



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M215/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Mariënsteen 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Commensia - S.C. (Rachid HADAD)

Objet / Betreft: Démolir 4 bâtiments existants répartis le long de la rue Mariënsteen et réaménager les terrains, tel que suit :- démolir les 17 garages rassemblés en 4 volumes construits ;- réaménager les abords par l'ajout de terres de remblai, ponctuellement de terres arables et le profilage des terrains ;- enlever les plans inclinés en revêtement imperméable desservant les garages ;- sécuriser les espaces par la pose de clôtures et de portillons d'entrée privatifs;- réaménager le trottoir;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/04/2023 - 20/04/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

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:

- attendu que le bien se situe en zone de par cet en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le projet vise à :
 - démolir 4 volumes construits comprenant 17 garages répartis le long de la rue Mariënsteen ;
 - réaménager les abords par l'ajout de terres de remblai, ajout ponctuellement de terres arables et profilage des terrains ;
 - enlever les plans inclinés en revêtement imperméable desservant les garages ;
 - sécuriser les espaces par la pose de clôtures et de portillons d'entrée privatifs;
 - réaménager le trottoir;
- 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;
- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - application de la prescription générale 0.3. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS): actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier) ;
- attendu que la demande a été soumise à une enquête publique du 06/04/2023 au 20/04/2023 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;





- vu l'avis de VIVAQUA, référencé IN1365331, daté du 20/03/2023 qui donne à titre indicatif les plans des installations de distribution d'eau et d'égouttage et les conditions auxquelles doit se soumettre le maître de l'ouvrage avant tout travaux liés au raccordement en eau potable et au raccordement au réseau d'égout, joint au présent permis ; vu l'avis de la STIB, du 24/03/2023 qui n'a aucune remarque à formule car le projet n'impacte ni son réseau ni ces arrêts ;
- vu que Bruxelles Mobilité n'a pas donné son avis dans le délai imparti ;
- considérant qu'en situation existante 17 garages sont rassemblés dans 4 volumes construits répartis le long de la rue Mariënsteen ;
- considérant que les garages visés par la démolition sont actuellement réservés au seul usage des logements sociaux du site du Val Maria ;
- qu'en raison de leur vétusté les garages ne sont actuellement plus utilisés et sont en grande partie laissés à l'abandon ;
- que ces volumes se situent à une distance d'au moins 10 mètres par rapport aux habitations avoisinantes ;
- considérant que les bâtiments de garages proposent des surfaces individuelles de 15,5 m² en stationnement couvert et occupent l'ensemble de leur parcelle dédiée. Ils sont, par ailleurs, rendus accessibles par une voie carrossable imperméable et inclinée faisant le lien avec la voie publique ;
- considérant qu'en situation existante les murs des garages sont constitués d'une brique de parement ; que les volumes sont couronnés d'une dalle de béton recouverte à son tour d'une couche étanche bitumineuse ;
- considérant que la zone démolie sera remblayée de terre franche et de terre arable de 15 cm ; qu'elle sera végétalisée dans la continuité de l'existant ;
- que la zone démolie fait face à la salle communautaire et fera donc office de zone de désengagement de ce dernier ;
- considérant qu'un trottoir sera aménagé en continuité du trottoir existant ; qu'il sera paré de dalles en béton 30x30x3 cm dans la continuité du trottoir existant ;
- qu'il a une largeur de 1,47m dans la continuité du trottoir existant ;
- considérant qu'il y aurait lieu de privilégier des largeurs minimales de 1,50 m à 2m ; que néanmoins le trottoir créé s'harmonise avec le trottoir existant ;
- considérant que son inclinaison transversale doit être au maximum de 2% ;
- considérant que la mise en œuvre du trottoir doit assurer une planéité qui permet le confort des piétons ;
- considérant que de manière générale les interventions sont minimales et visent à s'intégrer à l'existant ;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- de prévoir une inclinaison transversale de maximum 2 % ;
- d'assurer une planéité qui permet le confort des piétons ;
- de préciser l'emplacement et la nature des portillons et des clôtures.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G1849/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Grosse Tour 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BIOT INVEST

Objet / Betreft: transformer un immeuble de bureau en immeuble de logement avec maintien d'un espace bureau, modifier les façades et ajouter une extension en toiture.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/04/2023 - 20/04/2023

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

2

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'intérêt régional au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 14/07/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à transformer un immeuble de bureau en immeuble de logement avec maintien d'un espace bureau, modifier les façades et ajouter une extension en toiture ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/04/2023 au 20/04/2023 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
 - application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
 - vu les 2 réactions à l'enquête publique, portant sur la densité du projet, le nombre d'étage en situation de droit, sur une photo plus d'actualité du n°11 ainsi que sur le matériau en verre des garde-corps, sur l'étroitesse de la rue qui risque de créer une perte d'intimité pour les biens situés en face ;





En ce qui concerne la répartition des 12 logements :

- considérant que le projet prévoit 5 studios, 4 appartements 2 chambres et 3 appartements 3 chambres :

- 3 : pas d'ascenseur : local vélo poussette (26.3m²) attribué aux logement et bureau 7 grosse tour 15 places de parking attribué aux logement et bureau grosse tour ;
- 2 : accès ascenseur : local poubelle 4.8m² + local poubelle 13.9m² mais pas précisé pour qui ;
- 1 : néant

Rez :

- accès ascenseur : hall commun 32.3m²
- espace bureau 50m²
- espace extérieur partagé : gravier/dallage 43m²+ gazon 60m²
- logement U2 33m² : studio 23.1m² (sne 8.1m²) +hall 4.7m²+sdd 5.6m²+ jardin privatif 27.50m² entouré par l'espace partagé

1er étage: accès ascenseur

- logement U3 27.5 m²: studio 23.1m² (sne 7.4m²)+sdd 4m²+ terrasse en façade avant 3.3m² + cave 1.6m²
- logement U4 35.7m²: studio 31.4m² (sne 6m²)+sdd 4.7m²+ hall d'entrée+ balcon 3m² en façade avant+ cave 2.5m²
- logement U5 appartement 2 chambres (99.4m²): hall 3.7m², hall de nuit 11.6m², réserve, 3.7m²séjour cuisine 35.5m² (sne 9m²)+ balcon 3m² en façade arrière, chambre1 (sne 4m²) 19m² avec balcon 2.2m² en façade arrière, wc 2.2m², sdb 6m², buanderie 4m², chambre 2 12m² (sne 3.3m²)+ balcon en façade avant 1.6m²

2ème étage : accès ascenseur

- logement U6 : appartement 2 chambres (68m²): wc 1.3m², séjour cuisine 31.6m² (sne 6m²), bacon 3.6m² en façade avant, sdd 3.4m², chambre 2 (sne 2.8m²) 9.6m², chambre 1 (sne 6m²) 15.5m², bacon 2.3m² en façade avant, cave 1.6m²
- logement U7 : appartement 3 chambres: (98.4m²): réserve 3.9m², entrée/séjour/cuisine 29.5m² (sne 6m²), hall de nuit 11m², chambre1 (sne 3m²) 15m², balcon 2.2m² en façade arrière, chambre 2 (sne 3m²) 12.7m², wc, sdb 5.3m², buanderie 3.5m², chambre 3 (sne3.3m²) 10.8m² balcon 1.4m² en façade avant, cave 2.7m² (pièce de vie petite pour un 3 chambres)

