



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V2514/2022 (PFU)

Adresse / Adres:

Impasse Vanhoeter 8 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Mosche GUEZ

Objet / Betreft: Reconstruire une maison unifamiliale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/11/2022 - 17/11/2022

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- 1
- Attendu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement et en liseré de noyau commercial suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
 - Attendu que la demande est comprise dans le périmètre du PPA N° 60-07BIS QUARTIER ANVERS - YSER (ZONE 7) BD. LEOPOLD II ENTRE PLACE SAINCTELETTE ET PORTE D'ANVERS ;
 - Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 06/11/2003 qui classe comme ensemble en totalité l'immeuble sis Quai au Foin, 15 ainsi que l'Impasse Vanhoeter, à savoir la ruelle d'accès, la cour intérieure pavée et les maisons ouvrières en raison de leur intérêt historique, social et esthétique ;
 - Considérant que la demande vise la construction d'une nouvelle maison unifamiliale, à l'emplacement de la maison disparue (suite à une explosion de gaz le 06/03/2002) ;
 - Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription générale 0.6. du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - Considérant que la demande a été soumise à une enquête publique du 03/11/2022 au 17/11/2022 et que 3 réclamations ont été introduites sur les éléments suivants :
 - la surélévation éventuelle du mur enceinte, et la crainte de son impact sur la luminosité de l'arrière-cour du bâtiment sis Quai au foin 17 ;
 - la crainte que la terrasse arrière pourrait donner une vue directe sur les chambres des appartements situés à l'arrière du bâtiment sis Quai au foin 17 ;
 - l'impact éventuel de la maison sur les 2 fenêtres donnant sur l'impasse Vanhoeter ;
 - une perte éventuelle de luminosité sur les terrasses du bâtiment sis Quai au foin 17 ;
 - Attendu que la demande est 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 conforme favorable sous conditions de la CRMS du 22/09/2022 référencé AA/MB/BXL30033_697_PUN_Vanhoeter_8 libellé comme suit :

« Avis

La CRMS se réjouit et se prononce favorablement sur ce projet qui s'intègre parfaitement à l'ensemble classé. Cette demande permettra de compléter la reconstruction et de redonner toute son harmonie et sa cohérence à la cour carrée amputée d'une de ses façades depuis 20 ans. Elle souscrit également au parti pris de ne pas restituer les intérieurs à l'identique puisque tout a disparu et que plus aucun indice ne subsiste. L'intérieur peut s'exprimer de manière autonome tandis que la façade n'est pas dissociable de l'ensemble, ce qui justifie pour celle-ci une intervention de restitution.

S'agissant de la porte d'entrée, de légères différences existent entre les portes d'origines et celles des bâtiments reconstruits après l'explosion (taille des linteaux, mise en peinture de ceux-ci, proportions des fenêtres). La CRMS demande que les menuiseries extérieures de la façade avant soient de facture traditionnelle et identique aux châssis des maisons originelles du site.

La CRMS s'interroge sur la restitution de la cheminée en toiture. En effet, sur les plans, cette dernière semble n'être reliée à aucun conduit vertical d'entrée ou de sortie d'air, et, dès lors, être factice. Si tel est le cas, la CRMS demande de renoncer à cette restitution qui n'a aucune fonction constructive et qui, en outre, n'est pas indispensable à la cohérence patrimoniale de l'ensemble. En conclusion, la CRMS formule un avis favorable moyennant les conditions suivantes:

- Les châssis devront être d'aspect strictement identique à ceux des autres maisons de l'impasse classée :

- Partie vue des dormants et des ouvrants ;

- vitrage extra-clair (pas d'effet réfléchissant ou miroir) dont la feuille de verre extérieure reproduira l'aspect d'un vitrage étiré ;

- Les doter soit de vrais petits bois structurels, soit de faux petits bois collés compensés à l'intérieur des vitrages par des « croisillons viennois » qui donneront l'illusion parfaite de vrais petits bois traversants. Ils devront être blancs (même couleur que les châssis), de même largeur et placés à la même hauteur que les petits bois collés, de manière à être assimilés visuellement à des petits bois structurels ;

- Parecloses imitant le chanfrein du joint de mastic à 45° ;

- La fenêtre du pan de toiture avant devra présenter les mêmes dimensions que celles des autres maisons de l'impasse ;

- La nouvelle porte d'entrée sera restituée sur base du modèle des portes historiques ;

- Les teintes de finition des éléments de façade devront être identiques aux autres maisons de l'impasse et une peinture à base de résines alkydes sera utilisée pour les menuiseries ;

- Renoncer à la restitution de la cheminée si cette dernière s'avère être factice ;

- L'ensemble des détails d'exécution seront soumis à l'approbation de la DPC. »

- Considérant que la maison disparue faisait partie d'un ensemble de 12 habitations ouvrières de corps simples ou doubles de 2 niveaux et de deux ou trois travées sous bâtière en tuiles ;

- Considérant que suite à l'explosion de gaz de 2002, les différentes maisons détruites ont fait l'objet de demandes de permis en vue de leur reconstruction ;

- Considérant que la demande vise la reconstruction de la maison sans en augmenter le volume ;

- Que le projet prévoit :

- La reconstruction de la façade avant et de la toiture côté impasse suivant la composition architecturale d'origine et l'usage de matériaux traditionnels :

- façade avant : briques de mêmes dimensions et caractéristiques que celles des autres maisons, mortier à la chaux grasse ou bâtard, badigeon à la chaux, seuils en pierre, châssis en T avec ouverture à battants simples, porte de modèle identique aux autres portes existantes sur le site,

- toiture : recouverte de tuiles Pottelberg tempête rouges ;





- La reconstruction intérieure suivant un plan plus libre, avec des planchers de type poutres/claveaux, (structure souple compatible avec les techniques constructives traditionnelles) avec un système d'entrevous à base de fibres de bois, permettant d'intégrer les techniques tout en conservant une dalle de sol mince ;
 - Le retrait partiel de la façade arrière par rapport au mitoyen arrière, en vue de constituer un patio au rez-de-chaussée, et une façade rideau vitrée aux étages de manière à faire pénétrer plus de lumière dans l'habitation ;
 - L'aménagement de deux fenêtres de toiture permettant de créer un puits de lumière au niveau de la cage d'escalier ;
- Considérant que le volume projeté est de 567.4 m³ et donc inférieur aux volume initial qui était de 611 m³; que la superficie de plancher projetée est de 161.81 m² et donc inférieure aux 182.8 m² de la maison détruite ;
- Considérant que la maison détruite était située à l'angle de la boucle formée par le clos de l'impasse ; que l'ensemble du clos est circonscrit d'un « mur d'enceinte » aveugle qui fait office de mur mitoyen avec les parcelles voisines ;
- Que la situation de la parcelle fait que la maison n'a qu'une seule façade côté impasse qui permet de prendre la lumière ;
- Considérant qu'il semblerait que le rez-de-chaussée était initialement occupé par un commerce ;
- Qu'une cour intérieure était située sur la limite nord de la parcelle ;
- Considérant que l'intérieur est recomposé de manière contemporaine et de manière à répondre aux normes d'habitabilité en vigueur ;
- Que seule l'enveloppe (façade avant) est reconstituée à l'identique que la toiture s'écarte par rapport au mitoyen arrière mais respecte l'aspect d'origine ;
- Considérant qu'un patio est créé le long du mitoyen ouest ; que la cours intérieure originellement prévue sera occupée par la cuisine ; qu'une fenêtre de toit sera créée ;
- Considérant que le rez-de-chaussée sera occupé par le séjour (33 m²) et la cuisine (22.6 m²) ; que ce 2 espaces seront séparés par la cage d'escalier et une coursive comprenant un arbre divisant le rez en deux espaces ;
- Que le premier niveau sera occupé par une chambre de 23.2 m² et un espace bureau de 17.8 m² ;
- Que le deuxième niveau sera occupé par une chambre de 16.4 m² et une chambre de 11.2 m² ; qu'à l'arrière est aménagée une terrasse accessible par la chambre 02 ;
- Considérant qu'une seule dérogation est relevée en ce qui concerne la surface nette éclairante (SNE) des espaces habitables ; qu'elle concerne la chambre 01 du premier étage ; que les fenêtres à rues ont une SNE totale de 2.895 m² et donc inférieur au minimum de 4.64 m² requis par l'article 10 du titre II du RRU ;
- Considérant que cette dérogation est inévitable au vu de l'exigence de restitution de la façade principale à l'identique ; que les ouvertures doivent respecter la configuration des fenêtres d'origine de la maison détruite ;
- Considérant que la création d'un patio latéral (sur la limite mitoyenne ouest) permet de créer des espaces habitables répondant aux superficies minimales requises en termes d'éclairage naturel ;
- Considérant qu'une cheminée serait aussi restituée ; que la CRMS demande à ce qu'il soit renoncé à sa restitution si cette dernière s'avère factice ;
- Considérant que le mur d'enceinte n'est pas surélevé et est restauré ;
- Considérant qu'au vu de la configuration des lieux il est improbable que des problèmes de vue directe soit générées avec les parcelles voisines ;
- Considérant que la maison sera reconstituée dans le volume cabable de la maison démolie ;
- Considérant qu'il s'agit d'une construction en intérieur d'îlot mais que la reconstruction de cette dernière permet de restituer l'aspect harmonieux de l'ensemble classé de l'Impasse Vanhoeter ;
- Considérant que la maison d'origine ne pouvait en effet prendre de la lumière que depuis l'impasse et toute la partie de l'habitation située dans l'angle de la cour était dépourvue de lumière naturelle. Il est donc prévu, à l'occasion de la reconstruction, de remédier à ce manquement par cette façade vitrée ;





- 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 principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- de respecter l'avis conforme favorable sous conditions de la CRMS du 22/09/2022.

- Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;

- Considérant la situation des parcelles concernées dans le centre historique de la ville (ancien port) et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;

- Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F364/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Faïnes 153 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Kevin-Melanie Brangeon-Wathelet

Objet / Betreft: d'une part, construire une lucarne en façade arrière (mise en conformité) ; et d'autre part, démolir et reconstruire la toiture de l'annexe arrière et placer une nouvelle fenêtre de toit sur le versant avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/11/2022 - 17/11/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

2

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 06/04/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à d'une part créer une lucarne en façade arrière (mettre en conformité) ; et d'autre part démolir et reconstruire la toiture de l'annexe arrière et placer une nouvelle fenêtre de toit sur le versant avant ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2022 au 17/11/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;





- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 18/10/2004 (réf. P.U. F27/2004) ayant pour objet "construction d'une lucarne en façade arrière et transformer le grenier en espace de jeux" ;
- considérant que cette lucarne présentait une largeur de 2.40m, qu'elle s'étendait sur une largeur inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade et qu'elle ne dépassait pas de plus de 2m le profil de la toiture, que dès lors celle-ci était conforme au RRU ;
- considérant que le bien est une maison unifamiliale de gabarit R+1+ toiture à deux versants ;
- considérant que la présente demande vise à mettre en conformité une lucarne de 4.53m de large construite dans le pan arrière de la toiture ;
- considérant que la façade arrière présente une largeur de 6.10m ;
- considérant que cette lucarne déroge au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture – lucarnes) en ce que la lucarne s'étend sur plus de 2/3 de la largeur de la façade ;
- considérant néanmoins qu'elle ne dépasse pas de plus de 2m le profil de la toiture ;
- considérant que celle-ci permet d'agrandir l'espace sous-combles et d'aménager un espace de jeux ;
- considérant que l'extension permet d'améliorer l'habitabilité du logement ;
- considérant d'après les vues aériennes, que cette lucarne existe depuis au moins 2012, qu'elle n'a jamais suscité de réclamation de la part des voisins ;
- considérant qu'elle n'est pas visible depuis l'espace publique ;
- considérant que la dérogation est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus
- considérant que la demande vise également à démolir l'ancienne toiture (en pente) de l'annexe arrière et construire une nouvelle toiture plate ;
- considérant que le remplacement de la toiture permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant qu'une nouvelle fenêtre de toit de type dôme en polycarbonate sera placée sur la nouvelle toiture plate ;
- considérant que celle-ci permet d'améliorer la luminosité dans le coin cuisine et salle à manger au rez-de-chaussée ;
- considérant que ces travaux n'impliquent pas de modification des murs mitoyens existants ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant par ailleurs que le projet prévoit de placer une nouvelle fenêtre de toit sur le pan avant de la toiture afin d'améliorer l'éclairage naturel dans l'espace jeux sous-combles ;
- 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 à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W496/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Wannecouter 125 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Laurent & Julie Maus & Van Itterbeek

Objet / Betreft: créer des lucarnes en façade avant et arrière ainsi qu'une terrasse sur toiture plate

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/11/2022 - 17/11/2022

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:

- 3** - vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 25/04/2022;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à créer des lucarnes en façade avant et arrière ainsi qu'une terrasse sur toiture plate ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 25/06/2017 (réf. P.U. w1119/2016) ayant pour objet "créer une lucarne en façade avant et une lucarne avec terrasse en façade arrière";
- considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2022 au 17/11/2022 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant qu'afin d'augmenter la superficie habitable sous toiture, une lucarne est projetée en façade avant et une lucarne avec une terrasse sur toiture plate est prévue en façade arrière ;
- considérant que la création de ces lucarnes ne nécessitera aucune rehausse de murs mitoyens ;





- considérant que la lucarne en façade avant est peu visible de la voie publique et s'aligne en terme de largeur aux dimensions de la bretèche ;
- considérant qu'en façade arrière les vues sont non pénalisantes ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I art 6 en ce que la rambarde entourant la terrasse dépasse le profil de toiture;
- considérant qu'un recul d'1.90m par rapport au voisin de gauche sera marqué par la pose de bacs à plantes délimitant la partie accessible de la terrasse ;
- considérant que la lucarne déroge également au RRU titre I art 6 en ce que celle-ci dépasse le profil de toiture de 3m au lieu de 2m maximum ;
- considérant cependant qu'au vu de l'implantation du bien que cette lucarne ne générera pas de nuisance particulière pour les biens voisins ;
- considérant que l'ajout d'un garde-corps autour de la terrasse n'apporte aucune nuisance aux biens contigus et que la création de la terrasse améliore le confort du logement ;
- considérant dès lors que cette dérogation 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.

