents ;**
- **Ne pas abattre les 5 arbres dans le jardin ;**

**Réduire au maximum la largeur de la voie carrossable dans la zone de recul et la zone de retrait latérale, y prévoir un revêtement perméable.**





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

Réunion du / Vergadering van: 27/09/2022

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

Réf. / Ref.: P740/2021 (PU)

Adresse / Adres : Rue de Pavie 75 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: espace d'art et de creation - A.S.B.L.

Objet / Betreft: installer en voirie une boîte à livres (sous forme de cabine téléphonique)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

5

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté 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 à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel,
- considérant que la demande a été introduite en date du 16/07/2021 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à installer en voirie une boîte à livres (sous forme de cabine téléphonique) ;
- considérant qu'un appel à projet a été organisé par la Ville de Bruxelles ;
- considérant que l'ASBL « L'Estampille » a participé à ce projet ;
- considérant qu'un subside de 3000 euros a été accordée par le Conseil communal en séance du 28 juin 2021 ;
- considérant que ce subside est accordé sous réserve que l'ASBL ait obtenu les autorisations nécessaires pour l'installation de la boîte à livres ;





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

Réunion du / Vergadering van: 27/09/2022

- considérant que cette demande d'autorisation est cette demande de permis d'urbanisme ;
- considérant que le projet vise le placement d'un mobilier urbain, type cabine téléphonique, placé sur le trottoir, situé à la rue de Pavie ;
- considérant que dans cette cabine, y est déposé des livres ;
- considérant que ces livres sont mis à disposition sur différentes étagères à l'abri, puisque placé dans une cabine ;
- considérant que le dépôt et le retrait de bouquins se fait par toute personne intéressée par le projet ;
- considérant que ces livres sont triés et référencés, et que l'entretien de la cabine sont gérés hebdomadairement par des bénévoles de l'asbl « L'Estampille » ;
- considérant que le but du projet est de promouvoir la coopération des gens du quartier, en faisant circuler et en collectant, empruntant, échangeant des livres ;
- considérant qu'il s'agit d'une cabine téléphonique recyclée en une bibliothèque de rue ;
- considérant que cette cabine téléphonique fait 1m sur 1m avec une hauteur de 2m30 ;
- considérant que tel que les anciennes cabines téléphoniques, des vitres transparentes sont placés sur chaque cotés pourvu qu'un cadre métallique ;
- considérant qu'aucun système de fermeture et d'ouverture n'est placé ;
- considérant que le projet respecte le règlement sur les trottoirs ;
- considérant que le projet respecte le R.R.U, titre VII, relatif à la voirie, ses accès et ses abords ;
- considérant qu'une autorisation d'occupation du domaine publique est nécessaire ;
- considérant que l'existence d'éventuel présence d'équipements/canalisation est à vérifier ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant cependant qu'un potelet, non représenté sur plan, est présent sur l'espace public à proximité de la boîte à livre et qu'il y aurait lieu de le supprimer afin d'assurer le placement de la boîte ;
- considérant que sur base du plan d'implantation de la boîte à livre, cette dernière semble implantée de biais par rapport à la voirie et qu'il y aurait lieu de l'implanter à angle droit, parallèle à la bordure de trottoir de la rue de Pavie ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

### **Avis FAVORABLE à condition :**

- **d'enlever le potelet se trouvant le plus proche de la cabine boîte à livres, ainsi que de placer le mobilier en angle droit, parallèle à la chaussée carrossable et à la bordure de trottoir de la rue de Pavie.**





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

*Réunion du / Vergadering van: 27/09/2022*

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

---

Réf. / Ref.: R1111/2022 (PFD)

Adresse / Adres:  
Rue de la Régence 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles - STIB

Objet / Betreft: Renouveler les voies de tram, mettre aux normes l'accessibilité des arrêts 'Petit Sablon' et aménager l'espace public aux abords de ces arrêts

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/08/2022 - 15/09/2022

Réactions / Reacties: 7

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

**Avis REPORTÉ.**

6





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

Réunion du / Vergadering van: 27/09/2022

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

Réf. / Ref.: S806/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Stuyvenbergh 23 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Gul Amir et Aziza Zahid-Zahid

Objet / Betreft: transformer une maison unifamiliale par une annexe sur 3 niveaux, supprimer le balcon en façade arrière et aménager une terrasse au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/08/2022 - 08/09/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 17/03/2021

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

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

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

7

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones mixtes au PRAS ;
- considérant que la demande vise à transformer une maison unifamiliale par une annexe sur 3 niveaux, supprimer le balcon en façade arrière et aménager une terrasse au rez-de-chaussée ;
- vu la demande initiale ait introduite le 29/07/2019, portant sur la transformation d'une maison unifamiliale par une extension sur 3 niveaux et le placement d'une passerelle couverte sur 2 niveaux ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/02/2021 au 25/02/2021 ;
- vu l'unique réaction à cette enquête publique émanant de voisin du n°25 portant sur l'opposition de l'extension imposante, hors proportions par sa hauteur et par sa proximité immédiate de son jardin ;
- vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 17/03/2021 émit sur la demande initiale ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 01/10/2021 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que les nouveaux plans répondent aux plusieurs conditions émises par la commission de concertation ;
- considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet ; qu'ils visent à supprimer la plupart des dérogations qu'impliquait le projet initial ;
- considérant que le projet modifié doit être soumis aux mesures particulières de publicité pour les dérogations qui restent ;