3ème étage : accès ascenseur

- logement U8 27.5m²: studio 23.1m² (sne 7.4m²), sdd 4m², terrasse 3.3m² en façade avant, cave 1.6m²
- logement U9 31.2m²: studio 26.9m² (sne 6m²) sdd 4.7m², terrasse en façade avant 4.6m², cave 2.5m²
- logement U10 102.4m²: appartement 2 chambres: hall 15m², réserve 3.7m², séjour/cuisine 35.5m² (sne 9m²) 2 balcons de 2.2m², chambre 1 (sne 4m²) 19m², balcon 2.2m² en façade arrière, wc 2.2m², sdb 6m², buanderie 4m², chambre 2 (sne 2.3m²) 13.6m²

4ème étage : accès ascenseur

- logement U11 65m²: appartement 2 chambres , wc 1.3m², séjour/cuisine 28.8m² (sne 6m²)balcon 2.8m² en façade avant, sdd 3.4m², hall 3m², chambre 2 (sne 2.8m²) 9.6m², chambre1 (sne 6m²) 15.5m², balcon 2.3m² en façade avant, cave 1.6m²
- logement U12 99.8m²: appartement 3 chambres: réserve 3.9m², séjour/cuisine 29.5m² (sne 6m²) balcon 3.3m² en façade arrière, hall de nuit 11m², chambre1 (sne3m²) 15m² balcon 2.2m² en façade arrière, chambre2 (sne 3m²) 12.7m², wc 2m², sdb 5.3m², buanderie 3.5m², chambre 3 (sne3.3m²)12.1m², cave 2.5m²

5ème étage et 6ème étage (pas d'ascenseur) :





- logement U13 108m² : duplex 3 chambres : hall 3m², local technique 2.2m², séjour/cuisine 34.5m², terrasse 30.5m² en façade arrière et 42.6m² en façade avant, buanderie 1.5m², hall de nuit 3.4m², sdb 6.4m², chambre 1 (sne 4m²) 11.7m², chambre 2 (sne 3m²) 9.1m², hall 2.8m², sdd 7m², rangement 1.5m², chambre 3 17m²
- considérant que le local vélo/poussette de 26m² prévu situé au 3ème sous-sol ne dispose pas d'un accès ascenseur, que les seuls accès sont la rampe de parking et l'escalier commun ;
- considérant en outre que la capacité minimale des logements et du bureau atteint 26 personnes et une capacité maximale de 45 personnes selon précision sur plan ;
- considérant également que ce local est partagé avec l'espace bureau de 50m², qui selon les plans permettent une capacité maximale de 4 personnes ;
- considérant que ce local est largement insuffisant ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un local vélo/poussette d'une superficie suffisante et d'un accès aisé depuis la voie publique ;
- considérant que les locaux poubelles d'une superficie totale de 19m² sont situés du côté louise 66/68 au 2ème sous-sol ;
- considérant que le duplex 5/6ème étage ne dispose pas d'un accès ascenseur, que seul le 4ème étage est encore accessible avec l'ascenseur ;
- considérant que dans le cadre d'une extension pour la création d'un logement 3 chambre, le manque d'un accès via un ascenseur est peu judicieux surtout que l'immeuble ne dispose que d'un seul ascenseur pour 11 logements ;
- considérant que les logements 3 chambres U7 et U12 ne disposent que d'une superficie de séjour/cuisine/entrée de 29.5m² ;
- considérant qu'au regard du nombre de chambre, cette superficie bien que conforme est insuffisante, surtout que l'espace extérieur de cette pièce n'atteint que 3.3m² (superficie totale, rambarde incluse) ;
- considérant qu'il y a lieu de convertir les logements U7 et U12 en logement 2 chambres ;
- considérant que le studio U2 au rez-de-chaussée est mono-orienté et ne dispose que d'une vue vers l'immeuble Av Louise 66-68 ;
- considérant de plus que le petit jardin privatif est entouré par un jardin commun, que cette disposition risque d'engendrer des nuisances et une perte d'intimité dépassant les charges normales de bon voisinage ;
- considérant en outre que le nombre de studios prévus dans cet immeuble est déjà conséquent et qu'il serait judicieux d'utiliser cette superficie pour des locaux communs, tel qu'un local vélo ;

En ce qui concerne le gabarit et le façades :

- considérant que l'immeuble existant de droit se compose d'un rez-de-chaussée surmonté de 4 niveaux pleins et d'un étage technique ;
- considérant que le projet prévoit de rajouter un volume supplémentaire au-dessus de l'étage technique ;
- considérant que les plans ne comportent pas les biens contigus, que néanmoins il est visible sur les axonométries que ce nouveau volume déroge au RRU titre I art 4 et 6 ;
- considérant que l'immeuble dispose déjà d'une superficie hors sol de 1284.7m² et qu'il n'est pas judicieux de rajouter un volume supplémentaire de 254m³ pour un gain d'environ 27m² habitables ;
- considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant en conséquence qu'il y a lieu de supprimer le dernier niveau du duplex U13 ;
- considérant que le projet prévoit de modifier la façade avant et propose comme bardage principal de la pierre de France/enduit de ton clair ;
- considérant qu'il y a lieu de préciser clairement les travées qui comporteront la Pierre de France et les travées enduites ;
- considérant que le projet prévoit des menuiseries en aluminium de ton gris anthracite ral 7016 et des garde-corps en verre transparent ;
- considérant que la largeur de la voirie dispose de 5.92m en plus des deux trottoirs d'environ 2m ;
- considérant, eu égard la réaction en ce qui concerne les gardes corps en verre clair, qu'en terme d'esthétique, ce matériaux est préférable à du barreaudage en acier ;





- considérant néanmoins que la pose d'un verre dépoli serait sans doute plus judicieux ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant le respect des conditions émises ci-après, 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 prévoir un local vélo/poussette à la place du studio U2 au rez-de-chaussée ;
- de convertir le logement U7 et le U12 en logement 2 chambres ;
- de supprimer le dernier niveau du duplex 3 chambres ;
- de préciser clairement les travées qui comporteront la Pierre de France et les travées enduites ;
- de proposer des garde-corps en verre dépoli en façade avant.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C150/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Château Beyaerd 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Ferid-Selvie Berlajolli-Kas

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/04/2023 - 20/04/2023

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:

- 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 Permis de lotir (P.L.) rue du Château Beyaerd (n°933 lot n°244, délivré le 20-11-1995) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 02/08/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/04/2023 au 20/04/2023 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté) ; application de l'article 106 du CoBAT: mesures particulières de publicité requises par les plans dans le permis de lotir n° 933 ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un riverain, portant sur son désaccord concernant le fait que la nouvelle construction soit prévue plus haute que la construction voisine de gauche, et la rehausse du mur mitoyen de gauche ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA ;