Les dérogations au RRU titre I art 6 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B634/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Breesch 21 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Nizar Zairi

Objet / Betreft: créer trois logements (1 appart. 1 ch. et 2 duplex 3ch.), créer un escalier interne permettant de relier le demi sous-sol et le rez-de-chaussée; remplacer les châssis au premier et deuxième étage et du balcon au premier étage en façade avant; aménager une terrasse en façade arrière au 2ème étage et imperméabiliser une partie du jardin (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/11/2022 - 17/11/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que ce bien date de 1905 et est donc inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural (art.333) ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 11/06/2021 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à créer trois logements (1 appart. 1 ch. et 2 duplex 3ch.), créer un escalier interne permettant de relier le demi sous-sol et le rez-de-chaussée; remplacer les châssis au premier et deuxième étage et du balcon au premier étage en façade avant; aménager une terrasse en façade arrière au 2^{ème} étage et imperméabiliser une partie du jardin (mise en conformité) ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 29/12/1986 (réf. TP 89395) ayant pour objet "agrandir le corps de bâtiment au niveau du 1er étage (aménager une chambre)" ;
- considérant que la Ville de Bruxelles a établi des renseignements urbanistiques en date du 14/12/2020 ; que ces derniers établissent que la situation de droit est du logement ; qu'il n'est cependant pas possible d'en déterminer le nombre exact ;





- considérant que l'étude des vues aériennes du bien indiquent que la toiture a été remplacée entre 1987 et 1996, impliquant une modification du revêtement de la toiture (tuiles noires à rouges) ; que le jardin a été imperméabilisé entre 1996 et 2004 ; qu'une terrasse sur toiture est créée au deuxième étage entre 2009 et 2012 ;
- considérant que l'historique des domiciliations indique la présence d'au moins 3 logements avant 1993 ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 14/10/2022 portant les références T.2021.0709/2 ;
- considérant que les conditions émises dans le cadre de cet avis n'impliquent pas d'adaptation des plans ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2022 au 17/11/2022 pour les motifs suivants : 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 porte sur la mise en conformité de la situation de fait ;
- considérant que le bien se compose actuellement comme suit :
 - sous-sol – rez-de-chaussée : un souplex 3 chambres ;
 - premier étage : un appartement une chambre ;
 - deuxième étage – étage sous toiture : un appartement de type duplex 3 chambres ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs et les dérogations induites ;

- considérant que le 1^{er} duplex (sous-sol/rez) présente 3 grandes chambres avec un séjour cuisine de moins de 30m² si l'on ne prend pas en compte la cage d'escalier ; la dimension de l'espace de vie par rapport aux chambres n'est pas proportionnelle ;
- considérant de plus, que l'implantation de la cage d'escalier ampute une partie du séjour et rend son aménagement compliqué ;
- considérant que la chambre au sous-sol côté rue, est en lien direct avec l'espace public, ce qui ne permet pas de garantir le calme suffisant en vue d'aménager une chambre répondant au bon aménagement des lieux (nuisances sonores suite au passage sur la voie publique et un manque d'intimité de l'espace nuit) ;
- considérant que cette chambre présente une superficie éclairante de 1.80m² au lieu de 2,94m² et déroge au RRU, Titre II, article 10 ;
- considérant que la dérogation susmentionnée n'est pas acceptable en ce qu'il n'est pas possible d'augmenter la prise de lumière ;
- considérant de ce qui précède, qu'il y a lieu de limiter ce duplex à maximum 2 chambres ;
- considérant que l'appartement 1 chambre situé au 1^{er} étage, a une chambre de 9m² ce qui implique une dérogation au RRU, Titre II, article 3§2, en ce qu'elle présente une superficie de 9m² ; que cette dérogation est acceptable, en ce que cela permet de conserver la structure du bâti et ses trois pièces en enfilade ;
- considérant que le duplex 3 chambres, situé aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, prévoit une chambre de 8m², ce qui induit également une dérogation au RRU, Titre II, article 3§2, en ce qu'elle présente une superficie de 9m² ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable, en ce que la chambre n'atteint pas 9m² ; et qu'il est donc préférable de la transformer en espace de vie non-habitable de type bureau ou espace de rangement ;
- considérant par ailleurs, que cette maison ne compte aucun espace commun (caves, locaux poubelles et locaux vélos) ;
- considérant au vue de la disposition spatiale du sous-sol, qu'il est préférable de dédier la chambre côté rue, à un local vélo qui peut accueillir un emplacement par chambre ; ainsi qu'un local poubelles ;
- considérant qu'aucun logement ne bénéficie d'un espace de rangement privatif, qu'il y a lieu d'étudier la faisabilité d'intégrer un espace de rangement soit au sein des logements soit au sous-sol ;

En ce qui concerne les transformations structurelles intérieures ;

- considérant que la demande porte également sur la création d'un escalier en colimaçon permettant de relier le rez-de-chaussée et le sous-sol sans devoir passer par les parties communes ;
- considérant que cet escalier est placé à droite du manteau de cheminée et ampute une partie du séjour ;





En ce qui concerne l'aménagement des espaces extérieurs ;

- considérant que tous les logements projetés ont accès à un espace extérieur, ce qui participe au confort de ces logements ;
- considérant que le souplex jouit d'un espace extérieur ; au sous-sol, d'une cour anglaise et au rez, du jardin ;

- considérant que seul l'appartement 1 chambre situé au 1^{er} étage bénéficie d'un balcon côté rue ;
- considérant que le duplex quant à lui, bénéficie d'une terrasse au 2^{ème} étage en façade arrière, située sur la toiture plate de l'annexe ; cette terrasse a une superficie de 9m² ; et est délimitée au moyen d'un garde-corps ;
- considérant que la terrasse est accessible depuis la cuisine de l'appartement ;
- considérant que la terrasse déroge au RRU, Titre I, article 6§3 en ce que le garde-corps dépasse le profil de la toiture ;
- considérant que cette dérogation est acceptable en ce que la terrasse n'induit pas de vue sur les biens contigus et que les garde-corps sont obligatoires en vue de garantir la sécurité des usagers de cet espace ;

En ce qui concerne les transformations en façade avant ;

- considérant que la façade avant a également fait l'objet de transformations sans qu'un permis d'urbanisme ne soit délivré ;
- considérant que le garde-corps du premier étage a été remplacé ; que le nouveau garde-corps ne présente plus les ferronneries d'origine ;
- considérant que l'ensemble des menuiseries ont été remplacées par des châssis en PVC blanc ne respectant pas les divisions et cintrages d'origine ; hormis les châssis du bel étage et la porte d'entrée qui sont encore d'origine sur les photographies jointes à la présente demande ;
- considérant que les interventions dénaturent le style du bien ; qu'il y a lieu de placer des châssis en bois en s'inspirant de ceux du rez-de-chaussée (moultures, formes, matériaux, couleur) ;
- 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 :

- limiter le souplex au rez-de-chaussée et aux 2 pièces arrière en sous-sol ;
- aménager un local vélo pouvant contenir 1 vélo par chambre dans la pièce avant du sous-sol ;
- transformer la chambre 3 du duplex en espace de vie non habitable (type bureau ou rangement) ;
- au 1^{er} étage, prévoir un studio et ouvrir la baie entre la chambre et la salle à manger ;
- placer des châssis en bois aux étages en s'inspirant de ceux du rez-de-chaussée (moultures, formes, matériaux, couleur) au prochain remplacement ;
- remplacer le garde-corps du premier étage afin de retrouver l'effet miroir avec le n°21 de la même rue ;

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 au RRU Titre II, article 3 pour la chambre de l'appartement du premier étage et au RRU, Titre I, article 6§3 pour la terrasse sur toiture sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B1540/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Bugrane 24 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Bahram Vossoughi

Objet / Betreft: changer la destination du rez de chaussée d'un bureau à un logement, transformer l'aménagement intérieur des logements existant et modifier les façades avant et arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/11/2022 - 17/11/2022

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:

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 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 que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 21/06/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à changer la destination du rez de chaussée d'un bureau à un logement, transformer l'aménagement intérieur des logements existant et modifier les façades avant et arrière ;
- considérant que la demande concerne un immeuble à appartements de 4 niveaux hors sol construit en 1959 ;

En ce qui concerne le sous-sol :

- considérant que la cave garde sa fonction de droit de stockage mais devient en situation projetée une cave commune à tout l'immeuble ;





En ce qui concerne le rez-de-chaussée :

- considérant qu'en situation de droit le rez-de-chaussée était aménagé avec 2 garages accessibles directement depuis la rue, un bureau, une pièce pour de la consultation et des espaces de circulations ;
- considérant qu'en situation projetée le projet vise à changer la destination de ce dernier et d'y aménager un appartement avec une chambre à coucher, un espace de séjour/cuisine, d'une salle de douche et d'un local pour poussettes et vélos commun à l'immeuble ;
- considérant que l'appartement aura un accès direct au jardin ;
- considérant que l'espace de distribution commun reste inchangé ;

En ce qui concerne le premier étage :

- considérant qu'en situation de droit cet étage est constitué d'un living, d'une cuisine, d'une salle de bain, d'une chambre à coucher avec sa terrasse privative et d'une pièce de réserve avec buanderie ;
- considérant que la pièce de réserve s'ouvre sur une petite terrasse desservant un escalier colimaçon reliant le premier étage à la cour du rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet prévoit la fermeture de la petite terrasse côté jardin et l'ajout de ce dernier à la surface de la réserve afin d'y créer une 2^{ème} chambre à coucher ;
- considérant que le mur séparant le living et la cuisine est démolie afin d'offrir un espace plus ouvert ;

En ce qui concerne le deuxième étage et les combles :

- considérant qu'en situation de droit le 2^{ème} et 3^{ème} étage sous combles sont aménagés en un appartement avec 3 chambres, un bureau, une cuisine, un grand living, une salle de bain et un WC ;
- considérant qu'au 2^{ème} étage une terrasse de +/- 9m² est aménagée sur toute la longueur de la façade donnant sur le jardin ;
- considérant qu'en situation projetée le projet vise à réaménager le duplex ;
- considérant qu'une porte d'accès est placée sur le palier entre le 2^{ème} et le 3^{ème} afin de privatiser l'escalier des étages supérieurs et de créer une entrée distincte pour chaque unité ;
- considérant qu'au 2^{ème} étage, sont situées les parties communes de l'appartement ainsi qu'une chambre parentale avec salle de bain privative et un dressing ; que le séjour et la cuisine se trouvent côté rue, la chambre quant à elle est situé côté jardin ;
- considérant qu'une lucarne est construite en façade arrière afin de permettre l'aménagement d'une chambre à la place du bureau et de bénéficier de plus de lumière naturelle et d'une vue vers le jardin ;
- considérant, cependant, qu'au 3^{ème} étage se trouveront 3 chambres et une salle de bain commune à celles-ci ;

Transformation des façades :

- considérant qu'en façade à rue, le demandeur souhaite remplacer la porte de garage de gauche par une fenêtre avec un allège en respectant les matériaux originaux de la façade ;
- considérant que le restant de la façade existante reste inchangé ;
- considérant qu'en façade arrière le projet vise à avancer le mur qui est en recul afin de l'aligner à la petite terrasse du 1^{er} étage ;
- considérant qu'une baie vitrée est ajoutée sur le mur latéral du volume annexe ;
- considérant que toutes les allèges des fenêtres côté gauche de la façade sont supprimées afin de retrouver des grandes baies vitrées et augmenter l'apport en lumière naturelle aux différents logements ;
- considérant que toutes les menuiseries sont remplacées par du PVC ;

La zone de recul :

- considérant qu'en situation de droit la zone de recul est aménagée comme accès carrossable aux 2 garages du rez de chaussée ;





- considérant qu'en situation projetée le demandeur souhaite garder le dallage au sol afin de l'utiliser comme emplacement parking ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2022 au 17/11/2022 pour les motifs suivants:
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre 1 article 11 et titre 8 article 4 du RRU en ce qu'il prévoit des emplacements de parking non-couverts en zone de recul ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable, car cette zone doit être réservée à l'aménagement d'un jardinet et plantée en pleine terre
- considérant que la zone de recul doit conserver sa destination de jardinet d'agrément, plantée en pleine terre, et ne peut être transformé en espace de stationnement ;
- considérant, dès lors, qu'il y a lieu d'aménager la zone de recule en jardinet ;
- considérant que les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;
- considérant que la demande ne modifie pas les perspectives depuis ou vers le bien classé ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- 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 :

- **supprimer les parkings en zone de recul ;**
- **aménager la zone de recul en jardinet de pleine terre tout en conservant un accès aisé au local vélo et à l'entrée des logement, d'une emprise proportionnée et en prévoyant un petit muret le long du trottoir en bordure du jardinet ;**

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 au RRU titre 1 article 11 et titre 8 article 4 du RRU (parkings en zone de recul) sont refusées.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1390/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Square Marie-Louise 66 1000 Bruxelles
Rue Boduognat 4 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Christophe et Charlotte Vandoorne-Hanssens