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

Réunion du / Vergadering van: 27/09/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 pour les motifs suivants : dérogation au R.R.U, Titre I, art.4 (profondeur de la construction), art.13 (maintien d'une surface perméable) et art.11 (aménagement de la zone de recul), application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, non pertinente par rapport au projet ;
- considérant que la situation de droit datant de 1930, montre une maison de maître de gabarit R+1+ toiture, avec une zone de recul aménagée en jardinet ;
- considérant la configuration de la parcelle, que celle-ci possède une profondeur de 14m50 du côté gauche et 9m du côté droit, que de plus le niveau du jardin est plus haut que le niveau de la rue ;
- considérant de la particularité volumétrique de ce bien entre mitoyen, à savoir une façade avant de 10m90 de largeur, une profondeur bâtie de seulement 5m20 et une façade arrière plus large de 2m50 par rapport à la façade avant ;
- considérant que la situation de droit montre une terrasse d'une profondeur de 1m20 au rez-de-chaussée sur toute la largeur de la façade arrière, que cette terrasse se situe 3 marches plus haut que le niveau du jardin ; qu'au 1<sup>er</sup> étage une terrasse couverte existe sur le côté droit de la maison, que celle-ci possède une profondeur de 1m20 et une largeur de 5m ;
- considérant que la situation de fait du bien, montre que toute la zone du jardin est aménagée comme cour et que la terrasse du rez-de-chaussée a été couverte, dont partiellement incorporée dans le volume bâti ;
- considérant que les photos Google Street view montrent qu'une porte de garage existait en 2009 (sans permis) et que depuis 2013 la pente vers ce garage a été supprimée pour être remplacée par un carrelage imperméable au niveau du trottoir ;
- considérant que dans le formulaire de la demande modifiée, le demandeur déclare que la zone de recul sera aménagée en jardinet d'agrément ;
- considérant par contre que les plans modifiée montrent qu'une zone de stationnement reste prévue dans la zone de recul ;
- considérant que la demande modifiée déroge au R.R.U., Titre I, art.11 (zone de recul) et au R.B. art.35, en ce que la zone pavée dans la zone de recul doit se limiter à la zone qui donne directement accès au bâtiment ;
- considérant de plus que l'accès à l'emplacement privatise à cet endroit la voie publique ;
- considérant dès lors, que les dérogations au R.R.U., Titre I, art.11 et au R.B. art.35 ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu d'aménager la zone de recul en jardinet d'agrément ;
- considérant que la nouvelle annexe présente un gabarit d'un rez-de-chaussée et 2 niveaux, implantée le long du mitoyen gauche (n°25) avec une toiture en pente ;
- considérant que l'annexe a un largeur de 4m30 et une profondeur de 4m40 ; 1m moins profond par rapport à la demande initiale ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.4 en ce que le coin supérieur droit de la nouvelle annexe dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;
- considérant qu'une nouvelle terrasse imperméable (bois bankirai) est prévu sur toute la largeur de la façade arrière du bâtiment principal, avec une profondeur de 3m40 ;
- considérant dès lors la demande modifiée déroge au R.R.U., Titre I, art.13 en ce que plus de 50% de la zone cour et jardin est imperméable ;
- considérant que l'annexe prévue s'intègre dans son environnement et augmente le confort du logement ;
- considérant qu'il reste au moins un passage de 1m90 entre la nouvelle annexe et le mur de jardin au fond de la parcelle ;
- considérant par rapport au projet initiale, que la zone derrière cette nouvelle annexe est aménagée comme jardin en plein terre, avec une superficie de 20m<sup>2</sup> ; ce qui est une amélioration ;
- considérant que le passage couvert existant en façade sera démolit ;
- considérant l'importante hauteur des murs mitoyens voisins, l'espace le long de la façade arrière sera peu exposé et est par conséquent moins propice aux plantations ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. titre I art.4 et titre II art.13 sont acceptables ;





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

Réunion du / Vergadering van: 27/09/2022

- considérant qu'au 2<sup>ème</sup> étage en façade arrière, le projet modifié prévoit l'aménagement sur la toiture plate d'une terrasse accessible depuis la chambre 3 ;
- considérant que la distance de 1,90m prévue par le code civil pour les vues directes est respectée par un retrait latérale ainsi que le placement d'un claustra végétal d'une hauteur de 1,90m ;
- considérant la demande déroge au R.R.U. titre II art.10 (éclairage naturel) en ce qu'au 2<sup>ème</sup> étage la chambre 4 présente une superficie éclairante de 1,91m<sup>2</sup> (min 2,64m<sup>2</sup>) ;
- considérant que la chambre 4 présente une superficie de 13,2m<sup>2</sup> confortable ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, l'aménagement intérieur du logement a été revu afin de diminuer la dérogation ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. titre II art.10 est acceptable ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
- 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 :**