- vu l'avis de VIVAQUA du 06/04/2023 repris en annexe ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été introduit le 12/08/2020 (réf. P.U. C597/2020) ayant pour objet "construire une maison unifamiliale";
- vu l'avis de la commission de concertation émis sur cette demande le 16/03/2021 et formulé comme suit : « *Avis favorable à condition de :*
 - *prévoir des fondations conformes au R.B. art 40 (min. 2 m 50 sous le niveau du trottoir),*
 - *soit construire au mitoyen, soit prévoir un mur de 28cm le long du mitoyen existant,*
 - *prévoir une terrasse de maximum 1,50m de profondeur,*
 - *aligner le profil de toiture à celui du bien de droite et harmoniser les corniches ;*
 - *supprimer la lucarne en façade avant ; »*
- considérant qu'un projet modifié a été introduit le 07/08/2021 mais que le dossier a été classé sans suite car le projet modifié n'a pas pu être déclaré complet dans les 6 mois ;
- considérant que le présent projet prévoit de construire une maison mitoyenne de gabarit rez-de-chaussée + 2 étages + toiture à versants ;
- considérant que le projet s'implante à l'alignement entre deux immeubles construits dans le même permis de lotir ;
- considérant qu'il s'aligne également aux constructions voisines en façade arrière, respectant ainsi la profondeur de bâtisse maximale de 10m prescrite par le P.L. ;
- considérant que le projet déroge au P.L. en ce qu'il prévoit 2 étages pleins au-dessus du rez-de-chaussée, alors que le P.L. prescrit que, pour les lots 242 à 244, 245 et 249, la hauteur de façade avant sera d'un étage plein au-dessus du rez-de-chaussée ;
- considérant que le P.L. accepte 2 niveaux au-dessus du rez en façade arrière ;
- considérant que les deux voisins de gauche et le voisin de droite présentent des gabarits similaires ;
- considérant cependant que les 2èmes étages des voisins de gauche ne sont pas pleins en façade avant ;
- considérant toutefois que la nouvelle construction vient s'aligner à la corniche et au profil de toiture de la construction voisine de droite ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au P.L. en ce qui concerne la pente de la toiture, légèrement inférieure aux 40° demandés ;
- considérant que cette dérogation est due au fait d'avoir aligné le profil de toiture à celui du voisin de droite, afin d'harmoniser les constructions ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le bâtiment dépasse en hauteur la construction voisine de gauche, et prévoit d'isoler par l'extérieur le dépassement du mur pignon ;
- considérant que le dépassement en hauteur par rapport à la maison de gauche est d'environ 92cm ; que cette différence de hauteur n'est pas susceptible de causer des nuisances importantes pour le voisin de gauche, malgré l'implantation du projet au sud de celui-ci ;
- considérant que l'isolation et le parement en ardoises prévus, ainsi que le prolongement de la brique de façade, s'implantent au-dessus de la toiture voisine, dérogeant au R.R.U., Titre I, article 3 (implantation) ;
- considérant que le voisin n'a pas donné son accord pour ces travaux sur sa propriété ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant toutefois que le P.L. demande que les murs pignons restant visibles après construction soient revêtus de matériaux de parement ;
- considérant qu'il y a donc lieu de trouver un accord avec le voisin pour le placement d'un parement sur ce mur, au cas où ce parement empiète sur sa propriété ;
- considérant que, conformément au R.B. art 40, la face supérieure des fondations de la façade avant et des murs pignons est prévue à minimum 2,5m sous le niveau du trottoir ;
- considérant qu'une terrasse est prévue à l'arrière du bâtiment, dans la profondeur autorisée par le P.L. (1,5m) ;
- considérant que le reste du jardin est en pleine terre ;
- considérant que les murs de clôture du jardin sont existants ;





- considérant que le projet prévoit une citerne d'eaux pluviales de 5000 litres, implantée sous la maison ;
- considérant que la façade avant est composée comme suit : au rez-de-chaussée, une porte d'entrée vitrée et une petite fenêtre haute ; au 1^{er} étage, un bandeau de fenêtres ; et au 2^{ème} étage 3 fenêtres verticales sans allège ;
- considérant que la composition de façade est relativement fermée au niveau du rez-de-chaussée et que la proportion des baies aux étages n'est pas harmonieuse ;
- considérant dès lors qu'il serait souhaitable d'en revoir la composition ;
- considérant que les façades sont revêtues de briques de parement de teinte gris clair, avec un bandeau de teinte gris foncé en façade arrière ; que la toiture est recouverte de tuiles de teinte gris anthracite ;
- considérant que l'emploi de briques de teinte gris foncé déroge au P.L. qui impose l'emploi de briques de tonalités claires ;
- considérant cependant que le bandeau de briques foncées est prévu en façade arrière et sur une surface restreinte ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant qu'en ce qui concerne les aménagements intérieurs, le logement se distribue comme suit :
 - au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, une buanderie, un séjour avec cuisine ouverte et un WC ;
 - au 1^{er} étage : 3 chambres, une salle de douche et un WC ;
 - au 2^{ème} étage : une chambre avec salle de bain, un espace jeux/bureau et un WC ;
 - sous combles : un grenier et un local technique ;
- considérant que les surfaces plancher de ces logements répondent aux exigences du Titre II du R.R.U. ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la superficie éclairante nette de la chambre 3 est inférieure à 1/5 de sa surface plancher ;
- considérant que la dérogation n'est pas importante (1,9m² au lieu de 2m²) ;
- considérant toutefois qu'il s'agit d'une nouvelle construction et qu'il y a lieu de revoir les dimensions de la baie afin de répondre au R.R.U., Titre II, article 10 ;
- 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 supprimer l'isolation de la rehausse du mitoyen gauche, ou fournir l'accord du voisin sur les travaux envisagés ; trouver un accord avec le voisin pour le placement d'un parement sur ce mur, au cas où le parement empiète sur sa propriété ;
- de revoir les dimensions de la fenêtre de la chambre 3 afin de répondre au R.R.U., Titre II, article 10 ;
- de revoir la composition de la façade avant ;
- de revoir la composition du rez-de-chaussée afin qu'il soit traversant ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au P.L. en ce qui concerne le nombre d'étages pleins, la pente de la toiture et la teinte des briques sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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 ancien d'Over-Heembeek, 12^e-20^e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, 23, Neder-Over-Heembeek, site 22-28) – <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 suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une fouille archéologique complémentaire (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.: L243/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 249 - 251 1050 Bruxelles
Rue du Magistrat 2 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Société de Transactions Immobilières et de Constructions (SOTRANIC)
(Chantal BEINEIX GILLION)

Objet / Betreft: Augmenter et modifier la superficie commerciale (grand commerce spécialisé et commerce "café poussette"), déplacer le logement de concierge au sein de l'immeuble, créer une toiture accessible au dernier niveau avec pose d'un garde-corps vitré, supprimer un emplacement de parking en sous-sol, augmenter la superficie des locaux vélos et modifier légèrement la façade au niveau des commerces (permis modificatif : 04/PFD/1705187).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/04/2023 - 20/04/2023