Objet / Betreft: modifier la demande de permis d'urbanisme M2/2021 en créant une piscine dans la dépendance située le long de la rue Boduognat 4 à la place d'un logement

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/11/2022 - 17/11/2022

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 –
6 Direction régionale des Monuments et Sites:**

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS n°06-03 "Saint Quentin" », délivré en date du 2015-07-16. ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée et en catégorie I : bâtiments remarquables et / ou historiques et monuments classés au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 13/06/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;





- considérant que la demande vise à modifier la demande de permis d'urbanisme M2/2021 en créant une piscine dans la dépendance située le long de la rue Boduognat 4 à la place d'un logement ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en date du 01/08/1893 (TP16334 (1)), ayant pour objet « construction d'une maison » ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en 1898 (TP 16334 (2)), ayant pour objet « construction d'une écurie » ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en date du 09/06/1938 (TP 48835), ayant pour objet « modifier la disposition intérieure des locaux. Surélever l'annexe de 3 étages et la véranda d'un étage. établir des installations sanitaires » ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en date du 07/06/1974 (TP 83563), ayant pour objet « afbreken van een bouwvallig terras en het bouwen van een nieuw terras achteraan het gebouw » ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en date du 02/04/2020 (M53/2020), ayant pour objet « abattre un arbre à haute tige » ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en date du 02/09/2021 (M2/2021), ayant pour objet « transformer une maison unifamiliale, créer un ascenseur intérieur, augmenter le volume de l'annexe en façade arrière, créer une terrasse découpée dans le versant arrière de la toiture du bien situé square Marie-Louise 66; changer l'affectation de la dépendance de garage à garage et logement (1 unité) » ;
- considérant qu'au vue des archives en notre possession, la Ville de Bruxelles a établi que la situation de droit du bien est une maison unifamiliale en date du 13/02/2020 ;
- considérant que le projet porte sur un bien de style éclectique, de composition symétrique de deux niveaux sous toit mansardé ; que la maison principale a été construite en 1893 par l'architecte Henri Jacobs ; que les écuries datent de 1898 ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine ; qui le décrit comme suit :
« élévation en pierre blanche, rehaussée de pierre bleue. Soubassement à bossages. Porte sous entablement ornementé et baie d'imposte carrée grillagée garnie d'un vitrail. Fenêtres sous linteau et arc de décharge ménageant un tympan en pierre rose. Balcon axial sur hautes consoles, à parapet ajouré d'arcatures garnies de ferronnerie. Une logette était prévue à sa place sur le projet. Allèges à frise de besants. Entablement à frise d'arcatures. Lucarne passante axiale, percée d'une fenêtre devancée d'un balconnet à garde-corps en fer forgé. Elle est surmontée d'un édicule sous fronton cintré portant le millésime « 1893 ». Brisis percé latéralement de deux lucarnes de menuiserie à fronton cintré. Châssis anciens. Ferronnerie soignée conservée, dont la belle porte en fer forgé réalisée par le ferronnier Lodewijk Van Boeckel (HEYMANS, V., 1994, t. II, fiche 210). Fenêtres ornées d'un lambrequin métallique au second étage. Grille du jardinet conservée. Au rez-de-chaussée, le salon conserve son décor polychrome, ainsi qu'une cheminée de marbre blanc.
- La maison est édifée sur une parcelle traversant l'îlot et aboutissant au no 4 de la rue Boduognat, où l'écurie originelle a été agrandie en 1897 et 1906, cette fois par les architectes Constant Bosmans et Henri Vandeveld, puis transformée en garage en 1922. » ;*
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2022 au 17/11/2022 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande de projet modifié porte uniquement sur le bien situé le long de la rue Boduognat ;
- considérant que le permis délivré en 2021 autorise au rez-de-chaussée un garage avec 3 emplacements de stationnement, un local vélos, un atelier de 9m² et un hall d'entrée situé le long du mitoyen droit, au premier étage se trouvait un appartement une chambre avec une terrasse sur toiture en façade arrière ;
- considérant que les travaux n'ont pas été réalisés ; qu'il s'agit dès lors d'un permis d'urbanisme modificatif ;
- considérant que le projet prévoit le déplacement de l'escalier le long du mitoyen gauche ; qu'au rez-de-chaussée un garage est créé avec 2 emplacements de stationnement et un local vélos ;





- considérant que l'atelier du rez-de-chaussée est transformé en espace de stockage ;
- considérant qu'au premier étage le projet modifié prévoit une piscine avec un espace sauna et un accès vers une terrasse sur toiture ;
- considérant que la terrasse sur toiture induit une dérogation au R.R.U Titre I article 6§3, en ce qu'elle présente un garde-corps ;
- considérant toutefois que ce garde-corps est un élément indispensable pour assurer la sécurité des aménagements, qu'il s'intègre esthétiquement à la composition et ne porte aucun préjudice aux biens et parcelles contiguës ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant qu'en façade avant le projet modifié ne prévoit pas de modification par rapport au projet délivré en 2021 ; que dès lors la façade avant se compose comme suit :
- considérant qu'au rez-de-chaussée les portes de garage sont en bois brun et conservent leur frise décorative ;
- considérant que la porte d'entrée est en bois de ton gris foncé ;
- considérant qu'au premier étage les châssis sont en aluminium de ton gris ;
- considérant qu'en toiture des fenêtres de toit sont placées ;
- considérant que le projet conserve les éléments de décors de la façade avant du bien ;
- considérant qu'en façade arrière les baies vitrées sont revues et agrandies ; que le changement est acceptable en ce que ce n'est pas visible depuis l'espace public
- considérant que le projet ne prévoit pas de modification de volume ; que des murs porteurs sont démolis et remplacés par des poutres ;
- considérant qu'au premier étage le projet prévoit la démolition d'une partie du plancher afin de créer la piscine ; que la hauteur sous plafond sous la piscine est désormais de 2m35 ;
- 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 RRU Titre I article 6§3 (élément technique en toiture) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F518/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Flandre 118 - 120 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Godefroy Camauer

Objet / Betreft: transformer deux immeubles à appartements avec rez de chaussée commerciaux, modifier le volume des bâtiments, réorganiser les circulations internes, créer des terrasses, modifier les façades et diminuer le nombre de logements (travaux déjà partiellement réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/10/2022 - 27/10/2022

Réactions / Reacties: 5

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

7

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 25/04/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à transformer deux immeubles à appartements avec rez de chaussée commerciaux, modifier le volume des bâtiments, réorganiser les circulations internes, créer des terrasses, modifier les façades et diminuer le nombre de logements (travaux déjà partiellement réalisés) ;
- considérant que des procès-verbaux de constatation ont été établis le 25/11/2015, le 15/12/2015 et le 29/02/2016 (P.V. B.R./096/15 B.R./106/15 B.R./026/16 B.R./056/16) ;
- considérant qu'en date du 06/10/2016 le fonctionnaire sanctionnateur a pris la décision d'appliquer une sanction administrative avec mise en conformité après travaux non autorisés et que les infractions suivantes sont établies :
 - « - Construction d'une terrasse au niveau +2 du bâtiment arrière
 - Placement d'escaliers métalliques (+palier) dans la zone de cours et jardin





- *Agrandissement du commerce (n°118)*
- *Modification de la devanture du commerce (n°118) » ;*
- *considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 08/01/1988 (réf. P.U. 3F/87) ayant pour objet "transformations intérieures des bâtiments à front de rue et arrières à usage commercial au rez-de-chaussée et de logements aux étages (5 logements dans le bâtiment à front de rue et 2 dans les arrière-bâtiments – régularisation après procès-verbal PV 3/87)";*
- *considérant que ce permis de 1988 constitue la situation de droit actuelle ;*
- *vu le refus de permis d'urbanisme pour le même bien (réf. P.U. F537/2016) notifié le 18/11/2019 et confirmé en recours le 04/03/2021, visant à transformer deux immeubles à appartements avec rez-de-chaussée commerciaux, modifier les caves, réorganiser les circulations internes, créer une cour intérieure, modifier les façades et diminuer le nombre de logements (travaux déjà partiellement réalisés) ;*
- *vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/10/2022 au 27/10/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;*
- *vu les 5 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains et portant sur : d'éventuels problèmes de vue depuis les espaces extérieurs vers la propriété voisine n°116, le percement des larges baies vitrées des logements arrière, les problèmes de sécurité incendie pour les logements arrière, la crainte d'intrusions dans la propriété n°116 suite à la démolition du mur mitoyen entre le n°118 et le n°120 ;*
- *considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Maison traditionnelle", rue de Flandre 122) ;*
- *considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 06/10/2022 ;*
- *vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 21/10/2022 ;*
- *considérant que la demande porte sur deux parcelles entièrement construites, comprenant chacune un bâtiment arrière et un bâtiment avant, avec un volume central au rez-de-chaussée ;*
- *considérant qu'en situation de droit, ces bâtiments abritent 2 commerces au rez-de-chaussée et 7 logements répartis aux étages des bâtiments avant et arrière ;*
- *considérant que les bâtiments arrière comportent un étage de moins que ce qui figure dans les plans de situation de droit ;*
- *considérant que le projet prévoit de diminuer le nombre de logements en passant de 7 logements (deux studios, trois appartements 1 chambre et deux appartements 2 chambres) à 5 logements (un studio, trois appartements 2 chambres et un appartement 4 chambres), afin d'en améliorer les qualités d'habitabilité ;*
- *considérant que les logements projetés sont répartis comme suit :*
- *dans le bâtiment avant n°118 : un studio au 1^{er} étage et un triplex 2 chambres + bureau aux étages supérieurs ;*
- *dans le bâtiment avant n°120 : un triplex 4 chambres ;*
- *dans les bâtiments arrière : un appartement 2 chambres au 1^{er} étage et un appartement 2 chambres au 2^{ème} étage ;*
- *considérant que les rez-de-chaussée restent affectés au commerce et que l'entrée des logements, distincte de celle des espaces commerciaux, se situe au n°120 ;*
- *considérant que le projet implique des modifications de volume, ne présentant pas de dérogations par rapport au gabarits autorisés par le R.R.U. ;*
- *considérant en effet qu'une extension est prévue à l'arrière du 3^{ème} étage du n°120 afin d'aménager une chambre supplémentaire ;*
- *considérant qu'un recul est préservé par rapport à la façade arrière des niveaux inférieurs, afin d'aménager une terrasse pour l'appartement 4 chambres, en retrait d'1,9m par rapport à la limite mitoyenne ;*
- *considérant que la façade du bâtiment arrière du n°118 est également avancée afin de s'aligner à celle du bâtiment arrière n°120 ;*





- considérant que c'est à cet endroit que vient s'implanter le nouvel escalier des logements arrière ;
- considérant cependant que cette extension du bâtiment arrière vient encore ajouter un volume dans un intérieur d'îlot déjà très dense ;
- considérant que cela est contraire à la prescription 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant que la circulation verticale des logements arrière doit être intégrée dans le volume déjà existant ;
- considérant que le redent existant doit rester vide de toute construction (en ce compris les balcons) ;
- considérant que l'aménagement des bâtiments arrière doit être revu en conséquence et que, si cela s'avère nécessaire au bon aménagement des lieux, le nombre de logements doit être réduit à maximum 1 (aménagé en duplex) ;
- considérant que le projet prévoit de modifier l'emplacement de l'escalier desservant les logements du bâtiment avant n°118 ;
- considérant que l'escalier ancien est encore présent aux étages ;
- considérant que l'emplacement proposé pour le nouvel escalier n'améliore pas la qualité des espaces intérieurs ;
- considérant dès lors qu'il est préférable de conserver l'escalier existant ;
- considérant que des espaces extérieurs sont prévus pour tous les logements à l'exception du studio (bâtiment avant n°118) ;
- considérant que l'appartement 2 (bâtiment avant n°120) possède une terrasse de 3,4m² en toiture ;
- considérant que l'appartement 3 (bâtiments arrière) bénéficie d'une terrasse à l'arrière de la parcelle ainsi que de l'espace central du n°120 ;
- considérant que des balcons en saillie sont créés pour les appartements 4 (bâtiment avant n°118) et 5 (bâtiments arrière), du côté n°118, à 1,9m de l'axe mitoyen gauche ;
- considérant que le balcon de l'appartement 4 déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) en ce qu'il dépasse des gabarits des constructions voisines ;
- considérant qu'il s'agit d'une construction légère de petite taille (88cm de profondeur, 1,9m de largeur) qui permet d'offrir un espace extérieur au logement ;
- considérant cependant que le projet est situé dans un îlot très dense qu'il y a lieu d'aérer au maximum ;
- considérant que l'ajout d'éléments construits, même légers ne va pas dans ce sens ;
- considérant qu'il serait préférable d'éviter les saillies en intérieur d'îlot et de privilégier les terrasses rentrantes ou les garde-corps devant des portes-fenêtres ;
- considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant que le garde-corps de l'appartement 2 déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce qu'il ne fait pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;
- considérant toutefois qu'il est indispensable à l'utilisation de la terrasse en toute sécurité ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

- considérant que l'espace central entre les bâtiments avant et arrière du n°120 a une largeur inférieure à 5m ;
- considérant que la terrasse de l'appartement 3 s'arrête à 1m de la fenêtre du séjour de l'appartement 2 ;
- considérant que cela risque de poser des problèmes d'intimité ;
- considérant que l'utilisation de cet espace central comme terrasse pourrait également causer des nuisances sonores et visuelles à l'intérieur de l'îlot ;
- considérant qu'il y a donc lieu de supprimer la terrasse et d'aménager une toiture végétale non accessible ;
- considérant que l'appartement 3 dispose d'une autre terrasse en fond de parcelle ;