- d'aménager la zone de recul en jardinet d'agrément ;

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

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur), titre II art.13 (superficie imperméable) et art.10 (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





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

Réunion du / Vergadering van: 27/09/2022

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

Réf. / Ref.: S741/2021 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue Steyls 88 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Daniel Ungureau

Objet / Betreft: transformer un immeuble de 4 logements : construire des extensions, modifier les châssis en façade avant, créer un escalier et une terrasse en toiture (mise en conformité partielle)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/08/2022 - 08/09/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

8

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones mixtes au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 16/07/2021 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à transformer un immeuble de 4 logements : construire des extensions, modifier les châssis en façade avant, créer un escalier et une terrasse en toiture (mise en conformité partielle) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un riverain et portant sur les nuisances causées par les évacuations de chaudières présentes en façade arrière, à proximité de la limite mitoyenne ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 02/09/2022, portant les références T.2020.0788/2 ;
- considérant que les conditions émises dans cet avis ne nécessitent pas d'adapter les plans ;







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

Réunion du / Vergadering van: 27/09/2022

- considérant qu'en situation de droit, le bâtiment comporte 4 logements : 3 appartements 1 chambre (un par étage) et un studio dans les combles ;
- considérant que ces logements ne répondaient plus aux normes de confort actuelles ;
- considérant qu'en situation de fait, l'immeuble a été subdivisé en 7 logements : 1 duplex 1 chambre au rez-de-chaussée et en sous-sol (wc, débarras, buanderie au -1), et 6 studios (2 par étage) ;
- considérant que des annexes ont été construites à l'arrière du bâtiment : une extension venant s'aligner au voisin de gauche le long de l'annexe présente sur la droite du terrain ; et deux petits volumes au rez-de-chaussée ;
- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 19/02/2020 (P.V. B.R./017/2020) fait état des infractions suivantes: « Il y a 7 logements dans l'immeuble : un appartement au rez-de-chaussée et deux studios par niveau aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages (superficie totale +/- 300 m<sup>2</sup>) ; Deux niveaux ont été rajoutés à l'annexe arrière, côté droit (superficie 2 x +/- 9 m<sup>2</sup>) ; Le jardin est dallé (superficie +/- 12 m<sup>2</sup>) ; Il y a une terrasse sur la plateforme au niveau du 3<sup>ème</sup> étage (superficie +/- 12 m<sup>2</sup>) ; Une nouvelle annexe arrière a été réalisée au niveau du rez-de-chaussée (+/- 9 m<sup>2</sup>) » ;
- considérant que, d'après les photos aériennes, les modifications réalisées sont ultérieures à 2004 ;
- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. S600/2020) notifié le 19/07/2021 pour le même bien, pour une demande ayant pour objet : « modifier le nombre de logements d'un immeuble à appartements, construire des annexes à l'arrière du bâtiment (travaux déjà réalisés) » ;
- considérant qu'en situation projetée, la présente demande prévoit de rétablir 4 logements répartis comme suit : un duplex 1 chambre au rez-de-chaussée et sous-sol avec accès au jardin, un appartement 2 chambres au 2<sup>ème</sup> étage, un second appartement 2 chambres au 3<sup>ème</sup> étage, et un appartement 1 chambre sous combles, avec terrasse et mezzanine non habitable ;
- considérant que les petites annexes, présentes en situation de fait à l'arrière du rez-de-chaussée, sont supprimées ;
- considérant que l'annexe de gauche, construite sur 3 niveaux, est conservée afin d'agrandir la surface disponible pour les logements ;
- considérant que cette construction déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture-hauteur) en ce qu'elle dépasse la hauteur des annexes voisines de 35cm ;
- considérant que la différence de hauteur est minime et que cette construction s'aligne à l'annexe du voisin de gauche, la moins profonde ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant qu'un volume supplémentaire est ajouté en toiture, du côté gauche de la parcelle, dans le prolongement du volume existant du côté droit de la parcelle ;
- considérant que cette extension ne dépasse pas le gabarit mitoyen de droite et ne dépasse pas de plus de 3m le gabarit mitoyen de gauche ;
- considérant que ce volume permet de respecter les normes de superficies minimales pour la chambre du logement sous combles et n'induit pas de dérogation en termes de gabarit ;
- considérant qu'une terrasse a été aménagée sur la plate-forme du 3<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que la palissade en bois de 2m de haut placée du côté droit de la terrasse déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture-hauteur) en ce qu'elle dépasse le gabarit des constructions voisines ;
- considérant que ce brise-vue est indispensable pour rendre la terrasse conforme au Code Civil ;
- considérant que la balustrade entourant cette terrasse déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce qu'elle ne fait pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;
- considérant toutefois qu'il s'agit d'une structure métallique légère, indispensable à l'utilisation de la terrasse en toute sécurité ;
- considérant que ce garde-corps s'inscrit dans le prolongement de celui de la terrasse du voisin de droite ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;