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 11/05/2022

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

4

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

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

- considérant que le bien se situe en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- considérant que la demande initiale vise à augmenter et modifier la superficie commerciale, déplacer le logement au sein de l'immeuble, créer une toiture accessible au dernier niveau avec pose d'un garde-corps vitré, supprimer un emplacement de parking en sous-sol, augmenter la superficie des locaux vélos et modifier légèrement la façade au niveau des commerces (permis modificatif : 04/PFD/1705187) ;
- vu l'avis de la commission de concertation du 11/05/2022, conclu comme suit :
« Avis FAVORABLE à condition de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) et de supprimer les dérogations au titre IV du RRU (accessibilité PMR) en ce qui concerne les points repris dans l'avis ci-dessus. »
- considérant que le fonctionnaire délégué a notifié au demandeur, en date du 05/08/2022, sa décision d'imposer des conditions impliquant des modifications de la demande de permis ;
- que ces conditions sont les suivantes : « se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) et de supprimer les dérogations au titre IV du RRU (accessibilité PMR) en ce qui concerne les points repris dans l'avis ci-dessus » ;
- considérant que la demande modifiée a été communiquée au fonctionnaire délégué en date du 18/11/2022 ;
- que la demande modifiée a été déclarée incomplète par le fonctionnaire délégué en date du 19/12/2022 ; que le demandeur a introduit les compléments requis en date du 03/01/2023 ;





- que la demande modifiée a été à nouveau déclarée incomplète par le fonctionnaire délégué en date du 17/01/2023 ; que le demandeur a introduit les compléments requis en date du 01/03/2023 ;
- que l'accusé de réception complet de la demande modifiée par le fonctionnaire délégué porte la date du 17/03/2023 ;
- considérant que la demande modifiée vise à « augmenter et modifier la superficie commerciale (grand commerce spécialisé et commerce "café poussette"), déplacer le logement de concierge au sein de l'immeuble, créer une toiture accessible au dernier niveau avec pose d'un garde-corps vitré, supprimer un emplacement de parking en sous-sol, augmenter la superficie des locaux vélos et modifier légèrement la façade au niveau des commerces (permis modificatif : 04/PFD/1705187) » ;
- que les éléments modifiés par rapport à la demande initiale portent donc sur la précision du commerce en « café-poussette », l'extension de la toiture terrasse et la pose d'une nouvelle ventilation ;
- considérant que la demande modifiée est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :
 - Le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles ;
 - Le Service d'Incendies et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - AccessAndGo ;
- considérant que la demande modifiée est soumise à enquête publique et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS : + de 200 m² de commerce hors liseré de noyau commercial en zone de forte mixité (ZIR) ;
 - Application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS : actes et travaux dans une ZIR en l'absence de Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS).
- que la demande modifiée est également soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
 - application de la prescription particulière 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;
- que la demande modifiée a été soumise à enquête publique du 06/04/2023 au 20/04/2023 ;
- qu'une réaction a été introduite concernant des troubles de voisinages, le bruit en intérieur d'ilot des systèmes de ventilation et les nuisances du chantier ;
- considérant que la demande a été modifiée afin de répondre aux conditions de la commission de concertation et du fonctionnaire délégué sur la demande initiale ;
- considérant que la demande modifiée prévoit également de préciser l'utilisation du commerce situé rue du Magistrat au rez-de-chaussée et au sous-sol : « café poussette » ;
- qu'il s'agit d'un commerce de service visant la gestion d'activités créatives et autres loisirs pour les parents et la petite enfance (ateliers éducatifs, plaine de jeux intérieure, ...) avec possibilité de petite restauration sur place (sans nécessité de ventilation) ;
- que l'escalier intérieur a été modifié pour permettre la circulation entre les deux niveaux ;
- que ce changement d'utilisation n'a pas fait l'objet de réclamations lors de l'enquête publique ;
- considérant que l'utilisation projetée est autorisable ;
- considérant que la demande modifiée prévoit également d'étendre la terrasse sur la toiture principale du côté de la rue du Magistrat ;
- que cette modification architecturale de la toiture est visible depuis les espaces publics ;
- que l'extension de cette terrasse a fait l'objet d'une réclamation lors de l'enquête publique en ce qu'il y a une crainte de l'augmentation des troubles de voisinage actuels générés par les utilisateurs des bureaux ;
- que cependant l'extension de la terrasse est située sur le toit particulièrement haut de l'immeuble et du côté de la voie publique et ne devrait pas avoir d'impacts sur les biens mitoyens ;
- qu'architecturalement, l'augmentation de la terrasse est bénéfique pour le couronnement de l'immeuble ;





- considérant que cette intervention est urbanistiquement autorisable, que son utilisation devra par ailleurs respecter la quiétude du quartier environnant ;
- considérant enfin que la demande prévoit une nouvelle prise d'air frais de 1 m² sur la toiture du local du veilleur de nuit ;
- que les systèmes de ventilation actuels créent des troubles de voisinage d'après la réclamation à l'enquête publique ;
- qu'il y a lieu en effet de minimiser l'impact des bouches de ventilation en intérieur d'îlot tant urbanistiquement qu'en termes de nuisances ;
- que le demandeur a cependant précisé en séance que cette prise d'air n'était plus nécessaire (prise d'air prévue en toiture et via porte de garage ajourée) et sera retirée de la demande modifiée ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les conditions demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de recevoir un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;
- de retirer la demande pour la prise d'air sur la toiture du local du veilleur.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L3243/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Legrand 25 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Anna Collins Mani

Objet / Betreft: restaurer une maison unifamiliale sans modification de volume en proposant le remplacement de l'ensemble des châssis en bois (division légèrement différente), une isolation de l'enveloppe extérieure et des réaménagements intérieurs dont l'aménagement des combles, tout en préservant l'identité patrimoniale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/04/2023 - 20/04/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

**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 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, dénommée ZIR Louise au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 29/12/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que le bien est inscrit sur la liste de l'inventaire patrimonial de la Région de Bruxelles sous la référence : id URBAN : 15926 ;
- considérant que la demande vise à restaurer une maison unifamiliale sans modification de volume en proposant le remplacement de l'ensemble des châssis en bois (division légèrement différente), une isolation de l'enveloppe extérieure et des réaménagements intérieurs dont l'aménagement des combles, tout en préservant l'identité patrimoniale ;





- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 60/04/2023 au 20/04/2023 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS);
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :
 - l'avenue Legrand située entre l'avenue Louise et la chaussée de Waterloo traverse les communes d'Ixelles, Uccle et la Ville de Bruxelles ;
 - le tronçon bruxellois, du côté impair, se compose de maisons d'habitation de style éclectique et Art nouveau, parfois transformées en commerce au rez-de-chaussée ;
 - la parcelle concernée par la demande est principalement située sur la Ville de Bruxelles, seule une partie de la façade arrière (1.50m) se trouve sur la commune d'Ixelles ;
 - le bien sur lequel porte la demande est une maison d'habitation unifamiliale, conçue en 1903 par l'architecte Léopold Delbove dans un style éclectique polychrome et construite comme un ensemble avec la maison mitoyenne du n°23 ;
 - son gabarit se compose de 3 niveaux hors sol soulignés d'une large corniche en bois débordante et couvert d'une toiture à double versant ;
 - sa façade de composition asymétrique s'élève sur deux travées et revêtue de briques dans les tons rouge et orange ;
 - la situation existante de droit se réfère au permis d'urbanisme référencé TP13561 « construire 2 maisons et un mur de clôture » entre 1903 et 1904 ;