- considérant que cet espace est relativement réduit et enclavé, et qu'il serait souhaitable de l'agrandir en réduisant le volume de bâtiment arrière du n°120 afin de créer un espace extérieur de qualité, tout en dédensifiant l'intérieur d'îlot ;
- considérant que dans l'espace central, le mur mitoyen est légèrement rehaussé afin de marquer la division parcellaire entre le n°118 et le n°120 ;
- considérant que ce muret est suffisant pour recréer le tracé parcellaire, rendu illisible par la démolition du mur entre le n°118 et le n°120 ;
- considérant que la toiture plate du n°118 n'est pas accessible et que la terrasse du n°120 est située à plus de 4m de la limite mitoyenne avec le n°116 ;
- considérant que la présence d'un mur brise-vue n'est donc pas requise, d'autant plus que l'intérieur d'îlot est déjà densément bâti ;
- considérant cependant que les parcelles concernées par la demande sont entièrement bâties et que l'aménagement du rez-de-chaussée comporte beaucoup d'espaces résiduels ou de circulation ;
- considérant qu'un meilleur aménagement (notamment au niveau des circulations) permettrait de supprimer le volume du rez-de-chaussée entre les bâtiments avant et arrière du n°118 ;
- considérant que cela permettrait de retrouver de la pleine terre et d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot ;
- considérant qu'un sous-sol existe sous une partie du bâtiment ;
- considérant qu'une cave pour le commerce du n°120, un local compteurs et un local entretien y sont aménagés ;
- considérant que la configuration du rez-de-chaussée est revue, afin de rationaliser la circulation verticale du bâtiment arrière en déplaçant la cage d'escalier allant du rez au 1^{er} sous la cage d'escalier menant du 1^{er} au 2^{ème} étage ;
- considérant que les surfaces des commerces sont dès lors modifiées ;
- considérant qu'il serait intéressant de profiter de ce réaménagement pour étudier la possibilité de créer un local vélos au rez-de-chaussée ;

- considérant que les logements ne disposent pas de local de rangement ;

- considérant que le projet déroge au RRU Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur sous plafond de la chambre 4 de l'appartement 2 (située sous combles) n'est pas égale à 2,3m sur minimum la moitié de sa surface ;
- considérant que, malgré la présence de lucarnes, la hauteur sous plafond de 2,3m n'est présente que sur une étroite surface le long du mur ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable, que ce local ne peut être considéré comme un local habitable et qu'il y a lieu de limiter le logement à 3 chambres ;
- considérant que le projet déroge également au RRU Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur sous plafond du séjour de l'appartement 4 est inférieure à 2,5m ;
- considérant que cette dérogation n'est pas importante (2,45m) et qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la superficie nette éclairante de plusieurs chambres et séjours/cuisines n'est pas équivalente minimum 1/5^{ème} de leur superficie plancher (séjour/cuisine de l'appartement 2 (5,49m² au lieu de 7,54m²), séjour/cuisine de l'appartement 3 (3,6m² au lieu de 5,8m²), chambre 2 de l'appartement 2 (2,2m² au lieu de 2,76m²), chambre 4 de l'appartement 2 (1,7m² au lieu de 1,82m²), séjour/cuisine de l'appartement 4 (5,5m² au lieu de 6,54m²), chambre 1 de l'appartement 4 (1,2m² au lieu de 3,44m²)) ;
- considérant que ces dérogations sont pour la plupart non négligeables ;
- considérant toutefois que les baies existantes en façades avant doivent être conservées ;
- considérant cependant que le projet prévoit la modification de baies en façade arrière et que les fenêtres situées en intérieur d'îlot doivent donc être dimensionnées de manière à tendre au





maximum au respect de l'article 10 du Titre II du R.R.U. (séjours/cuisines des appartements 2, 3 et 4) ;

- considérant que, s'il n'est pas toujours possible d'élargir davantage les baies, il est envisageable d'en réduire les allèges ;
- considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable telle quelle pour ces locaux mais l'est pour le reste du projet ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement proposé pour le séjour/cuisine de l'appartement 3, afin que les meubles de cuisine ne soient pas implantés devant une fenêtre dont l'allège est de 35cm ;
- considérant que les devantures sont modifiées par rapport à la situation de droit ;
- considérant que, pour le n°118, le sas de la porte centrale est supprimé et la porte est ramenée dans le plan de la façade ;
- considérant que les allèges des vitrines sont également supprimées ;
- considérant qu'au n°120, l'entrée se fait, comme en situation de droit, sur le côté du sas comprenant également l'entrée séparée vers les logements, mais la paroi oblique du sas a été repositionnée perpendiculairement à la façade ;
- considérant qu'il y a lieu de retravailler les devantures afin de les harmoniser au reste de la façade ;
- considérant que le sas d'entrée doit être supprimé ou refermé éventuellement par une grille placée dans le plan de la façade ;
- considérant qu'un soubassement en pierre bleue doit également être prévu ;
- considérant que les enduits jaune et orange des façades avant sont en mauvais état ;
- considérant que lors de la rénovation des façades, il y a lieu de choisir une teinte d'enduit claire, s'harmonisant mieux au style architectural des bâtiments et au cadre urbain environnant ;
- considérant que les corniches en bois doivent être préservées et restaurées ;
- considérant que toutes les menuiseries extérieures de la façade avant sont en bois de teinte naturelle ;
- considérant que les divisions des châssis du n°120 ont été modifiées (suppression des divisions horizontales) mais restent en accord avec le style architectural du bâtiment ;
- considérant qu'il serait toutefois intéressant de retrouver un double ouvrant dans les fenêtres des lucarnes lors du prochain remplacement de châssis ;
- considérant que, lors du remplacement des châssis, il y a lieu de se baser sur la menuiserie d'origine (en termes de matériau, de finition, de modèle, de division, de profilage, ...)
- considérant que, par rapport à la demande qui avait été précédemment refusée, le projet améliore l'habitabilité des logements, supprime les circulations extérieures et maintient une lecture claire du parcellaire ;
- considérant cependant que le programme proposé reste trop dense pour ces parcelles et qu'il y a lieu de revoir les aménagements tant intérieurs qu'extérieurs afin d'améliorer la qualité du projet et de l'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 DEFAVORABLE tel que présenté.

Un avis favorable pourrait être émis à condition de :

- **supprimer le volume du rez-de-chaussée entre les bâtiments avant et arrière du n°118 ;**
- **ne pas agrandir le bâtiment arrière n°118 ; conserver le redent existant vide de toute construction ; planter l'escalier du bâtiment arrière dans le volume existant ;**
- **supprimer la terrasse aménagée sur la toiture plate centrale et d'aménager une toiture végétale non accessible ;**
- **dédensifier le fond de la parcelle au niveau du n°120 afin d'agrandir la terrasse du bâtiment arrière ;**
- **conserver l'escalier intérieur existant au n°118 (bâtiment principal) ;**
- **créer un local vélos au rez-de-chaussée ;**





- supprimer les balcons en saillie au n°118 et créer des terrasses rentrantes (ou éventuellement des porte-fenêtres avec garde-corps) ;
- limiter l'appartement 2 à 3 chambres ; ne pas aménager de local habitable dans la pièce prévue pour la chambre 4 ;
- revoir le dimensionnement des fenêtres des en intérieur d'îlot afin de tendre au respect de l'article 10 du Titre II du R.R.U. (éclairage naturel) ;
- revoir l'aménagement proposé pour le séjour/cuisine de l'appartement 3, afin que les meubles de cuisine ne soient pas implantés devant une fenêtre dont l'allège est de 35cm ;
- lors du prochain remplacement des châssis, retrouver un double ouvrant dans les fenêtres des lucarnes ; se baser sur la menuiserie d'origine (en termes de matériau, de finition, de modèle, de division, de profilage, ...) ;
- lors de la rénovation des façades, choisir une teinte d'enduit claire, s'harmonisant mieux au style architectural des bâtiments et au cadre urbain environnant ; recréer un soubassement en pierre bleue ; préserver et restaurer les corniches en bois ;
- retravailler les devantures afin de les harmoniser au reste de la façade ;
- supprimer le sas d'entrée ou prévoir une grille dans le plan de la façade.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F415/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Fontaine 3 – 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LOS EDIFICIOS - S.A.

Objet / Betreft: d'une part, rehausser le profil de la toiture (mise en conformité) ; et d'autre part, construire deux lucarnes au niveau des combles, une en façade avant et une en façade arrière, afin d'y aménager une chambre et une salle de bain au profit de l'appartement du 4^{ème} étage et aménager une terrasse en façade avant.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/11/2022 - 17/11/2022

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):

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, ainsi qu'en liseré de noyau commercial au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 19/04/2022;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à d'une part, rehausser le profil de la toiture (mise en conformité) ; et d'autre part, construire deux lucarnes au niveau des combles, l'une en façade avant et l'autre en façade arrière, afin d'y aménager une chambre et une salle de bain au profit de l'appartement du 4^{ème} étage et aménager une terrasse en façade avant ;
- considérant que les travaux ont en partie déjà été réalisés;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 3/11/2022 au 17/11/2022 pour les motifs suivants:
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
 - 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)
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

En ce qui concerne la rehausse du profil de la toiture :

- considérant que le bien faisant l'objet de la demande est situé dans un immeuble de logements de 4 étages et combles sous une toiture à versants ;
- considérant que, par rapport à la situation de droit, il apparaît que le profil de la toiture a été modifié par un volume réalisé entre 1987 et 1996, d'après les photos aériennes ;
- considérant que la demande vise dès lors à mettre en conformité la démolition / reconstruction de la toiture existante ainsi que la rehausse du profil de la toiture ;
- considérant que la reconstruction et l'isolation de la toiture permettent d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble ;
- considérant que le projet déroge néanmoins au RRU titre 1 art. 6 § 1 (hauteur) en ce que la toiture dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
- considérant que ce dépassement reste relativement faible et localisé (25 cm maximum) et que le faite du toit ne dépasse pas le faite voisin le plus haut ;
- considérant de ce qui précède, que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que la mise en conformité de la toiture s'accompagne de celle des cheminées, dont la position a été modifiée par rapport à la situation de droit ;
- considérant que le projet déroge dès lors au RB, art. 108 (souches de cheminées) en ce qu'en façade avant, trois cheminées (2 à gauche et 1 à droite), situées vers la naissance du versant du toit, ne s'élèvent pas à 2,90 m minimum (elles s'élèvent respectivement à 0,5 m, 2,7 m et 2,4 m) ;
- considérant que la dérogation est acceptable, concernant les deux cheminées les plus hautes, en raison de leur faible différence de hauteur avec celle imposée par le RB et, concernant la cheminée la plus basse, car la rehausse de cette cheminée serait fortement visible depuis l'espace public ;

En ce qui concerne la construction des lucarnes et l'aménagement de la terrasse côté rue :

- considérant que la demande vise à construire deux lucarnes au niveau des combles, l'une en façade avant et l'autre en façade arrière, afin d'y aménager une chambre et une salle de bain au profit de l'appartement du 4^{ème} étage ;
- considérant que ces lucarnes respectent le RRU titre 1 art. 6 §2 (lucarnes) ;
- considérant qu'en façade avant, la lucarne est recouverte d'un revêtement de façade en zinc, ton gris foncé ; et est munie d'une baie vitrée aux châssis coulissants en aluminium de teinte noire ;
- considérant que, malgré le recul, la lucarne en façade avant sera visible depuis le boulevard Maurice Lemonnier ;
- considérant dès lors qu'il serait souhaitable de réduire la largeur des lucarnes à la largeur des deux travées centrales en façade avant ;
- considérant que la lucarne présente un retrait de 3.00m par rapport à l'alignement ; et que cet espace est aménagé en terrasse dans le prolongement de la chambre ;
- considérant que les dimensions de la terrasse prévue sont de 4.00m de largeur sur 1,80 m de profondeur ;
- considérant que la terrasse est située à 1,90 m de la limite mitoyenne côté gauche et à 2,25 m côté droit ;
- considérant que le logement ne dispose actuellement d'aucun espace extérieur et que la demande permet donc d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant néanmoins que le projet déroge au RRU titre 1 art. 6§3 (éléments techniques) en ce que le garde-corps de la terrasse, en aluminium de teinte noire, dépasse le gabarit de la toiture ;
- considérant que le garde-corps est situé en retrait de 1,20 m par rapport à la façade ainsi l'impact depuis l'espace public sera minime ;





- considérant que le garde-corps est nécessaire pour assurer la sécurité des usagers de la terrasse ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation est acceptable ;
- considérant qu'en façade arrière, la lucarne est recouverte d'un enduit clair sur isolant, en continuité avec le revêtement existant de la façade arrière, faisant ainsi disparaître la corniche à la jonction entre la lucarne et le reste de la façade ;
- considérant qu'il est souhaitable de maintenir la lecture de la corniche en façade arrière afin de différencier visuellement la toiture et la lucarne ;

En ce qui concerne l'aménagement des combles en une chambre et une salle de bain :

- considérant que la construction des lucarnes permet l'aménagement d'une chambre et d'une salle de bain supplémentaire au profit du logement du 4^{ème} étage ;
- considérant que la chambre existante du logement a une surface de 11.00m², ce qui est inférieur aux normes d'habitabilité du R.R.U. Titre II ;
- considérant que la nouvelle chambre projetée a une surface de 22,6m² ;
- considérant que, bien que le grenier soit transformé en local habitable, le logement continue à disposer d'une cave au sous-sol et donc d'un espace de rangement / stockage privatif ;
- considérant que la demande permet dès lors, d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant que la demande vise également à supprimer le wc de l'entre-étage entre le 3^{ème} et le 4^{ème} étage, situé dans un volume en porte-à-faux de la façade arrière, afin de réaliser une ouverture de type exutoire de fumée ;
- considérant que le logement dispose de deux salles de bain comprenant un wc et que la suppression du wc de l'entre-étage est dès lors acceptable ;
- 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 :

- **réduire la largeur des lucarnes : la largeur maximale des lucarnes doit s'aligner sur les trumeaux des deux baies centrales en façade avant ;**
- **rétablir la lecture de la corniche en façade arrière ;**

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 1 article 6 §1 (toiture – hauteur) et §3 (toiture- éléments techniques) et au RB art. 108 (souches de cheminées) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C140/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Chapeliers 5 – 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Fanny Tsiplakis

Objet / Betreft: modifier la destination du rez-de-chaussée d'un logement avec magasin adossé en commerce de type HORECA, impliquant la couverture de la cour et l'installation d'une hotte débouchant en intérieur d'îlot, aménager les combles au 3ème étage en un appartement une chambre avec suppression de la mezzanine et construction d'une terrasse intérieure, apporter des transformations structurelles intérieures, modifier l'aspect architectural de la façade avant et mettre à l'alignement la devanture commerciale et l'entrée des logements (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/11/2022 - 17/11/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

9

REPORTÉ.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A254/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Adolphe Max 52 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Immobilière du Triangle - S.A.