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

Réunion du / Vergadering van: 27/09/2022

- considérant que la zone de cours et jardins est désimperméabilisée ; qu'une terrasse en klinkers perméables est prévue sur environ 10m<sup>2</sup>, et que le reste de la surface (environ 22m<sup>2</sup>) est aménagé en jardin planté en pleine terre ;
- considérant que cet espace est réservé exclusivement à l'usage de l'appartement du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'il y a lieu de veiller à ce que la surface en pleine terre soit équivalente à 50% de la surface de la zone de cours et jardins ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que les superficies éclairantes nettes de plusieurs locaux habitables sont inférieures aux normes ;
- considérant en effet que le séjour/cuisine du rez-de-chaussée possède une superficie éclairante nette de 5,64m<sup>2</sup> au lieu de 8,9m<sup>2</sup> ;
- considérant qu'il y a lieu de conserver la baie existante en façade avant afin de préserver l'harmonie architecturale de la rue ;
- considérant qu'une porte-fenêtre est prévue en façade arrière, mais que, vu l'étroitesse de l'annexe de gauche, ses dimensions ne peuvent être agrandies ;
- considérant cependant que la partie du milieu des 3 pièces en enfilade est occupée par la cuisine, et que les parties salle-à-manger et salon bénéficient d'un apport en lumière naturelle tendant au respect de la norme ;
- considérant que les séjours/cuisines des appartements des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages disposent également d'un apport en lumière naturelle inférieur à la norme (4,84m<sup>2</sup> au lieu de 6,68m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage, et 6,16m<sup>2</sup> au lieu de 6,6m<sup>2</sup> pour le 2<sup>ème</sup> étage) ;
- considérant qu'il s'agit à nouveau de baies existantes en façade avant, dont le maintien est essentiel pour conserver une cohérence architecturale ;
- considérant que les superficies éclairantes nettes sont également inférieures aux normes en ce qui concerne les chambres 1 des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages (2,52m<sup>2</sup> au lieu de 2,9m<sup>2</sup>), et les chambres 2 des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages (2,19m<sup>2</sup> au lieu de 2,33m<sup>2</sup>) ;
- considérant que ces chambres sont situées dans les annexes arrière ;
- considérant cependant que ces extensions sont déjà construites et que ces dérogations ne sont pas trop importantes ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) sont acceptables ;
- considérant que, pour améliorer l'apport en lumière naturelle dans les combles, des fenêtres de toit sont prévues à l'avant comme à l'arrière du bâtiment ;
- considérant que 3 caves sont présentes en sous-sol ;
- considérant que la partie en sous-sol du duplex est aménagée en salle-de-douche, buanderie et grand débarras ;
- considérant que le bâtiment ne dispose pas d'un local d'entretien, ni d'un vrai local poubelles ;
- considérant qu'un local poubelles n'est pas indispensable pour un immeuble de 4 logements ;
- considérant qu'il y a toutefois lieu d'étudier la possibilité d'ajouter un local destiné au rangement du matériel d'entretien ;
- considérant que 2 espaces vélos sont dessinés dans le hall d'entrée et 2 autres sur la terrasse de l'appartement du rez-de-chaussée ;
- considérant que ces aménagements ne constituent pas un réel local vélos et ne permettent pas à chaque logement de disposer de minimum un emplacement de rangement pour vélo ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du sous-sol afin de prévoir un local vélos avec une capacité suffisante pour le nombre de logements, tout en conservant des espaces de rangement pour les logements ;
- considérant qu'actuellement, l'évacuation des chaudières des logements arrière se fait en façade, au droit des limites mitoyennes, et causent des nuisances pour les voisins ;
- considérant qu'il y a lieu de supprimer ces évacuations en façade et de prévoir l'évacuation des chaudières via une gaine débouchant en toiture ;
- considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés en conservant du bois peint en blanc mais en modifiant leurs divisions par rapport à la situation de droit ;





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

Réunion du / Vergadering van: 27/09/2022

- considérant que ces nouvelles divisions s'accordent à la typologie du bâtiment et à celle des bâtiments voisins ;
- conservant que la porte actuelle est en bois de teinte marron mais sera peinte en blanc afin d'harmoniser l'ensemble de la façade ;
- considérant que la division de la baie du rez a été modifiée (ancienne guillotine) ;
- considérant que la lucarne a été modifiée : sa hauteur a été augmentée et elle est recouverte d'un enduit de teinte gris clair ;
- considérant que cette construction, située au-dessus de la large corniche en bois, est peu visible depuis l'espace public ;
- considérant que la façade arrière est recouverte d'enduit de teinte gris clair, à l'exception de la partie supérieure en sidings gris foncés, et que les châssis arrière sont en PVC blanc ;
- 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 un local destiné au rangement du matériel d'entretien ;
- supprimer les évacuations de chaudières en façade et de prévoir l'évacuation des chaudières via une gaine débouchant en toiture ;