Description des travaux envisagés par la demande :

- considérant que les actes et travaux visés par la demande visent à améliorer les performances énergétiques et le confort de la maison unifamiliale tout en valorisant les caractéristiques patrimoniales du bien ;
- considérant que la façade arrière située sur la commune d'Ixelles n'est pas sujette à des travaux nécessitant un permis d'urbanisme et vise exclusivement une pose d'isolant ;
- considérant que les deux propriétaires des maisons mitoyennes ont donné leur accord sur les travaux envisagés par le permis d'urbanisme ;

Travaux structurels :

- considérant que les interventions structurelles prévues par la demande visent une extension du plancher du grenier ainsi que celle de l'escalier en colimaçon, la fermeture de l'ancienne trémie du monte-charge entre le sous-sol et le rdc et la démolition du conduit de cheminée d'angle sise au RDC ;

Façades et toiture :

- considérant que le projet prévoit la pose d'un isolant intérieur sous la toiture existante (étage sous combles) et la pose d'un isolant extérieur en façade arrière ;
- considérant que le projet vise le remplacement de l'ensemble des châssis existants par de nouveaux châssis en bois peints en blanc munis de double vitrage ainsi que la suppression des caissons de volet au-dessus des baies ;
- considérant qu'en façade à rue, les nouveaux châssis prévus sont proposés avec une modénature inspirées de celle d'origine (une imposte fixe au lieu des 3 petites d'origine) ;
- considérant que les plans présentent des imprécisions au niveau du châssis du balcon du 1^{er} étage et qu'il y a lieu d'en clarifier la situation ;
- considérant que le projet prévoit de remplacer la porte d'entrée principale (non d'origine) par une nouvelle porte inspirée de celle du n°23 (d'origine) ;
- considérant qu'en façade arrière, le projet prévoit de supprimer l'allège de certaines baies en façade arrière permettant la création de portes fenêtres, soit au sous-sol ainsi qu'au second étage ;
- considérant que le projet prévoit d'aménager une terrasse sur la plateforme existante (17.73m²) située au 2^{ème} étage de la façade arrière ;





- considérant que la terrasse ainsi projetée, serait délimitée par un garde-corps métallique à front de façade et la pose d'un pare-vue en structure métallique et verre opalin (H=1.90m) sur la limite mitoyenne droite (n°23) ;

Zone de cour et jardin :

- considérant que l'aménagement de la cour anglaise existante telle que proposé par la demande prévoit la démolition d'un petit local adjacent au mur mitoyen droit et la construction d'un escalier la reliant au jardin ;
- considérant que la citerne d'eau existante à front de la cour anglaise existante sera démontée et remplacée par une jardinière de 3.60m² ;
- considérant que le projet prévoit l'installation d'une nouvelle citerne d'eau pluviale enterrée au niveau du jardin sis au RDC ;
- considérant que le projet prévoit d'aménager une terrasse dans la zone de cour et jardin au-dessus de la citerne d'eau pluviale aménagée sous forme de dalles sur plots à même la terre ;
- considérant que l'aménagement de la zone de cour et jardin telle que proposée est qualitative en ce qu'elle respecte la perméabilité de la zone tout en prévoyant la gestion des eaux pluviales au sein de la parcelle par l'installation d'une citerne d'eau et une meilleure liaison entre la maison et le jardin par un accès depuis le sous-sol ainsi qu'au RDC et que la terrasse matérialisée sous forme de plots favorise une aire de repos tout en assurant la perméabilité du sol ;

Réaménagements intérieurs :

- considérant que le projet prévoit un nouvel agencement des espaces intérieurs, maintenant la lisibilité et configuration spatiale par le décroisement et la pose de certains cloisons :

- le sous-sol aménagé par un bureau ouvert sur la cour anglaise existante et le maintient des caves et locaux techniques ;
- le RDC maintenant des espaces de séjour et en proposant une cuisine ouverte sur jardin ;
- le 1^{er} étage maintenant une chambre parentale et une salle de bain adjacente coté jardin et en proposant l'aménagement d'un bureau coté rue ;
- le 2^{ème} étage : le maintien de deux chambres et proposant l'installation d'une nouvelle salle de bain coté rue et accessible depuis le palier de la cage d'escalier ;
- le 3^{ème} étage : la proposition d'un aménagement des combles par la création de deux nouvelles chambres et d'une nouvelle salle de bain sur un modèle de plan identique au 2^{ème} ;
- plan des combles : proposition d'étendre le plancher existant sur toute la surface et d'installer un escalier en colimaçon reliant le 3^{ème} étage aux combles ;

Considérations sur le projet tel que présenté :

- considérant que le projet prévoit une rénovation d'une maison unifamiliale en intégrant des techniques spéciales contemporaines (une PAC, ventilation double flux, châssis à double vitrage, électricité) en augmentant son nombre de chambres de 3 à 5 et de salle de bain d'1 à 3, en prévoyant une nette amélioration des performances énergétiques tout en s'adaptant aux caractéristiques patrimoniales des lieux et en valorisant l'intégrité architecturale de la maison d'origine ;
- considérant que la pose d'un pare-vue sur la limite mitoyenne avec le n°23 a fait l'objet d'un accord avec le voisin ;
- considérant qu'en séance, l'architecte a fourni un plan et l'accord du voisin sis 23 avenue Legrand ;
- 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 prévoir le cas échéant un panneautage plein dans la partie inférieure de la porte de balcon au 1^{er} étage.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E3215/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Echelles 9 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Histoire de Murs - S.P.R.L.

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale sur un terrain non bâti (R+5 étages)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/04/2023 - 20/04/2023

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:

6

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 22/12/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale sur un terrain non bâti (R+5 étages) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 6/04/2023 au 20/04/2023 pour les motifs suivants : dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels), dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins), dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et règlement sur les bâtisses (RB) ;