Objet / Betreft: transformer un rez-de-chaussée commercial en un snack, changer la devanture commerciale et démonter une partie de la mezzanine (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/11/2022 - 17/11/2022

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

10

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone mixtes, 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 a été introduite en date du 04/03/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à transformer un rez-de-chaussée commercial en un snack, changer la devanture commerciale et démonter une partie de la mezzanine (mise en conformité) ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 12/05/2009 (réf. P.U. A1/2007) ayant pour objet "transformation, avec augmentation de volume, d'un immeuble de bureaux en 29 logements et 1000m² de surface commerciale"
- considérant que ce permis a été mis en œuvre ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 3/11/2022 au 17/11/2022 pour le motif suivant : application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;





- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant de d'un riverain qui s'oppose à la mise en conformité du commerce existant et demande de remettre le rez-de-chaussée en pristin état ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 29/09/2022, portant les références T.1984.2244/16 ;
- considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble avec sa mezzanine ;
- considérant qu'en situation de droit, le commerce au rez-de-chaussée s'étendait sur les 2 parcelles du boulevard Adolphe Max n°52 et 54 ;
- considérant que ce commerce a été divisé en 2 unités sans permis (1 commerce par parcelle) ;
- considérant que le commerce concerné par la présente demande se situe dans le bâtiment n°52 ;
- considérant qu'il consiste à mettre en conformité son aménagement et sa transformation en un snack ;
- considérant que le projet porte également sur la diminution de la superficie de la mezzanine afin de répondre à un aménagement global du commerce ;
- considérant que le snack est composé au rez-de-chaussée d'un comptoir, d'une cuisine à l'arrière et d'une salle de consommation pour 40 personnes ; considérant que la mezzanine comporte une 2^{ème} salle de consommation d'une capacité de 48 personnes et des sanitaires ;
- considérant qu'au point de vue du système d'évacuation, le commerce utilise un conduit technique existant situé à l'intérieur de l'immeuble et se prolonge jusqu'à la toiture du bâtiment, sortant à plus de 2m au-dessus de la corniche ;
- considérant que ce snack fait partie d'une franchise « O'Tacos », proposant principalement des tacos, des frites, accompagnés de boissons ;
- considérant que le snack est ouvert tous les jours de 11h à 22h, avec un horaire différent le dimanche, de 13h à 21h ;
- considérant que le tronçon de cette rue dans lequel se trouve le projet, comporte des commerces de typologie différente (magasins de vêtement, agence de voyage, superette, sandwicherie, magasin de tatouage...) ;
- considérant que la succession de petite entités commerciales et de commerces Horeca participe à l'animation du quartier et donc à son contrôle social ;
- considérant que la demande comporte des travaux intérieurs, notamment la réaffectation d'un des deux ascenseurs attribués précédemment aux logements et desservant actuellement le commerce ;
- considérant que la circulation verticale et les accès d'évacuation de secours sont assurés pour les logements aux étages ;
- considérant que des travaux ont été apportés également au sous-sol pour y aménager des vestiaires, une chambre froide, un local de stockage et un bureau pour le commerce ;
- considérant que les caves dédiées aux logements sont maintenues ;
- considérant qu'au niveau des accès, le projet maintient l'accès distinct aux logements des étages ;
- considérant en revanche, que la devanture commerciale a été modifiée en déplaçant la porte d'entrée vers la gauche de la façade et en prévoyant une vitrine fixe vers la droite ;
- considérant que le projet a opté pour une double porte coulissante ;
- considérant que la nouvelle composition de la devanture reste cohérente par rapport à l'architecture de l'immeuble ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de volet pour la vitrine commerciale pour des raisons esthétiques ;
- considérant qu'un engagement concernant l'absence d'un volet a été signé ;
- considérant par ailleurs, que les enseignes devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme à durée limitée indépendante à celle-ci ;
- 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.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C217/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Charles Quint 16 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Habip Geçer

Objet / Betreft: changer la destination d'un rez-de-chaussée commercial en un logement (2ch.) et étendre l'annexe existante du rez, réaménager 3 logements (2ch.) aux 1er, 2ème et 3ème étages, démolir les annexes aux étages pour y installer des balcons, modifier la modénature de la façade avant au 3ème étage et remplacer les châssis PVC par des menuiseries en bois

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/11/2022 - 17/11/2022

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):

11 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 général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 23/02/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à changer la destination d'un rez-de-chaussée commercial en un logement (2ch.) et étendre l'annexe existante du rez, réaménager 3 logements (2ch.) aux 1er, 2ème et 3ème étages, démolir les annexes aux étages pour y installer des balcons, modifier la modénature de la façade avant au 3ème étage et remplacer les châssis PVC par des menuiseries en bois ;





- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 3/11/2022 au 17/11/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (limite arrière de construction) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 27/09/2022, portant les références T.2022.0819/01 ;
- considérant que la régularité de la destination commerciale du rez-de-chaussée et la régularité d'un logement au 1^{er} étage dans l'immeuble ont été confirmées par la Ville de Bruxelles en date du 4/01/2021 ;
- considérant, par conséquent, que le nombre de logements aux 2^{ème} et 3^{ème} étages n'est pas connu ;
- considérant que le projet prévoit de mettre en conformité la transformation du rez-de-chaussée commercial en un logement de 2 chambres ;
- considérant que ce logement occupe le bâtiment principal et l'annexe du côté droit, s'étalant jusqu'au fond de la parcelle ;
- considérant que cette annexe déroge au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et au R.G.B.Q., art. 6 (limite arrière de construction), en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;
- considérant que les plans de la situation de droit illustrent une annexe limitée, n'allant pas jusqu'au fond de la parcelle ;
- considérant que d'après les images de Bruciel, l'extension de cette annexe est bien visible dans les années 70 ;
- considérant que les jeux d'ombre et la résolution des images antérieures au 1971 ne permettent pas de confirmer avec certitude la date d'exécution de cette annexe ;
- considérant que ladite extension n'implique pas de modification du mur mitoyen droit ;
- considérant qu'une zone de jardin est maintenue et aménagée sur le côté gauche de la parcelle ;
- considérant que le logement du rez-de-chaussée bénéficie de la jouissance de ce jardin ;
- considérant que l'implantation de cette annexe ne porte pas préjudice aux biens voisins ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 4 et au R.G.B.Q., art. 6 sont acceptables ;
- considérant que le projet prévoit la réorganisation du logement existant du 1^{er} étage ;
- considérant que le 2^{ème} et 3^{ème} étages seront aménagés chacun en un logement de 2 chambres, suivant la même configuration que le 1^{er} étage ;
- considérant que les pièces habitables respectent les normes d'habitabilité ;
- considérant que l'agrandissement des baies en façade arrière permettent à ces logements d'assurer un éclairage naturel optimal ;
- considérant que les annexes existantes (comprenant des WC), situées au niveau des paliers intermédiaires seront démolies en vue d'y installer 1 bacon par niveau, aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- considérant qu'ils se développent sur une largeur de 3.39m, entre le mur mitoyen gauche et l'annexe du projet ;
- considérant que la profondeur du mur mitoyen gauche permet aux balcons du 1^{er} et 2^{ème} étage de s'y installer en toute intimité ;
- considérant de plus, qu'ils permettent à chaque logement de bénéficier d'un espace extérieur ;
- considérant néanmoins que le balcon du 3^{ème} étage donne en partie vue sur la toiture de l'annexe du voisin gauche, aménagée en terrasse ;
- considérant qu'une distance appropriée de la limite mitoyenne n'est pas respectée et que dès lors, il y a lieu de limiter ce balcon à 1.90m à partir de l'axe mitoyen gauche ;
- considérant que la diminution de la surface de ce balcon permet de réduire la zone d'ombre projetée vers le 2^{ème} étage ;
- considérant que le projet prévoit de modifier la modénature de la façade avant au 3^{ème} étage en vue de s'aligner à la trame existante des baies et des parties pleines des étages inférieurs ;
- considérant que les nouveaux châssis de cet étage seront en bois ;





- considérant que les châssis des étages inférieurs, actuellement en PVC blanc, seront également remplacés par des menuiseries en bois ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant que l'uniformisation des matériaux de la façade avant et la modification apporté à la composition du 3^{ème} étage assurent à l'architecture du bien une composition cohérente ;
- considérant néanmoins que la hauteur des nouvelles baies au 3^{ème} étage ne suit pas la hauteur dégressive existante aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- considérant que l'écart entre les linteaux et la corniche au dernier étage est minime ;
- considérant que les bâtiments environnants, du même style, sont marqués par une hauteur dégressive de ses baies et d'un écart généreux entre les dernières fenêtres et la corniche ;
- considérant dès lors, qu'afin de respecter la typologie du bien, il y a lieu de diminuer la hauteur des baies du 3^{ème} étage (en ne dépassant pas la hauteur des châssis du 2^{ème} étage) ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- **diminuer la hauteur des baies du 3^{ème} étage afin de respecter une hauteur dégressive en rapport avec les châssis des étages inférieurs. Il y a lieu d'effectuer un réglage au niveau de l'allège et du linteau de ces baies ;**
- **limiter le balcon du 3^{ème} étage à 1.90m depuis l'axe mitoyen gauche ;**

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





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R363/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Ravenstein 70 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BEFIMMO - S.A.

Objet / Betreft: modifier la destination de certains locaux d'un immeuble de bureaux et d'équipement d'intérêt collectif en commerce

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/11/2022 - 17/11/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 09/08/2022

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:**

12

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone administrative, 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 a été introduite en date du 06/04/2022;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet
- considérant que la demande vise à modifier la destination de certains locaux d'un immeuble de bureaux et d'équipement d'intérêt collectif en commerce ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé « *Galerie Ravenstein* » sis Cantersteen 9 depuis le 03/03/2011 mais que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées ;
- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 16/08/2022 et portant les références T.1985.1214/38 ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 17/12/2020 (réf. P.U. R10/2020) ayant pour objet « transformer un immeuble de bureau impliquant des changements de destination de commerce en bureau ainsi que des travaux structurels intérieurs et extérieurs mais non visibles depuis l'espace public » ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/11/2022

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 28/12/2021 (réf. P.U. R506/2021) ayant pour objet « modifier le permis d'urbanisme R10/2020 : aménager une terrasse sur la toiture plate centrale, apporter des modifications structurelles à l'intérieur de l'immeuble »
- considérant que la demande vise à modifier la destination de certains locaux d'un immeuble de bureaux et d'équipement d'intérêt collectif en commerce ;
- considérant que plus particulièrement la demande concerne :
 - au niveau du rez haut : deux salles polyvalentes et leurs chemins d'évacuation, le hall Strebelle, les sanitaires de ces deux salles, un local polyvalent et le couloir d'accès ;
 - au niveau du rez bas : la zone du monte-charge et l'espace de dégagement devant celui-ci ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2022 au 17/11/2022 pour les motifs suivants: application de la prescription particulière 7.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces supérieure à 1000 m² en zone administrative) et application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant qu'à l'heure actuelle ces locaux sont affectés en équipement d'intérêt collectif et de service public ; que dans sa note explicative, le demandeur précise que la demande ne porte pas sur des travaux dans ces locaux que l'ensemble des locaux concernés par la présente demande représentent 945.52m² ;
- considérant qu'au regard du PRAS, le bien se situe en zone administrative et en liseré de noyau commercial ; que le PRAS précise en son article 7.1 que ces zones sont affectées aux bureaux et aux logements ; qu'en son article 7.3, il précise, qu'elles peuvent aussi être affectées aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas 1.000 m² par projet et par immeuble ; L'augmentation des superficies de plancher peut être autorisée après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;
- considérant que dans le formulaire de demande il est précisé qu'en situation existante de droit, le projet comporte 4652,13m² de commerce ; que cette superficie se répartit du sous-sol -1 au 1^{er} étage de l'immeuble ;
- considérant que la présente demande ne porte pas sur l'ensemble de l'immeuble ; qu'elle vise uniquement le changement d'affectation d'une partie de l'immeuble ; que cet ensemble existant excède 2500 m² de commerce que dès lors le seuil autorisable est déjà dépassé ; que les locaux souffrent d'une absence de fréquentation ;
- considérant que le commerce projeté réutilise un immeuble existant et en partie inexploité ;
- considérant qu'il s'agit de salles polyvalentes dont l'affectation limite les possibilités d'utilisation ;
- considérant que le demandeur souhaite, en sollicitant un changement d'affectation en commerce, ouvrir le champs des possibles pour ces différentes salles ; qu'il donne à titre d'exemple de possibilité d'exploitation, des concerts, des conférences voire des expositions ;
- considérant que la demande ne porte sur aucune autre modification ; qu'elle permet d'ouvrir ces lieux à d'autres possibilités ; qu'elle n'est pas contraire au PRAS ; que dès lors le changement d'affectation d'équipement d'intérêt collectif et de service publics en commerce est acceptable ;
- considérant cependant que ce changement d'affectation concerne le hall ovale Strebelle ; que cet espace est un espace emblématique du bâtiment « Shell Building » construit dans les années 30 ;
- considérant que cet espace emblématique devra être conservé dans son entièreté ; que le changement d'affectation projeté ne pourra en aucun cas entraîner une détérioration des espaces intérieurs ;
- considérant également que l'immeuble abrite de nombreux éléments patrimoniaux tels que, quincailleries intérieures et extérieures (vitrine en bronze), matériaux des sols, matériaux des murs, qu'il y a lieu de conserver et de mettre en valeur ;
- 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.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D353/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Drève Sainte-Anne 36 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Messieurs Yves et Pascal Marchand- Brasseur