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur et éléments techniques), et au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





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

Réunion du / Vergadering van: 27/09/2022

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

Réf. / Ref.: S717/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de Stalingrad 97 - 99 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Azeddine El Achkar

Objet / Betreft: changer la destination d'un logement en commerce, changer l'utilisation d'un snack en restaurant, fusionner deux espaces commerciaux, modifier la façade avant et couvrir la cour (déjà réalisé)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/08/2022 - 08/09/2022

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

9

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en 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 la demande vise à changer la destination d'un logement en commerce, changer l'utilisation d'un snack en restaurant fusionner deux espaces commerciaux, modifier la façade avant et couvrir la cour (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ; dérogation au règlement sur les bâtisses (RB) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande porte sur les rez-de-chaussée de deux immeubles à appartements situés avenue de Stalingrad, n°97 et n°99 ;
- considérant que les logements des étages ne font donc pas l'objet de la présente demande ;
- considérant qu'en situation de droit (TP 105524, permis délivré le 12/02/1993), le rez-de-chaussée du n°99 est destiné à du logement ;
- considérant cependant que ce niveau a été conçu au départ comme rez-de-chaussée commercial et que sa typologie correspond mieux à du commerce qu'à du logement ;





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

Réunion du / Vergadering van: 27/09/2022

- considérant qu'en liseré de noyau commercial, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés prioritairement au commerce ;
- considérant que la modification de la destination d'un logement peut être autorisée en zone d'habitation à condition que le projet vise à étendre ou créer un commerce au rez-de-chaussée ou au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble situé en liseré de noyau commercial ;
- considérant qu'en situation de fait, les pièces avant du n°99 ont été transformées en salon de coiffure ;
- considérant que la situation de droit du n°97 n'est pas connue mais qu'en situation de fait le rez-de-chaussée est occupé par un snack depuis au moins 1993 ;
- considérant qu'en situation de fait, les pièces du n°99 situées derrière le salon de coiffure (chambre et salle de bains de l'ancien logement) ont été annexées à la salle de consommation du snack du n°97 ; que la cuisine du snack a été aménagée dans la cour couverte (sans autorisation) du n° 99 ;
- considérant que, pour ce faire, une baie a été percée entre les deux bâtiments afin de réunir les locaux dédiés au restaurant ;
- considérant que la demande de permis d'urbanisme S1250/2017, introduite le 14/11/2017 et visant à mettre en conformité ces modifications a fait l'objet d'un refus ;
- considérant que la présente demande supprime le salon de coiffure établi au n°99 pour fusionner l'entièreté des rez-de-chaussée des deux bâtiments en un seul restaurant ;
- considérant que cela n'implique pas de percement supplémentaire dans le mur mitoyen ;
- considérant que le restaurant propose des plats d'origine espagnole et dispose de 80 places assises, réparties sur les rez-de-chaussée des deux bâtiments ;
- considérant qu'une cuisine ouverte est aménagée à l'arrière du n°99 ;
- considérant que divers buffets sont également disposés à cet endroit ;
- considérant que les horaires d'ouverture sont les suivants : du lundi au samedi de 08h à minuit et le dimanche de 08h à 22h ;
- considérant que les sanitaires accessibles au public sont prévus au sous-sol du n°97 ainsi qu'au rez-de-chaussée du n°99, et que les sanitaires pour le personnel sont prévus au sous-sol du n°99 ;
- considérant que le projet améliore la situation par rapport à l'existant ;
- considérant que la lecture du parcellaire reste perceptible malgré la fusion des rez-de-chaussée commerciaux ;
- considérant qu'actuellement, des extracteurs et 4 tuyaux de ventilation ont été placés en intérieur d'îlot, 3 sur la parcelle n°99 et 1 sur la parcelle n°97 ;
- considérant que la demande prévoit de munir les extracteurs de plots antivibratiles afin de réduire les nuisances pour le voisinage et de regrouper les 3 tuyaux du n°99 le long du mur mitoyen avec le n°101 ;
- considérant que le projet déroge au R.B., article 108 (cheminées d'annexes) en ce que les tuyaux de cheminée du n°99 ne rejoignent pas tous la façade postérieure du bâtiment principal, et en ce que l'une des cheminées ne débouche pas à au moins 2m au-dessus de la corniche de celui-ci ;
- considérant que les cheminées doivent respecter les prescriptions du R.B. et qu'il y a lieu de vérifier l'utilité de conserver autant de groupes de ventilation et de tuyaux d'évacuation pour un seul restaurant ;
- considérant en effet, qu'outre les nuisances olfactives et sonores que causent de tels dispositifs, ceux-ci entraînent des nuisances visuelles qui portent atteinte à la qualité de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que les logements conservent des entrées distinctes de celles des commerces et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle des immeubles ;
- considérant que les sous-sols sont réaménagés afin de créer des locaux communs et des caves pour les logements et les commerces ;
- considérant que le projet ne prévoit pas de locaux vélos ;
- considérant que le permis délivré en 1993 prévoyait la rehausse des annexes arrière ;
- considérant que ces travaux n'ont jamais été réalisés ;
- considérant que, comme mentionné plus haut, la cour du n°99 a été entièrement couverte, sans autorisation ;