- vu les 3 réactions à l'enquête publique, émanant de voisin et portant sur les éléments suivants :
 - la hauteur de l'immeuble est importante ;
 - la nouvelle construction empiète sur l'espace public à cause des saillies projetées « bow-window » ;
 - l'absence d'une étude d'ombres portées dans le projet ;
 - l'inadéquation du style de la façade avec la typologie classique des bâtiments présents dans ce tronçon de rue ;
 - l'absence d'un local vélo ;
 - la crainte de la transformation du projet en logement de courte durée (b&breakfast, airbnb) ;
 - l'opposition à l'utilisation d'une grande terrasse sur le toit et la crainte des nuisances générées par son utilisation ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 29/03/2023 ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 13/04/2023 ;
- considérant que le projet vise la construction d'une maison unifamiliale sur un terrain non bâti ;
- considérant que le bâtiment projeté est composé d'un rez-de-chaussée surmonté de 5 étages dont le dernier est implanté en retrait de 2,90m de la façade avant ;
- considérant que ce retrait est aménagé en une terrasse de 12m² ;
- considérant qu'au point de vue d'implantation, le projet déroge au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable), en ce que la construction projetée occupe l'entièreté du terrain sans qu'une zone de cour et jardin ne soit prévue ;
- considérant que la parcelle présente une superficie très réduite, ne dépassant pas 22,75m² (3.50m de largeur x 6.50m de profondeur) ;
- considérant que cette taille ne permet pas l'aménagement de pièces habitables et d'une zone de cour et jardin en même temps ;
- considérant que la superficie de la parcelle est tellement petite que chaque étage ne peut contenir qu'une seule pièce munie d'un escalier hélicoïdal placé au fond du bâtiment ;
- considérant que la configuration intérieure des lieux est prévue comme suit :
 - sous-sol : cave, buanderie et chaufferie ;
 - rez-de-chaussée : un bureau de 9m² ;
 - 1^{er} étage : une chambre de 18m² et une salle de douche ;
 - 2^{ème} étage : une chambre de 18m² et une salle de douche ;
 - 3^{ème} étage : une salle à manger de 22m²
 - 4^{ème} étage : un séjour de 22m²
 - 5^{ème} étage : un jardin d'hiver de 9m² précédé d'une terrasse ;
- considérant que pour compenser le manque d'un espace extérieur au rez-de-chaussée, le projet prévoit la création d'une terrasse au 5^{ème} étage ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 4, art. 12 et art. 13 sont acceptables ;
- considérant qu'au point de vue du gabarit, le projet déroge au R.R.U., titre I, art. 6§1 (hauteur d'une construction mitoyenne), en ce qu'il dépasse le voisin de droite n°7, qui est le plus bas, de 3,50m et de 3,78m et dépasse le profil du voisin arrière, situé à la rue Saint-Jean Népomucène n°28 de 5m ;
- considérant que le projet est accolé à gauche d'un immeuble moderne de R+5+TP et à droite d'une demeure néoclassique composée de R+3+TV ;
- considérant que le projet s'aligne au gabarit du voisin gauche le plus haut avec les 4 étages suivant le front de bâtisse et le 5^{ème} étage en recul ;
- considérant que le dépassement en hauteur par rapport au voisin de droite n'est pas perceptible depuis l'espace public, vu l'étroitesse de la rue et la largeur très réduite de la nouvelle construction (3,80m) ;
- considérant néanmoins qu'il porte préjudice aux bâtiments à l'arrière du projet ;
- considérant que l'étroitesse du bâtiment et la disposition spatiale des lieux ne permettent pas au projet de créer un recul vers les bâtiments à l'arrière de la rue Népomucène ;





- considérant que le bâtiment projeté ne bénéficie que d'une seule façade (façade à rue) ; que le mur mitoyen arrière est aveugle et donne sur l'intérieur d'îlot avec un dépassement du n°28 de 5m ;
- considérant que la hauteur reste importante, d'autant plus qu'elle crée de l'ombre portée à l'arrière ;
- considérant dès lors, qu'il convient de réduire la volumétrie du projet en supprimant un étage type ;
- considérant ce qui précède, que moyennant cette modification, la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6§1 est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I, art. 6 (éléments techniques), en ce qu'il prévoit une terrasse sur la toiture de l'immeuble circonscrite de garde-corps en verre ;
- considérant que cette terrasse permet à l'habitation de bénéficier d'un espace extérieur ;
- considérant néanmoins que son implantation ne respecte pas une distance appropriée des voisins contigus et de la rue ;
- considérant qu'elle est prolongée jusqu'à la façade de la bretèche et que les garde-corps seront visibles depuis l'espace public ;
- considérant que la suppression d'un étage dans le bâtiment et le placement d'une terrasse à un niveau inférieur permettra de respecter les dispositions du code civil relatives aux vues ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que la seule façade du projet est munie d'une bretèche du 1^{er} au 4^{ème} étage ;
- considérant qu'elle est composée de grandes baies vitrées devant et sur les côtés afin d'apporter le maximum de lumière ;
- considérant que cette bretèche déroge au R.R.U., titre I, art. 10 (éléments en saillies sur la façade à rue), en ce qu'elle dépasse légèrement les 2/3 de la largeur de la façade et dépasse le plan vertical partant de la limite mitoyenne tracé avec un angle de 45° ;
- considérant qu'elle déroge également au R.B., art. 74 (bretèche), en ce que sa saillie est de 0,99m au lieu de 0,70m et en ce que la distance entre le mitoyen et la bretèche est de 0,59m au lieu de 0,60m ;
- considérant que la saillie prolongée du 1^{er} au 4^{ème} étage apporte un aspect massif et une gêne à la composition de la façade, surtout que la largeur de cette dernière ne dépasse pas 3,80m ;
- considérant que la volumétrie saillante empiète également d'une manière significative sur l'espace public, d'autant plus que la rue n'est pas très large ;
- considérant de plus, que la rue où se situe le projet observe un front de bâtisse continue dépourvue de saillie sur plusieurs étages ;
- considérant que les seules saillies existantes sur toute la rue concernent un balcon au n°6 et une bretèche avec des petits balcons ponctuels au n°8 ;
- considérant que la suppression d'un niveau dans l'immeuble permettra de réduire l'impact volumétrique de la saillie sur l'espace public ;
- considérant dès lors, que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 10 et au R.B. art. 74 sont acceptables ;
- considérant qu'au niveau du traitement de la façade, le projet prévoit d'appliquer un bardage en fibre-ciment de ton gris foncé et un bardage en aluminium de ton gris clair sur la bretèche avec des châssis en aluminium également ;
- considérant que les teintes et les bardages de façade choisis s'écartent complètement du registre des matériaux de façade que l'on peut trouver sur la rue des Echelles ;
- considérant que le parement des immeubles avoisinants est en briques rouges ou enduite de teinte claire (blanc, blanc crème...) ;
- considérant que le bâtiment s'inscrit dans un quartier du centre-ville d'une architecture principalement néoclassique, de teinte claire et de matériaux traditionnels ;
- considérant que les matériaux projetés génèrent au bâtiment une rupture de style par rapport à son contexte urbain environnant ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir le traitement architectural de la façade en proposant des matériaux durables en lieu et place des panneaux en fibre-ciment et des bardages en aluminium (enduit, carrelage, briquettes...) ;





- considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, art. 16 (collecte des eaux pluviales), en ce que le projet ne prévoit pas de citerne d'eau ;
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction et qu'une citerne est nécessaire afin d'éviter une surcharge du réseau d'égouts ;
- considérant que la dérogation n'est pas 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 volumétrie du projet en supprimant un étage type ;
- retravailler la façade avant sans prévoir de panneaux en fibro-ciment (enduit, carrelage, briquettes...) ;
- prévoir une citerne d'eau de pluie ;

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., titre I, art. 4, art. 6§1, art. 6§3, art. 10, art. 12 et art. 13 et au R.B. art. 74 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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.

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.

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, près de l'axe ancien « rue de Laeken » (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 une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (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.: B293/2023 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue de la Bourse 28 - 32 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Régie Foncière de la Ville de Bruxelles (Déborah VAN DER LINDEN)

Objet / Betreft: Modifier en façade avant les accès au commerce et aux appartements (régularisation).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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.