Objet / Betreft: changer la destination du rez-de-chaussée d'équipement (vétérinaire) en logement afin de rétablir une maison unifamiliale dans le bâtiment principal avec un atelier accessoire au logement rue de Verdier ; construire une annexe au 1er étage en façade arrière ; aménager une terrasse au 2ème étage circonscrite de garde-corps et de pare-vues ; et remplacer l'ensemble des menuiseries en façade avant rue Drève Saint-Anne (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/11/2022 - 17/11/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

**13 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 le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS n°48-05 "Quartier Square Prince Charles" », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 20/10/1956 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de construction d'habitations fermée au P.P.A.S. ;
- considérant que le bien, datant d'avant 1932, est inscrit, à titre transitoire, sur la liste de l'inventaire du patrimoine bruxellois ; que l'inventaire du patrimoine bruxellois précise que le côté bâti de la drève Sainte-Anne présente des habitations précédées d'un jardinet ; que dans le premier tronçon et la première moitié du deuxième, il s'agit essentiellement de maisons néoclassiques érigées dans les dernières décennies du 19^{ème} siècle ou dans les premières années du 20^{ème} ; que parmi elles, les n°12à n°26 et les n°34 et 36 forment une enfilade particulièrement cohérente ; que ces enfilades sont aujourd'hui transformées ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 04/04/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;





- considérant que la demande vise à changer la destination du rez-de-chaussée d'équipement (vétérinaire) en logement afin de rétablir une maison unifamiliale dans le bâtiment principal avec un atelier accessoire au logement rue de Verdier ; construire une annexe au 1er étage en façade arrière ; aménager une terrasse au 2ème étage circonscrite de garde-corps et de pare-vues ; et remplacer l'ensemble des menuiseries en façade avant rue Drève Saint-Anne (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2022 au 17/11/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics), dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur de la construction), art.6 toiture (hauteur et éléments techniques) et aux prescriptions du PPAS n° 48-05 (Prince Charles, 20-10-56) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que l'avant-dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant de 1930 (réf : T.P. 38569) visant à « construire dans la cour deux pièces supplémentaires à usage de cuisine et de salle de bain, construire un WC en encorbellement au niveau du 2^{ème} palier et démolir une serre » ; les plans de ce permis montrent une parcelle traversante qui s'étend de la Drève Saint-Anne à la rue du Verdier ; qu'elle est bâtie d'une maison de gabarit R+2+toiture à versants ; que les plans de ce permis montrent que le bien est dédié au logement unifamilial complété d'une annexe au rez-de-chaussée et de deux locaux WC en encorbellement aux entre-étages ;
- considérant que la situation de fait de l'immeuble montre que le rez-de-chaussée a été transformé en cabinet vétérinaire ; qu'une annexe a été construite au 1^{er} étage ; qu'une terrasse a été aménagée sur la toiture de cette annexe ; qu'un logement unifamilial prend place aux étages du bien ; que les plans de la situation de fait montre également qu'un atelier est bâti en fond de parcelle ; que ces plans indiquent qu'il s'agit d'un atelier ;
- considérant que l'analyse des orthophotoplans montre que le bâtiment en fond de parcelle existe depuis au moins les années 1953 ;
- considérant que cette analyse montre également que l'annexe au 1^{er} étage a été bâtie entre 1987 et 2004 et que la terrasse a été aménagée entre 2004 et 2009 ; que ces travaux ont été accomplis sans qu'une autorisation préalable n'ait été sollicitée ;
- considérant que le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant de 2016 (réf : P.U. S1064/2016) visant à « remplacer les portes en bois du garage par des portes en PVC blanc avec vitrage » ; les plans de ce permis montrent que le bâtiment arrière est un garage ; qu'ils montrent également que les portes de garage rue Verdier ont été supprimées au profit de deux larges châssis à double ouvrant toute hauteur ;
- considérant d'une part, que la demande prévoit de supprimer le cabinet vétérinaire, présent depuis 1988 dans le bien, au rez-de-chaussée afin de réaménager un logement unifamilial sur l'ensemble de la maison ; que dès lors les aménagements projetés permettent de recréer une maison unifamiliale de 3 chambres ;
- considérant d'autre part, que la demande prévoit de conserver l'annexe illicite au 1^{er} étage afin d'y aménager une chambre parentale ; que cette annexe possède une profondeur de +/- 3,13m sur une hauteur de +/-3,0m ;
- considérant que cette annexe est conforme aux prescriptions PPAS n°48-05 et qu'elle ne dépasse pas le profil voisin le plus profond ; que cependant elle dépasse de plus de 3,00m le profil voisin de gauche (n°34) le moins profond ; que dès lors elle déroge au R.R.U. titre I art.4 profondeur ;
- considérant également que la hauteur de l'annexe dépasse de plus de 3,00m le profil voisin de gauche (n°34) le moins haut ; qu'elle déroge dès lors également au R.R.U. titre I art.6 toitures (hauteur) ;
- considérant que le contexte urbain dans lequel s'inscrit la demande, à savoir des voisins de gauche et de droite de gabarit de R+2 à toiture à versants avec annexes en façade arrière ;





- considérant plus particulièrement, que le voisin de gauche n°34 possède une annexe bâtie sur toute la profondeur de la parcelle ; que le voisin de droite n°38 possède une annexe qui s'étend du rez de chaussée au 1^{er} étage ; que celle-ci est plus profonde que l'annexe concernée par la présente demande ; que cette annexe a été autorisée en date du 19/07/2007 (réf. P.U. S48/2006) ;
- considérant également qu'au regard de l'orientation de la parcelle ; que l'annexe projetée ne porte pas préjudice aux biens voisins en termes d'ombres projetées ;
- considérant de plus, que l'objectif de la demande est d'étendre la chambre existante et de créer une chambre confortable profitant d'une superficie de 36m² ;
- considérant que l'annexe projetée permet d'améliorer les qualités d'habitabilité de cette chambre ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre I art.4 et art.6 sont acceptables pour l'annexe du 1^{er} étage ;
- considérant que la demande prévoit également d'aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe ; que celle-ci est accessible via la pièce rangement du 2^{ème} étage ; que cette terrasse s'étend sur toute la largeur de la toiture ;
- considérant que bien que cette terrasse soit confortable et qu'elle permette d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement, celle-ci est aménagée sans qu'aucun recul ne soit prévu par rapport aux biens voisins ;
- considérant cependant que pour éviter les vues directes chez les voisins, la demande prévoit la pose de pare-vues sur chacune des limites mitoyennes ; que ces pare-vues sont placés sur toute la profondeur de la terrasse ; qu'ils induisent une dérogation au R.R.U. titre I art.6§3 toiture (hauteur et éléments techniques) ; que cette terrasse est complétée d'un garde-corps ; que celui-ci déroge également au R.R.U. titre I art.6 ;
- considérant que les pare-vues et le garde-corps sont prévus en vitrage sécurit opalin encadrés d'un cadre métallique peint en blanc ;
- considérant que ces derniers impactent la perception de la façade arrière, visibles depuis la rue du Verdier ;
- considérant également que l'accès à cette terrasse se situe au 2^{ème} étage de la maison ; que cet étage possède une hauteur sous plafond de 2,10m ; que dès lors l'accès à la terrasse apparaît étriqué et peut être inconfortable ;
- considérant de plus que l'aménagement d'une terrasse à cet étage pourrait être plus préjudiciable en termes de nuisances sonores pour les biens voisins ;
- considérant que la maison s'apparente à une maison de ville classique, implantée entre mitoyens et possédant un jardin attenant aux espaces de vie ; que ce jardin permet déjà de jouir d'un espace extérieur ;
- considérant qu'au regard du contexte urbain, une terrasse sur la toiture n'est pas un aménagement optimal en termes de nuisances sonores et esthétique pour le voisinage ; que de plus les travaux engendrés par une terrasse dénaturent la façade arrière ; que celle-ci est visible depuis l'espace public (rue du Verdier) ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 n'est pas acceptable pour les pare-vues et le garde-corps ;
- considérant que la demande prévoit d'aménager une salle de bain au 2^{ème} étage de la maison ; que celle-ci possède une hauteur sous plafond de 2,10m, que cela induit une dérogation au R.R.U. titre II art.4 hauteur sous plafond en ce que cet article précise que la hauteur sous plafond des dégagements et locaux non habitables doit être d'au moins de 2,20 mètres. ;
- considérant que cette salle de bain s'inscrit dans le bâti existant ; qu'elle est dédiée à la 3^{ème} chambre de la maison, chambre aménagée dans les combles ; que cette chambre répond quant à elle aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ; que de plus cette salle de bain constitue la 2^{ème} pièce d'eau de la maison ; qu'elle permet d'améliorer le confort de la maison et de ses habitants ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre II art.4 est acceptable ;
- considérant que la demande prévoit le changement d'utilisation du garage accessoire au logement, côté rue de Verdier, en atelier accessoire au logement ;
- considérant que dans sa note explicative le demandeur précise que des travaux de rehaussement de dalle ont déjà été accomplis ; que ces travaux auraient été autorisés ;





- considérant que les plans du dernier permis d'urbanisme de 2016 ne nous permettent pas de conclure que le rehaussement de la dalle du garage ait été autorisée ;
- considérant cependant que les plans de ce permis montrent que les travaux de modification de baie en façade ont quant à eux été autorisés ;
- considérant que les renseignements urbanistiques en notre possession confirment que le bâtiment arrière est dédié à un atelier accessoire au logement ;
- considérant que le changement d'utilisation de garage en atelier a pour objectif de permettre à cet ancien garage d'accueillir un espace de bricolage et de remise ; que dans sa note explicative le demandeur précise également que ce local pourrait servir de salle de jeux ; que l'objectif est que ce bâtiment puisse accueillir une fonction accessoire au logement ;
- considérant que ce changement d'utilisation est conforme au plan ;
- considérant que la demande prévoit également de mettre en conformité la pose de châssis en PVC en façade avant et en façade arrière de la maison unifamiliale ;
- considérant que ces châssis sont en imitation bois ; que la note explicative indique que leur couleur est de teinte bronze ; qu'au regard des photographies jointes à la présente demande, leur couleur s'assimile plus à une couleur taupe ;
- considérant que bien que ces châssis soient en imitation bois, ceux-ci ne dénaturent pas les façades de la maison ; que la couleur choisie est en harmonie avec la couleur des briques en façade avant ;
- considérant cependant qu'il aurait été préférable de prévoir de choisir des châssis en bois pour que ce soient plus cohérent avec l'esthétique de la maison ;
- considérant que la pose de ces châssis améliore les performances énergétiques de la maison ; que bien qu'en PVC imitation bois, ces châssis semblent être de bonne facture ; que dès lors il y a lieu, lors du prochain remplacement de châssis de prévoir des châssis en bois sur l'ensemble des façades ;
- 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 :

- se conformer au code civil pour la terrasse sur la toiture de l'annexe sans rehausse des murs mitoyens ;
- lors du prochain remplacement de châssis poser des châssis en bois sur l'ensemble des façades de la maison unifamiliale ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre I art.6 toiture (hauteur) pour la rehausse de l'annexe au 1^{er} étage, et la dérogation au R.R.U. titre II art.4 hauteur sous plafond sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S1902/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue Stalingrad 1 – 117 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles (Schollaert)

Objet / Betreft: Réaménager l'avenue de Stalingrad et ses carrefours avec le boulevard du Midi, les rues Frédéric Basse, Sallaert, de la Fontaine, Roger van der Weyden, de la Roue et de la Place Roupe.