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

Réunion du / Vergadering van: 27/09/2022

- considérant que la nouvelle construction présente un gabarit d'un niveau avec une toiture plate ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, article 4 (profondeur de la construction) en ce que l'annexe couvrant l'ancienne cour dépasse de plus de 3m la construction voisine moins profonde (n°101), sans respecter un retrait latéral de 3m ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, article 6 (toiture – hauteur) en ce que cette annexe dépasse la hauteur de la construction voisine la plus basse (n°101) d'environ 3,5m ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que la zone de cour et jardin est entièrement imperméabilisée ;
- considérant que l'extension a été réalisée depuis plusieurs années et n'a jamais soulevé de réactions de la part des voisins ;
- considérant que, s'il y a eu une rehausse du mur mitoyen, celle-ci est minime ;
- considérant que l'imperméabilisation totale de la parcelle est acceptable vu la largeur réduite de la cour et pour des raisons de salubrité ;
- considérant dès lors que les dérogations aux articles 4, 6 et 13 du Titre I du R.R.U. sont acceptables ;
- considérant que la façade avant du n°99 a été modifiée par rapport à la situation de droit (TP 60177, permis délivré le 29/10/1951) ;
- considérant que le revêtement de façade du rez-de-chaussée, anciennement en carreaux de grès gris, a été remplacé par de l'enduit peint en noir ;
- considérant que le projet prévoit de remplacer l'enduit noir par un cimentage gris clair ;
- considérant qu'il serait préférable de choisir un revêtement de façade en pierre naturelle, plus en accord avec le reste de la façade ;
- considérant que l'imposte de la porte d'entrée a été réduite ;
- considérant que les châssis en bois des étages du n°99 ont été remplacés par des châssis en PVC brun ;
- considérant que les châssis du n°97 ont également été remplacés par du PVC blanc aux étages et par de l'aluminium gris pour la devanture du snack ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir du bois pour tout remplacement futur des châssis des étages ;
- considérant que le projet prévoit de remplacer le grand châssis de la devanture du n°99 par une menuiserie extérieure en aluminium de teinte noire ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une porte centrale dans cette devanture, afin de permettre un accès au rez-de-chaussée commercial distinct de celui des logements ;
- considérant que, le niveau du rez-de-chaussée étant plus élevé que celui du trottoir, cela implique de créer un petit sas en retrait afin de placer les marches d'escalier ;
- considérant que des volets en PVC de teinte noire sont prévus afin de fermer les devantures ;
- considérant que, en ce qui concerne les vitrines du n°97, il y a lieu de revoir les proportions des châssis en alignant leurs impostes à la hauteur de la porte d'entrée du bâtiment ;
- considérant que les stores placés au-dessus des devantures et les enseignes doivent faire partie d'une demande de permis d'urbanisme séparée ; que les stores doivent donc être supprimés des plans de la présente demande ;
- considérant, de ce qui précède et 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 :

- choisir un revêtement de façade en pierre naturelle pour le rez-de-chaussée du n°99 ;
- prévoir du bois pour tout remplacement futur des châssis des étages ;
- prévoir une porte centrale dans la devanture du n°99, afin de permettre un accès au rez-de-chaussée commercial distinct de celui des logements ;
- revoir les proportions des châssis de la devanture du n°97, en alignant leurs impostes à la hauteur de la porte d'entrée du bâtiment ;
- supprimer les stores des plans de la présente demande ;





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

*Réunion du / Vergadering van: 27/09/2022*

**- vérifier l'utilité de conserver autant de groupes de ventilation et de tuyaux d'évacuation pour un seul restaurant ; veiller à ce que les cheminées rejoignent la façade postérieure du bâtiment principal et débouchent à minimum 2m au-dessus de la corniche de celui-ci.**

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

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU, Titre I, articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture – hauteur) et 13 (maintien d'une surface perméable) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





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

Réunion du / Vergadering van: 27/09/2022

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

Réf. / Ref.: E1088/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Eburons 28 – 32 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Noradin Ahbeddou

Objet / Betreft: changer la destination du rez-de-chaussée de commerce en logement, créer 10 unités de logement dans l'immeuble, construire une annexe en façade arrière, créer une nouvelle cheminée sur le mitoyen de gauche pour y placer 6 conduits d'évacuation, placer des châssis PVC en façade avant, supprimer des lucarnes en façade avant et modifier les garde-corps historique par des garde-corps à barreaux (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/08/2022 - 08/09/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10