Modifier partiellement le permis d'urbanisme PU 04/PFD/582158 : nouvelle implantation des grilles de désenfumage de la station

Constitution.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/09/2022 - 18/10/2022

Réactions / Reacties: 37

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 16/11/2022

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

14

ABSTENTION :

Ville de Bruxelles car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

AVIS MAJORITAIRE :

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

Considérant que le projet se situe à la Ville de Bruxelles ;

Considérant que le bien se situe en réseau viaire, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que toutes les voiries concernées par le projet sont reprises comme voirie auto « Quartier » ; aux cartes de spécialisation des modes de Good Move ;

Considérant que le projet concerne un tracé « Vélo Quartier » et un tracé « Piéton Plus - Magistrales piétonnes » aux cartes de spécialisation des modes de Good Move ;

Considérant que la présente demande modifie le permis d'urbanisme référencé 04/PFD/582158 et notifié le 24/05/2019 par le Fonctionnaire Délégué, dont l'objet est de construire une nouvelle station Métro et tram « Constitution » et d'implanter des liaisons entre l'espace public et les infrastructures souterraines, de remettre certains espaces publics en pristin état, d'abattre 113 arbres, de planter 79 nouveaux sujets, et de réaménager les espaces publics suivants (avec trémies, accès, sorties de secours, ventilations,...) :

- tronçon du bd de Stalingrad compris entre le Palais du Midi et la Petite Ceinture ;
- tronçon de l'avenue Fonsny compris entre le n°69 et la rue Verhaegen ;





Considérant que le périmètre du projet se situe dans les zones de protection des bien classés suivants :

- «Ensemble: Anciens cafés » classé par l'arrêté du 07/11/2018 ;
- «Ancienne brasserie Express-Midi pour brasserie Caulier » classé par l'arrêté du 03/03/2011 ;

Considérant que l'objet de la demande est la suivante :

- Réaménager l'avenue de Stalingrad et ses carrefours avec le boulevard du Midi, les rues Frédéric Basse, Sallaert, de la Fontaine, Roger van der Weyden, de la Roue et de la verra Rouppe.
- Modifier partiellement le permis d'urbanisme PU 04/PFD/582158 .

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de :

- l'article 237 du COBAT, la demande se situant dans la zone de protection d'un bien classé, les actes et travaux objet de la demande modifient les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci ;
- la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité en application de :

- la prescription 25.1 du P.R.A.S. : actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun ;
- l'article 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : le projet est soumis à un rapport d'incidences;

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/09/2022 au 18/10/2022, 37 réclamations ont été introduites ; que ces réclamations portent sur les aspects suivants :

Général

- la demande de participation via un groupe de travail pour formuler le programme (activités et installations) afin d'en améliorer la qualité du quartier ;

Urbanisme

- la demande d'une plus grande considération pour les zones de repos/vertes dans l'avenue afin de créer plus d'espace pour des rencontres qualitatives, la détente, le jeu et la relaxation pour un large public d'enfants, de personnes âgées, de femmes, d'hommes... ;
- au niveau de l'entrée centrale du Palais Sud, il manque un point focal visuel. Une fontaine intégrée dans la pierre bleue semble belle et revigorante pour les passants, les promeneurs, les parents et les enfants ;
- la demande de renforcer l'identité du lieu (par exemple, les références aux chansons de Toots Thielemans ;

Mobilité

- la demande de maintenir le nombre de places de stationnement (165 places actuelles) ;
- la demande de rendre l'avenue de Stalingrad accessible à la petite ceinture (une voie d'accès direct, dans les deux sens de circulation) ;
- la demande de l'aménagement d'une piste cyclable dans les deux sens (indépendant de la chaussée et du revêtement) ;
- la demande de supprimer des places de stationnement près du Palais Sud pour créer une zone de tranquillité ;
- la demande d'une réduction de la présence de voitures en stationnement afin de libérer les lieux de rencontre du bruit, des klaxons, etc... ;
- Inquiétude concernant le parking avec plus de 30 voitures près de la maison numéro 72. Réduire éventuellement la largeur de la zone située le long de la rue, afin d'empêcher le stationnement sauvage qui empêche l'accès continu au parking ;





- Inquiétude des riverains sur la façon dont, par exemple, une voiture de déménagement peut s'approcher suffisamment de la façade pour installer un ascenseur de déménagement sans être gênée par les bornes ;

Environnement/Paysage

- la demande de maintenir les 4 lignes de platanes ;
- la demande d'espaces verts plus larges sur toute la longueur de l'avenue Stalingrad ;
- la demande de vraies zones vertes avec de la terre au lieu de verdure entre des pierres bleues ;
- la demande d'installer une fontaine interactive près de l'entrée centrale du Palais Sud pour créer de la fraîcheur en été ;
- la demande d'installer de boîtes à vélo pour les résidents ;
- la demande d'espaces pour les voitures partagées ;
- la demande d'un plus grand nombre de bandes vertes transversales qui donnent également un certain relief grâce à de petites différences de niveau ;
- inquiétude concernant l'inondation occasionnelle de la partie haute de l'avenue ;

Considérant l'avis de Bruxelles Mobilité du 27/07/2022, favorable aux conditions suivantes :

- Étudier la faisabilité d'offrir des cheminements d'une largeur praticable de 5 mètres d'un seul tenant ;
- Garantir un revêtement pour les trottoirs conforme au RRU et aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne ainsi qu'aux standards élevés en matière d'accessibilité et de confort d'usage requis pour une magistrale piétonne ;
- Prévoir des traversées perpendiculaires à l'axe conformes (accessibles et sécurisées) ;
- Supprimer la piste cyclable séparée ;
- En cas de maintien de la piste cyclable :
 - Ne pas la rendre obligatoire et marquer des logos vélo en voirie ;
 - Améliorer la visibilité aux carrefours pour les véhicules qui tournent et coupent la piste cyclable séparée ;
 - Clarifier les priorités des cyclistes au niveau de la rue Van der Weyden et de la rue Basse ;
- Rendre le mobilier urbain placé conforme au RRU et aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne.

Considérant l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites du 22/08/2022, favorable à conditions:

- la réaménagement de manière générale s'inscrivent dans la continuité de celles mises en œuvre pour les boulevards du Centre et auront peu d'impact eu égard au contexte patrimonial environnant.
- Le CRMS souscrit au choix de l'Ulmus et recommande de planter la même espèce sur deux des trois sections, contribuant à restituer un paysage urbain homogène et la lisibilité de cet axe historique structurant.
- la CRMS demande de revoir la plantation d'un des deux pins, leur localisation et de les intégrer, le cas échéant, dans le projet de réaménagement global du boulevard du Midi.
- la CRMS recommande plus de simplicité dans le choix et la diversité des essences à planter. La question de la gestion et de l'entretien des plantations devra être réglée préalablement dans le cahier des charges (entretien, taille, durabilité, périodes de sécheresse, système d'arrosage, etc.).
- la CRMS demande de soigner l'aspect de la nouvelle entrée et de traiter le plus discrètement possible la future signalétique STIB qui accompagnera l'aménagement pour assurer leur bonne intégration et limiter un encombrement du paysage urbain ;





Considérant l'avis du S.I.A.M.U du 23/09/2022 favorable à conditions de :

- L'accès aux voies d'accès pour les véhicules de secours (piste cyclable + zone piétonne adjacente) doit être garanti. En ce sens, la limitation des accès par les potelets ne peut entraver les girations des véhicule de secours. Il y a lieu d'envisager les girations venant de routes les voiries débouchant sur le carrefour. Il en va de même pour le mobilier urbain (poubelle par exemple) placé aux droit des accès.

Les giration prévues dans la réglementation sont définies avec un rayon intérieur de 11m et extérieur de 15m. Si ces giration ne peuvent être respectées, il est possible de tester les giration réelles des auto-échelles du SIAMU qui sont moins contraignantes et qui ont été modélisées en format Autoturn. Ce modèle est disponible sur demande à l'adresse plans-plannen@firebru.brussels.

Si pour permettre ces giration, il est prévu des potelets amovibles, ceux-ci devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- Ils devront être débrayables au moyen des clés potelets utilisés par le SIAMU ;
- Il est vivement recommandé que le dispositif de débrayage ne soit pas placé au niveau du sol (sujets à l'encrassement et à la corrosion, rendant le dispositif inopérant) ;
- Les potelets amovibles devront être reconnaissables aisément pour les intervenants en toute condition (de jour comme de nuit, par temps clair comme par temps pluvieux ou neigeux) ;
- Le bon fonctionnement de ces potelets devra être contrôlé régulièrement.
- Les essence d'arbre prévues doivent garantir une hauteur libre de passage pour les véhicules de secours (4m de hauteur libre), tant sur la chaussée que sur les voies latérales prévues pour la circulation et le stationnement des véhicules de secours ;
- La conception, l'implantation et la signalisation des hydrant doivent répondre aux prescription des circulaires ministérielles reprises sous rubriques ;
- Il ne pourra être placé ultérieurement de mobilier urbain diminuant au milieu des voies d'accès pompiers venant en diminuer la largeur sans consulter au préalable le Service d'Incendie.

Considérant l'avis favorable de Vivaqua du 27/07/2022;

Considérant que l'avenue Stalingrad a un gabarit moyen de 37m de large ; que la voirie est composée de;

- une promenade centrale pour les piétons Promenade "Allée Rosa Luxemburg" d'une largeur moyenne de 6m ;
- la circulation automobile est organisée de manière bidirectionnelle de part et d'autre de l'allée Rosa Luxemburg ; chacune consistant en une voie de circulation de 4,7 m en moyenne, y compris une piste cyclable marqué
- la circulation automobile de les rue perpendiculaire de l'avenue Stalingrad: rue de la Fontaine (à double sens) et la rue de Roger Vander Weyden (sens unique), croise l'allée.
- deux trottoirs d'une largeur moyenne de 6m ;

Considérant que les revêtements de la situation existante sont les suivants :

- L'avenue de Stalingrad se compose de trottoirs en briques en pierre bleue, de trottoirs au niveau du Palais du Midi en dalles carrées de pierre bleue (DIM 50x50cm), d'une chaussée carrossable en asphalte gris, de bandes de stationnement en pavés de porphyre et de bordures en béton ; d'une promenade centrale (Rosa Luxemburg) en asphalte ocre et de fosses d'arbres en dolomie avec bordures en pierre bleue ;
- Les rue perpendiculaire se compose de trottoirs en dalles béton 30x30cm et de bordure béton et d'une chaussée carrossable en asphalte gris/noir ;
- La place Rouppe se compose de trottoirs en briques de pierre bleue d'une chaussée carrossable en asphalte gris/noir, avec un terreplein en gazon ;





Considérant que le périmètre du projet, en situation existante, comprend 152 emplacements de stationnement voiture, ainsi que 6 emplacements de livraisons (12m) et 8 emplacement PMR;
Considérant que l'avenue de Stalingrad comporte 35 arbres à haute-tige (Platanus X acerifolia) plantés en 4 alignements d'arbres entre la place Rouppe et la rue Roger Van den Weyden,
Considérant que le chantier occupé par la STIB (PU 04/PFD/582158) nécessita d'abattre les 4 alignements sur deux tronçons de l'avenue de Stalingrad entre Boulevard du Midi et rue Roger van den Weyden ; que cependant, le permis référencé 04/PFD/582148 prévoit la replantation de l'ensemble des arbres d'alignement ;

Considérant que le mobilier urbain présent dans le périmètre est constitué de 10 arceaux vélos, 3 panneaux de publicité, de 1 canisite, de 1 urinoir et de 2 bulles à verres enterrées ;

Considérant que les quatre alignements d'arbres existants sont restaurés entre Boulevard de Midi et rue Roger van der Weyden, avec une ouverture au niveau de l'entrée du palais ;

Considérant que l'avenue de Stalingrad a un gabarit moyen de 37m de large ; que la voirie est composée de;

- une avenue entière en plain-pied ;
- des espaces de promenade piétonne sont aménagés entre les alignements d'arbres extérieurs avec une largeur variable de 3m à 5,4m
- une voirie carrossable centrale, à sens unique, d'une largeur moyenne de 4m10 ;
- la circulation automobile est organisée de manière unidirectionnelle (vers le nord entre Boulevard de Midi et rue de la Fontaines et entre rue Roger van der Weyden et place Rouppe, vers le sud entre rue de la Fontaines et rue Roger van der Weyden)
- une piste cyclable d'une largeur de 2m et une zone de stationnement d'une largeur de 2.5m de chaque côté de la voirie.

Considérant que les revêtements de la situation existante sont les suivants :

- L'avenue de Stalingrad se compose de trottoirs en briques en pierre bleue et de 3 type de revêtements perméables), d'une chaussée carrossable en asphalte gris entre Boulevard de Midi et rue de la Fontaines et entre rue Roger van der Weyden et place Rouppe , d'une chaussée carrossable briques en pierre bleue entre rue de la Fontaines et rue Roger van der Weyden ; de pistes cyclables en asphalte ocre, de bandes de stationnement en briques en pierre bleue et de bordures en béton ;
- Les rue perpendiculaire se compose de trottoirs en briques en pierre bleue et de bordure béton et d'une chaussée carrossable en asphalte gris/noir ;

Considérant que le périmètre du projet, en situation projeté, comprend 62 emplacements de stationnement voiture ; 4 emplacements de livraisons (12m), 3 taxi et 6 emplacement PMR;
Considérant que l'avenue de Stalingrad comporte 70 arbres à haute-tige (Ulmus lobel 20x, Acerplatanoides 'Norwegian Sunset' 34x, Amelanchier arborea 'Robin Hill' 14x et Pinis nigra 2x) plantés en 4 alignements d'arbres entre la rue Roger Van den Weyden et Boulevard de Midi ;
Considérant que le mobilier urbain comporte 16 bancs de récupération du même type que ceux de la situation existante, bois et acier galvanisé (Ville de Bruxelles), 49 chaises type « tournantes » mixées avec chaises fixes, 41 arceaux vélo modèle avec double barre, des potelets de récupération type Ville de Bruxelles, 12 poubelles de récupération type Ville de Bruxelles, des bulles à verres, deux poubelles de tri enterrées, deux fontaines à eau ;

Considérant que la présente note porte sur la demande de permis d'urbanisme unique relative au réaménagement de l'avenue de Stalingrad, située sur le territoire de la Ville de Bruxelles. Cette demande vise à assurer une cohérence et une continuité entre à la fois, l'aménagement des boulevards du Centre et la construction actuelle du nouveau Metro 3 avec sa station Toots Thielemans située sous l'avenue de Stalingrad. Cette demande modifie le PU «Constitution» 04/PFD/582158.