#### **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 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- 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 à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 18/10/2021 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à changer la destination du rez-de-chaussée de commerce en logement, créer 10 unités de logement dans l'immeuble, construire une annexe en façade arrière, créer une nouvelle cheminée sur le mitoyen de gauche pour y placer 6 conduits d'évacuation,







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

Réunion du / Vergadering van: 27/09/2022

placer des châssis PVC en façade avant, supprimer des lucarnes en façade avant et modifier les garde-corps historique par des garde-corps à barreaux (mise en conformité) ;

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2022 au 08/09/2022 pour les motifs suivants: dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.13 (maintien d'une surface perméable) ; dérogations au règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... art.13 (hauteur sous plafond), art.15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique - matériaux interdits) et art.26 (cours) ;
- vu l'unique réaction portant sur la densification de logement sur la parcelle, le non-respect des réglementations en vigueur ainsi que la pose de châssis PVC blanc en façade avant, ce qui n'est pas en cohérence avec les qualités esthétiques du bien, ni du quartier ;
- considérant que le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant de 1900 (réf. T.P. 10.415) visait à « édifier un immeuble », que les plans de ce permis montrent un immeuble de rapport qui s'étend du n°24 au n°32 ; que son gabarit est de R+3 + toiture à versants ; que toute la parcelle est bâtie au niveau du sous-sol et qu'au niveau du rez-de-chaussée deux cours non couverte existent le long du mitoyen de droite (n°34-36) ; qu'il n'existe pas de plans des étages de l'immeuble ; que les affectations ne sont pas définies dans ce permis ;
- considérant que les plans de ce permis montrent également la façade avant de l'immeuble ; que celle-ci se compose d'une corniche en bois mouluré ; de 6 travées de baies droites à encadrement décorés ; ainsi que de balcons et garde-corps décorés sur la partie de droite de l'immeuble ;
- considérant également que l'analyse de ces plans montre que l'immeuble possède 3 portes d'entrée ; l'une située à l'angle des rues Gravelines et Eburons, et deux autres au niveau de la rue des Eburons ; que le rez-de-chaussée est également ponctué de large de vitrine et devanture en bois possédant leur propre accès ; que ces plans laissent supposer que les rez-de-chaussée étaient dédiés au commerce et que les étages étaient dédiés au logement, sans pouvoir en déterminer le nombre exact ;
- considérant également que cet ensemble historique a été divisé en plusieurs parcelles ; que la présente demande concerne la parcelle occupée par l'immeuble sis rue des Eburons n°28-32 ; que cet immeuble abrite un immeuble de rapport ;
- considérant tout d'abord que la demande porte sur la création de 10 studios dans l'immeuble ; que pour ce faire, la demande vise, d'une part, à supprimer les 2 commerces au rez-de-chaussée au profit de 2 studios et d'autre part de répartir 8 studios aux étages, à raison de 2 studios par étage ;
- considérant que la création de ces studios s'accompagne de la construction d'une annexe en lieu et place des cours arrière existantes entraînant la couverture totale de la parcelle ; que cela induit une dérogation au R.R.U. titre I art.13 (maintien d'une surface perméable) en ce que le R.R.U. précise que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que cette surface perméable doit être en pleine terre et plantée ;
- considérant que cela induit également une dérogation au R.G.B.Q. art.26 cours en ce que la surface comprise entre la limite arrière de construction et le fond de parcelle ne peut être recouverte à raison de plus de 30% par des matériaux imperméables ;
- considérant que cette annexe possède un gabarit de R+3 à toiture ; qu'elle s'étend sur toute la hauteur de la façade arrière ; que le R.R.U. titre I art.4 précise qu'au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction ne peut dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ; que celui-ci précise également que lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne peut dépasser pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne peut dépasser de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ;
- considérant que cette annexe s'étend le long du mitoyen de droite (n°34-36) sur une profondeur de 3,73m ; que celle-ci dépasse le voisin de droite le plus profond ; que dès lors cette annexe déroge au R.R.U. titre I art.4 (profondeur de la construction) ;