Concernant l'aménagement devant le Palais du Midi (entre rue de la Fontaine et rue Roger van der Weyden) ;

Considérant que le même revêtement est prévue sur le trottoir que sur la chaussée carrossable et que cela ressemble à un aménagement de zone cyclo-piétonne ;





Considérant que la présence historique de la façade du Palais du Midi permet de créer un lieu particulier ;

Considérant que cette zone pourrait bénéficier d'un caractère urbanistique de type « parvis » avec un régime de circulation plus apaisé de type zone de rencontre ou zone cyclo-piétonne ;

Considérant que le réaménagement pourrait être revu afin de permettre un aménagement de la circulation plus confortable pour les modes actifs avec des cyclistes sur la voirie, ou des cyclistes se mixant avec des piétons ;

Considérant qu'à ce titre, il y a lieu de supprimer la piste cyclable séparée sur ce tronçon ;

Considérant que l'aménagement des zones minéralisées et des zones vertes sont très fragmentées ; qu'il y a lieu d'améliorer cet aspect (par exemple les regroupant) pour dégager des zones de repos/de séjour plus confortable ;

Considérant que ces zones de repos/de séjour pourrait également permettre la possibilité d'organiser des événements locaux ;

Considérant l'intérêt patrimonial et architectural de la façade du Palais du Midi ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement, notamment l'implantation des arbres, afin de la mettre en valeur ;

Concernant que l'aménagement des tronçons A (entre Boulevard du Midi et rue de la Fontaine) et tronçon C (entre rue Roger van der Weyden et place Rouppe) :

Considérant que les zones vertes sont très fragmentées, les zones arborées pourraient être reliées entre elles ; que cet aménagement permettrait d'augmenter le caractère verdoyant de ces tronçons qui contribue également à la gestion des eaux de pluie et au rafraîchissement des espaces publics ;

Considérant que les bandes cyclables sont séparées de la chaussée carrossable, il devrait être possible pour les cyclistes de traverser en sécurité vers les rues perpendiculaires (rue de la Roue, rue Sallaert, et rue Frédéric Basse) et vice versa ;

Considérant qu'aucun traversée piétonne n'est prévue pour traverser l'avenue d'est en ouest dans une zone à 30 km/h ;

Considérant qu'en outre les 2 endroits des poubelles enterrées de l'avenue Stalingrad se trouve en travers de cheminements naturels de piétons ; que cet aménagement ne répond pas aux besoins de confort et de sécurité des usagers ;

Considérant que le quartier pourrait favorablement bénéficier de l'implantation des box à vélos et des places de stationnement pour voitures partagées ;

Considérant la possibilité de réduire la fragmentation entre des zones minéralisées et des zones vertes ce qui permet l'agrandissement des zones de séjours et un aménagement plus flexible des terrasses ; que l'implantation de terrasses n'est pas définie dans un permis d'urbanisme régional ;

Considérant que les potelets représentent un obstacle visuel et physique pour tous les modes actifs ; qu'ils participent à l'encombrement des espaces publics et du cheminement des modes actifs ; que l'intégration de mobilier urbain, ou l'aménagement de zones verts pourraient également permettre de limiter le stationnement sauvage ;

Considérant que les tronçons A et C sont prévus en zone 30km/h ; qu'à la place des potelets, des bordures pourraient également permettre de limiter le stationnement sauvage dans des aménagements de zone 30km/h sans que cela impacte le confort des modes actifs ;

Considérant que l'avenue sera divisée en 3 parties concernant les essences d'arbres proposées et considérant que la continuité des essences d'origine a contribué au caractère historique de cette avenue ; qu'il y a lieu d'assurer au moins partiellement cette continuité ;

Considérant que le Plan régional de Mobilité Good Move classe ce tronçon de voirie en magistrale piétonne ; qu'il la définit comme suit : « voie piétonne à grand gabarit et d'une qualité d'usage maximale permettant le déplacement de nombreux piétons et leur séjour dans son périmètre, et qui relie des centralités urbaines entre elles » ; que pour répondre aux multiples attentes des piétons, les magistrales doivent présenter certaines caractéristiques qui les différencient d'une simple liaison piétonne : Il s'agit d'un trottoir extra-large d'un seul côté ou au centre d'un boulevard très bien connecté au reste du réseau Piéton, d'un seul tenant assurant une totale continuité, y compris lors des traversées, accessible pour tous avec des revêtements agréables, des bancs régulièrement répartis, des lieux de séjour connectés au trajet et des interventions artistiques et botaniques pour en assurer l'attractivité ;





Considérant que le Plan Régional de Mobilité précise que : « L'aménagement d'une magistrale offre une largeur standard praticable de 5 mètres de large et de même niveau sur tout son parcours, y compris aux traversées ; que l'aménagement d'une magistrale piétonne permet des activités de séjour sur son parcours sans entraver les conditions de libre circulation des piétons, qui doivent en toute hypothèse couvrir 3 mètres de large ; que la présence d'arbres et de plantations est assurée tout au long des magistrales piétonnes, permettant d'y intégrer la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le projet offre des zones piétonnes de 2,4m de large entre la piste cyclable et les fosses de plantations agrémentées de bancs ainsi que des zones piétonnes de 5,4m de large, ponctuellement réduites à 3m au niveau des étals et terrasses, ce qui tend à répondre aux principes d'aménagement d'une magistrale piétonne ; qu'il aurait été toutefois préférable de prévoir des cheminements d'une largeur praticable de 5 mètres d'un seul tenant ;

Considérant que dès lors que la zone du projet étant définie comme un tracé « Piéton Plus - Magistrales piétonnes » aux cartes de spécialisation des modes de GoodMove, il faut étudier la possibilité d'obtenir une zone continue de 5m de large pour les piétons, comme le recommande GoodMove ;

Considérant que le même type de revêtement en pierre bleue est utilisé pour les zones piétonnes, les chaussées carrossable et les zones de stationnement ; que les dimensions doivent être clairement indiquées afin de garantir l'adéquation de ce matériau et de son format aux trois usages prévus ;

Considérant que le projet prévoit le placement de bancs ; que des points de repos (bancs, banquettes et sièges) sont importants pour les personnes qui doivent fractionner leur déplacement vu l'âge et/ou leur condition physique ; que ces points de repos doivent être accessibles et pourrait favorablement bénéficier de répondre aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne (25% d'entre eux équipés de dossier et accoudoirs) ;

Considérant que le projet prévoit des revêtements en briques pour les zones de stationnement ; qu'il est possible de rendre ces surfaces perméables afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la gestion des eaux de l'avenue a été révisée et qu'un grand nombre de surfaces perméables ou semi-perméables sont prévues ; que l'augmentation de 582m² à 3.625m² de la surface perméable/semi-perméable permet d'améliorer significativement la gestion des eaux de pluie ; que ces aménagements limitent le risque d'inondation dans l'avenue ;

Considérant que le nombre de points de livraison a été réduit de 6 à 4, alors que les activités (Horeca, commerces, etc.) sont inchangés ; qu'en outre, une partie de l'avenue longe des liserés de noyaux commerciaux au PRAS ;

Considérant que le P.R.D.D. et le P.R.M. « Good Move » prévoit la réduction du stationnement en voirie au sein de la Région Bruxelles-Capitale ; que le P.R.M., dans son chapitre « 1.B Le volet stratégique » reprend les recommandations du P.R.D.D. ayant pour objectif de réduire le stationnement à l'horizon 2030 en dessous de 200000, contre 265000 actuellement ; que cela représente une réduction d'environ 25% du stationnement en voirie ;

Considérant que les emplacements de stationnement diminuent de 58% ce qui est supérieur aux 25% demandés par le P.R.M. ; que cependant, cette suppression de 25% doit se faire sur l'ensemble de la Région ; que la suppression de 58% se justifie dans cette avenue par son caractère de séjour ; qu'en outre, cette avenue est reprise comme Magistrale Piétonne au P.R.M., et que la suppression du stationnement permet entre autre d'offrir plus d'espaces aux modes actifs ; que cette diminution est acceptable et qu'il y aura lieu d'étudier la possibilité de maintenir plus de places de stationnement dans les autres rues du quartier afin de tendre vers les 25% demandés par la Région ;

Considérant de plus que l'article 57 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 juillet 2013 portant le volet réglementaire du Plan régional de politique du stationnement mentionne que les gestionnaires de voirie doivent préalablement à tous travaux notifier toute suppression d'emplacement de stationnement en voirie à l'Agence du stationnement afin qu'elle puisse calculer de manière claire le besoin réel de compensation hors voirie ;





Considérant que, par leurs tailles ou leurs essences, les plantations ne doivent pas constituer un masque de visibilité ;

Considérant que le projet modifie le profil de la voirie en supprimant l'allée Rosa Luxemburg située en berme centrale de l'avenue pour la remplacer par une voirie carrossable unidirectionnelle ; que ce scénario de mobilité réduit la place de l'automobile permettant la création d'espaces disponibles pour les modes actifs des deux côtés de l'avenue et raccourcit les longueurs circulables ;

Considérant que ce projet répond au nouveau schéma de circulation du Pentagone (à l'exception du sens proposé pour la rue de la Roue), empêche le trafic de transit de remonter vers la place Rouppe en rabattant toute la circulation entrante depuis la petite ceinture vers le boulevard Lemonnier via la rue de la Fontaine et dissuade le trafic de transit, depuis la place Rouppe, par l'absence de sortie possible au niveau de la petite ceinture ;

Considérant que l'intégration d'œuvres d'art peut contribuer de manière positive à la qualité et à la convivialité des espaces publics ;

Considérant qu'en séance la ville a proposé un autre emplacement pour l'œuvre d'art La Pasionaria ; qu'il n'y a pas d'opposition à ce que le demandeur propose ce nouvel aménagement lors de l'introduction d'un projet modifié, à condition d'être attentif à ce que cette nouvelle implantation ne bloque pas le cheminement des piétons le long du boulevard du Midi ;

Considérant que le réaménagement de l'avenue augmente significativement l'espace dévolu aux piétons ; que ces espaces pourraient favorablement bénéficier de l'ajout d'œuvres d'art ; que le présent projet n'empêche pas l'implantation d'autres œuvres d'art dans le futur ;

Considérant que le projet améliore le confort et la sécurité des usagers de l'espace public ; qu'il en améliore également la convivialité ;

Avis FAVORABLE, à condition de :

- Revoir l'aménagement devant le Palais du Midi et renforcer son caractère de parvis (entre rue de la Fontaine et rue Roger van der Weyden) ;
- Permettre la mise en place d'une zone de rencontre ou d'une zone cyclo-piétonne, notamment en supprimant la piste cyclable séparée ;
- Revoir la répartition des zones vertes et des zones de séjour et en évitant un aménagement trop linéaire et fragmenté ;
- Créer une interruption dans les deux rangées d'arbres du côté ouest de l'avenue à l'entrée du Palais du Midi pour créer une place linéaire parallèle au palais qui accentuera son architecture, et aménager deux alignements d'arbres continus et réguliers du côté est de l'avenue ;
- Revoir l'aménagement des tronçons A (entre Boulevard du Midi et rue de la Fontaine) et tronçon C (entre rue Roger van der Weyden et place Rouppe) ;
- Relier au maximum les zones vertes fragmentées dans les afin d'obtenir des zones vertes plus continues et plus linéaires et de rendre les zones de repos plus spacieuses et de meilleure qualité ;
- Permettre aux cyclistes circulant du côté ouest de l'avenue de tourner vers les rues perpendiculaires et inversement (carrefours avec les rue de la Roue, rue Stallaert, et rue Frédéric Basse) ;
- Prévoir des traversées piétonnes transversales ;
- Etudier la possibilité d'ajouter des éléments de jeux/d'eau ;
- Prévoir une nouvelle implantation de l'œuvre d'art 'Pasionaria (Porte Voix)' d'Emilio Lopes Menchero ;
- Revoir l'implantation des poubelles enterrées afin qu'ils n'encombre pas les traversées de piéton et les cheminement naturel de piétons ;
- Étudier la possibilité d'implanter des box à vélos et des places de stationnement pour voitures partagées ;
- Supprimer les potelets situés entre la chaussée carrossable et les espaces dévolus aux modes actifs ; si nécessaire, prévoir des bordures rehaussées





- sur les tronçons A (entre Boulevard du Midi et rue de la Fontaine) et tronçon C (entre rue Roger van der Weyden et place Rouppe) ;
- Revoir les essences majeures de la strate arborée afin d'obtenir une continuité d'une des cinq espèces d'arbres qui se prolonge sur 2 des 3 tronçons, s'élevant d'emblée entre 10 et 15 m ; par exemple en prolongeant le *Platanus x acerifolia* présent dans le tronçon C pour une des deux lignes dans le tronçon B et en prolongeant le *Ulmus lobel* présent dans le tronçon B pour une des deux lignes dans le tronçon A ;
 - Étudier la faisabilité d'offrir des cheminements d'une largeur praticable de 5 mètres d'un seul tenant, sans que cela impacte les surfaces dévolues aux espaces de séjour/repos et des terrasses ;
 - Préciser le format et les finitions des briques de pierre bleue, et garantir un revêtement pour les espaces réservés aux modes actifs plat, confortable et conforme au R.R.U., en accord avec les besoins d'une magistrale piétonne ;
 - S'assurer que l'implantation du mobilier urbain soit conforme au R.R.U., revoir le modèle des bancs et équiper 25% d'entre eux de dossiers et d'accoudoirs ;
 - Étudier la possibilité de rendre le revêtement des zones de stationnements perméable à l'eau ;
 - Étudier la possibilité de maintenir le même nombre de zones de livraison qu'à l'existant, et de répartir ces emplacements proportionnellement sur la longueur de l'avenue.