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

Réunion du / Vergadering van: 27/09/2022

- considérant également que le R.R.U. titre I art.6 précise que les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, ne peuvent dépasser la hauteur de la toiture de la construction voisine la plus basse ;
- considérant que cette annexe s'étend jusqu'au mitoyen arrière, rue des Gravelins n°1 ; que son gabarit porte sa hauteur à +/-12,50m ; que celle-ci dépasse la hauteur de la construction voisine la plus basse rue des Gravelines n°1 ; que dès lors elle déroge au R.R.U. titre I art.6 (toiture - hauteur) ;
- considérant que la note explicative de la présente demande précise que cette annexe a pour objectif d'améliorer le confort de vie des studios ; que ceux-ci possèdent pour le plus petit une superficie de 20,9m<sup>2</sup> et pour le plus grand 26,4m<sup>2</sup> ;
- considérant que, bien que cette annexe soit bâtie au détriment des qualités de l'intérieur d'îlot, qu'elle permet d'aménager les pièces humides de ces studios (cuisines et salles de bain) ;
- considérant cependant que la création de cette annexe induit une nouvelle façade en intérieur d'îlot ; que celle-ci fait face à la façade arrière du bâtiment sis rue des Gravelines n°1 ; que les plans de la présente demande renseignent une distance de 2,10m entre ces deux façades ; que ces deux façades munies de baies vitrées se font faces et qu'elles appartiennent, selon la réglementation incendie en vigueur, à des compartimentages feu différents ; que cette situation projetée n'est pas conforme aux spécificités techniques fixées dans l'Arrêté Royal du 12/07/2012 ;
- considérant de plus que la création de cette nouvelle façade en intérieur d'îlot induit, pour l'immeuble voisin, des préjudices en termes de vues et d'ombres ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre I art.4, art.6 et art.13 ainsi qu'au R.G.B.Q. art.26 ne sont pas acceptables ;
- considérant que bien que nous ne sommes pas en mesure de déterminer le nombre de logements historique dans l'immeuble ; que la notice explicative de la présente demande précise que 6 studios existent historiquement dans l'immeuble ; que dès lors la demande prévoit de créer 4 studios supplémentaires ; que pour ce faire 2 studios sont créés au rez-de-chaussée et 2 autres sous les combles ;
- considérant néanmoins que moins de 6 ménages étaient domiciliés à cette adresse au 1<sup>er</sup> décembre 1993 (date à partir de laquelle un permis d'urbanisme était nécessaire pour modifier le nombre d'unités de logements) ;
- considérant que pour aménager 2 studios au rez-de-chaussée, le projet prévoit de changer l'affectation du rez de commerce en logement ;
- considérant que bien que la création de logement soit positive ; que cependant ces 2 studios s'inscrivent dans des espaces qui n'étaient pas conçus à l'origine pour ce type d'occupation ; que de plus au regard de la façade avant, la devanture et les vitrines historiques font que ces rez-de-chaussée s'apparentent plus à un espace commercial qu'à du logement ; qu'il serait dès lors souhaitable de les dédier à du commerce, de l'artisanat, voire de l'équipement ; que cela permettrait de redynamiser le bâti existant, d'autant que le bien se situe au cœur du quartier Schuman ;
- considérant également que 2 nouveaux studios (App.9 et App.10) sont créés sous les combles ; que les pièces principales de ces studios se situent en façade avant ;
- considérant que les plans de la présente demande montrent que l'espace de vie du studio de gauche (App.9) possède une hauteur sous-plafond de 2,73m ; que l'espace de vie du studio de droite (App.10) possède quant à lui une hauteur sous plafond de 3.36m ;
- considérant que ces studios répondent aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ; que cependant le studio de gauche (app.9) ne possède pas la superficie minimale nécessaire en ce que celui-ci fait 20m<sup>2</sup> au lieu de 22m<sup>2</sup> ; que dès lors il déroge au R .R.U. titre II art.3 superficies minimales ;
- considérant que les plans de la situation de fait de la présente demande montrent que les lucarnes d'origine ont été supprimées au profit de fenêtres de toit ; que ces plans montrent que des châssis en PVC de ton blanc ont été posés aux étages en façade avant ; que ces travaux ont été exécutés sans qu'une autorisation préalable n'ait été sollicitée ;
- considérant que les plans de la situation projetée indiquent que les châssis aux étages seront inchangés et que les châssis du rez-de-chaussée ainsi que les portes d'entrée seront remplacés par des châssis en PVC imitation bois ;





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

Réunion du / Vergadering van: 27/09/2022

- considérant que l'art.21 du RGBQ précise que les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois ; que les plans historique de 1900 ne renseignent pas le dessin des châssis ; que dès lors nous ne sommes pas en mesure de vérifier si les châssis projetés sont identiques à ceux d'origine ; que de plus les divisions projetées ne dénaturent pas la façade et s'intègre dans la verticalité de l'immeuble ;
- considérant cependant qu'il est regrettable, vu le caractère encore ancien de cette façade, de ne pas retrouver des châssis en bois ; que de plus les vitrines commerciales ainsi que les portes d'entrée gagneraient en prestiges si celles-ci étaient en bois plutôt qu'en PVC imitation bois ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu, afin de redonner du caractère à l'ensemble de la façade, de prévoir des portes d'entrée, des devantures et des châssis en bois respectant la typologie d'origine de l'immeuble sur l'ensemble de la façade avant ;
- considérant qu'il serait souhaitable d'améliorer l'habitabilité des unités de logement proposées;
- considérant également qu'il serait souhaitable, au vu de la configuration assez étriquée de l'immeuble, et de la nécessité de pourvoir des logements pour des familles dans le quartier, de diversifier le nombre d'unités et de prévoir des unités plus généreuses, ces appartements étant, par ailleurs, potentiellement unifiables au niveau des espaces supérieurs, vu le volume existant derrière la cage d'escalier (côté intérieur d'îlot) ;
- 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.**