7

AVIS MAJORITAIRE :

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

- considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que la demande est comprise dans la zone couverte par le règlement zoné « Grand-Place -Patrimoine UNESCO – Expression commerciale » et dans la zone tampon UNESCO inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO ;
- vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles capitale du 19 novembre 1986 classant comme monument la Bourse des Fonds Publics sise boulevard Anspach, 80 à Bruxelles et comme site l'ensemble formé par cet édifice et le site qui l'entoure jusqu'aux alignements opposés, y compris la voirie publique ;
- considérant que l'auvent est classé en tant que partie du site de la Bourse des Fonds publics ;
- considérant que la façade avant de l'immeuble n°30-32 fait partie de la zone de protection du monument classé cité ci-avant (le Café Le Cirio – AGRB 3/03/2011), de même que celle de l'ensemble des maisons traditionnelles entourant l'Eglise Saint-Nicolas (AGRB 20/09/2001) ;
- considérant que l'immeuble concerné se situe dans la zone de protection spécifique érigée par l'Unesco autour de la Grand Place et régie par le Règlement communal d'Urbanisme zoné de la Ville de Bruxelles ;
- attendu que le projet fait suite au procès-verbal du 7/02/2020 ; que le constat portait sur la non-conformité par rapport à la situation de droit des portes n° 28 et 30 et de la devanture avec volet du n° 32, ainsi que sur la présence d'enseignes placées sans autorisation ;





- considérant que la demande vise à régulariser les accès au commerce et aux appartements en façade principale comme suit :
 - remplacer la porte du n°28 selon le modèle de celle du n°30 (menuiseries en chêne couleur acajou et vitrage feuilleté sur toute la hauteur) ;
 - remplacer la devanture du n° 32 par une devanture entièrement réalisée en bois, composée d'une vitrine et d'une porte latérale,
 - démonter le caisson de volet du n° 32 et répartir les points d'ancrages ;
- considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
 - application de l'art. 237, §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (« Café Le Cirio » sis Rue de la Bourse 20 et « Ensemble des maisons traditionnelles adossées à l'église Saint-Nicolas » sises Petite Rue au Beurre 1 à 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 de la CRMS qui a été émis en date du 06/04/2023, référencé 2043-0115/33/2022-485PR et libellé comme suit :

« La demande s'inscrit dans l'opération de requalification des rez-de-chaussée commerciaux, y compris la restitution de l'auvent, en cours depuis quelques années sur l'ensemble des façades de la rue de la Bourse. Comme toutes ces réalisations, les travaux au n° 28-32 auront un impact positif sur le contexte patrimonial aux abords de la Bourse. Ils contribueront également à l'intérêt intrinsèque du bien.

Si la CRMS approuve donc la démarche proposée, elle demande cependant d'encore affiner le projet de manière à mieux respecter la cohérence d'ensemble des devantures de l'enfilade. Ceci semble tout à fait possible même si la composition du rez-de-chaussée avait été fortement transformée suite à la rénovation lourde de l'immeuble effectuée dans les années 1980.

Concrètement, la CRMS demande d'améliorer les points suivants du projet et de soumettre les plans adaptés à l'accord préalable de la DPC :

- * améliorer la composition de la devanture du n° 32
 - adapter la hauteur d'allège en tenant compte des dimensions de la baie,
 - prévoir une allège de vitrine en pierre bleue et non en bois comme proposé,
 - réaliser les menuiseries, dont les moulurations s'harmonisent avec celles des autres devantures de la rue.

- * adapter la typologie de la porte n° 28 et prévoir une porte en bois (partiellement) pleine
 - revoir le dessin de la porte afin de mieux distinguer l'accès aux étages de l'entrée du commerce, conformément au concept originel,
 - s'inspirer des accès aux étages intégrés aux autres façades de l'enfilade.

Enfin, dans un même souci de continuité, la Commission insiste pour que la requalification de la devanture du n° 26 soit entamée dès que l'occasion se présente. Elle regrette, en effet, qu'aucune amélioration n'y semble aujourd'hui envisagée alors qu'il s'agit d'une des devantures les moins qualitatives de l'ensemble.»

- considérant qu'il y a lieu de respecter l'avis de la CRMS ;





- considérant la demande de modification de la vitrine du commerce située au n°32 ; que celle-ci prendrait place dans le cadre en pierre bleue existant et comporterait 2 divisions comme sur le plan d'origine de Gys; qu'elle comporterait une porte à droite et une vitrine reposant sur une allège, le tout en chêne dans une lasure de teinte Acajou ;
- considérant que la porte des logements située au n°28 serait également composée d'une nouvelle menuiserie en chêne et d'un vitrage feuilleté, dans une lasure de teinte Acajou ;
- considérant que la demande s'inscrit dans l'opération de requalification des rez-de-chaussée commerciaux, y compris la restitution de l'auvent, en cours depuis quelques années sur l'ensemble des façades de la rue de la Bourse ; considérant que comme toutes les réalisations précitées, les travaux au n° 28-32 auront un impact positif sur le contexte patrimonial aux abords de la Bourse ; qu'ils contribueront également à l'intérêt intrinsèque du bien ; considérant à cet égard, qu'il y a lieu de déplorer que la devanture du n°26 ne fasse pas partie du projet alors qu'il s'agit d'une des devantures les moins qualitatives de l'ensemble ;
- considérant en ce qui concerne la porte des logements n°28 et la devanture n°32, qu'il y a lieu d'affiner le projet comme suit de manière à mieux respecter la cohérence d'ensemble des devantures de l'enfilade :
 - adapter la hauteur d'allège en tenant compte des dimensions de la vitrine ;
 - prévoir une allège de vitrine en pierre bleue et non en bois comme proposé ;
 - réaliser les menuiseries, dont les moulurations s'harmonisent avec celles des autres devantures de la rue ;
 - revoir le dessin de la porte afin de mieux distinguer l'accès aux étages de l'entrée du commerce, conformément au concept originel ;
 - s'inspirer des accès aux étages intégrés aux autres façades de l'enfilade.
- 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 conditions :

- **d'opter au niveau du n° 32, pour un seuil en pierre bleue plutôt qu'une allège en bois, en tenant compte des dimensions de la baie ;**
- **de réaliser les menuiseries, dont les moulurations s'harmonisent avec celles des autres devantures de la rue ;**
- **d'adapter la typologie de la porte n° 28 et prévoir une porte en bois (partiellement) pleine, s'inspirant des autres portes de l'enfilade afin de mieux distinguer l'accès aux étages.**





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R1795/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Reine 359 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Miloud El Amrani

Objet / Betreft: d'une part, diviser une maison de commerce en 3 logements impliquant le changement de destination du rez-de-chaussée de commerce en logement (mise en conformité) ; et d'autre part, modifier le châssis au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

8

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- 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, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 07/07/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise d'une part à diviser une maison de commerce en 3 logements impliquant le changement de destination du rez-de-chaussée de commerce en logement (mise en conformité) ; et d'autre part, à modifier le châssis au rez-de-chaussée
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 09/09/2021 (réf. P.U. R1129/2020) ayant pour objet "construire une lucarne dans le pan arrière de la toiture (mise en conformité)" ;
- considérant que le bien était une maison de commerce au moins jusqu'en 1987 ;
- considérant que l'historique des inscriptions à l'adresse du bien renseigne que dans les années 70 deux ménages occupaient l'immeuble ;
- considérant que le nombre de logements semble avoir varié dans le temps ; qu'il n'est pas possible d'établir le nombre de logements autorisés dans l'immeuble ;





- considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en appartement 1 chambre et la modification du nombre de logements dans l'immeuble ;
- considérant que les logements projetés sont répartis comme suit :
 - au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre avec cour extérieure partiellement couverte ;
 - au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre ;
 - au 2^{ème} étage et sous-combles : un duplex 2 chambres ;
- considérant que l'annexe située à l'entresol est aménagée en salle de bain pour les logements 1 et 2 et en buanderie pour l'appartement deux chambres (logement n°3) ;
- considérant que le logement n°1 bénéficie également d'un espace buanderie au sous-sol ;
- considérant que le projet déroge au RRU, titre II, art.3 (superficie minimale) en ce que la superficie des cuisines des appartements 2 et 3 est de 7m² (minimum 8m²) ;
- considérant que le projet déroge également au RRU, titre II, art. 10 (éclairage naturel) en ce que la superficie nette éclairante des séjours des 3 logements et la chambre de l'appartement n°2 au 1^{er} étage est inférieure au 1/5^{ème} de leur superficie plancher ;
- considérant hormis les deux dérogations précédemment citées que les logements projetés tendent au respect des normes d'habitabilité ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant dont il est important de maintenir la façade avant existante ;
- considérant que le programme propose une mixité de logements de tailles diverses ;
- considérant que la demande vise à améliorer le confort des logements existants ;
- considérant que les dérogations sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant que le projet prévoit d'aménager 4 caves privatives pour les logements au sous-sol ;
- considérant que le projet déroge au RRU, titre II, art.17 (local commun pour vélo et poussette) en ce qu'un espace pour vélos et poussettes est prévu dans le hall commun mais qu'il ne s'agit pas d'un local ;
- considérant que même si l'accès ni est pas aisé, qu'il serait préférable d'aménager un local au sous-sol d'autant plus que seulement 3 logements sont prévus dans le bâtiment et qu'une cave pourrait dès lors être transformée en une pièce commune pour les poussettes et les vélos ;
- considérant que moyennant adaptation, que la dérogation est acceptable, pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant que la demande vise également à remplacer le châssis au rez-de-chaussée et à améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant en situation de fait que toutes les menuiseries de la façade avant ont déjà été remplacées ;
- considérant que le remplacement des châssis des étages ne fait pas l'objet de la présente demande ;
- considérant qu'il conviendrait de mettre en conformité le remplacement de l'ensemble des menuiseries ;
- considérant que les châssis déjà remplacés ne correspondent pas à la typologie de l'immeuble et ne constituent pas une référence ;
- considérant que tout remplacement des menuiseries extérieures respecte les caractéristiques des modèles et matériaux d'origine ;
- considérant qu'il convient lors du prochain remplacement des menuiseries, de prévoir des menuiseries en bois avec une division et des impostes correspondants d'avantage aux châssis originaux ;
- considérant que la porte d'entrée de l'ancien commerce est conservée ; qu'elle n'est pas compatible avec le logement au rez-de-chaussée en ce que cette dernière donne sur une chambre et ne préserve pas l'intimité du logement ;
- considérant que cette porte doit être supprimée et l'accès au logement doit être maintenu uniquement depuis le hall commun de l'immeuble ;





- 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 créer un local pour vélo et poussette au sous-sol ;
- de supprimer la porte du commerce et maintenir uniquement l'accès au logement depuis le hall commun de l'immeuble et revoir la composition de la baie en tenant compte de la typologie de l'immeuble ;
- de prévoir lors du prochain remplacement, des châssis en bois correspondant davantage aux châssis originaux ;

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 II, art.3 (superficie minimale), art.10 (éclairage naturel) et art.17 (local commun pour vélo et poussettes) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L284/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Loi 9 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ETAT HONGROIS - Ministère des Affaires Etrangères et du Commerce
(Tavas Ivan KOVACS)

Objet / Betreft: Rénover un immeuble de bureau et en changer partiellement l'affectation en équipement d'intérêt collectif, réaliser des modifications structurelles intérieures, modifier le niveau de la cour et créer une nouvelle cour anglaise, créer deux nouvelles portes d'entrée au rez-de-chaussée en façade avant, démolir et reconstruire la toiture, y ajouter deux lucarnes en versant de toiture avant et rehausser partiellement le versant de toiture arrière.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

9

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

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

- considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que le bien est situé dans le périmètre de protection de plusieurs biens classés : par AG du 09/03/1995, Théâtre Royal du Parc, et par AG du 09/03/1995, Cercle Royal Gaulois Artistique et Littéraire ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Patrimoine, Art. 237. § 1er. : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (Théâtre Royal du Parc et Cercle Royal Gaulois Artistique et Littéraire) ;
- vu que la demande a été soumise à l'avis de la Commission Royale de Monuments et Sites (C.R.M.S.) en date du 24/03/2023, au motif de l'Art. 237. § 1er. Du COBAT, avis non reçu à ce jour ;
- vu que la demande a été soumise à l'avis d'Access and Go en date du 24/03/2023, avis non reçu à ce jour ;
- vu que la demande a été soumise à l'avis du Siamu en date du 24/03/2023, avis non reçu à ce jour ;





- considérant que la demande vise à rénover un immeuble de bureau et en changer partiellement l'affectation en équipement d'intérêt collectif, réaliser des modifications structurelles intérieures, modifier le niveau de la cour et créer une nouvelle cour anglaise, créer deux nouvelles portes d'entrée au rez-de-chaussée en façade avant, démolir et reconstruire la toiture, y ajouter deux lucarnes en versant de toiture avant et rehausser partiellement le versant de toiture arrière.
- considérant que l'immeuble est actuellement affecté en bureau pour une superficie de 1680m², et que l'objet de la demande vise à l'affecter partiellement en équipement d'intérêt collectif à l'usage de l'état Hongrois sur une superficie de 991m², et ce pour assurer une fonction de représentation diplomatique ;
- considérant que le reste de l'immeuble conserve une affectation bureau sur une superficie de 734m², et que compte tenu des travaux de transformation la surface plancher de l'immeuble rénové s'élèvera à 1725m² ;
- considérant que cette affectation est conforme aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol qui situe l'immeuble en Zone de Forte Mixité ;
- considérant que les transformations intérieures proposent la démolition des cages d'escaliers de services existantes et de certains murs porteur dans le volume central de l'immeuble afin d'y aménager un nouvel escalier, d'y implanter l'ascenseur, de créer un hall de circulation central et des locaux de services ;
- considérant qu'une nouvelle porte d'entrée adressée sur l'espace public côté rue de la Loi permet d'utiliser indépendamment les deux ailes principales du bâtiment ;
- considérant que l'ensemble de la toiture est démontée et reconstruite afin d'en assurer une l'isolation thermique par l'intérieur, sans modification de hauteur des volumes extérieurs finis ;
- considérant que les pans de toiture sont reconstruits à l'identique, en y intégrant deux lucarnes en oculus côté rue de la Loi, que ces lucarnes sont en accord avec les caractéristiques architecturales et stylistiques de cet immeuble néo-classique ;
- considérant que la toiture reconstruite ménage un espace extérieur au droit du mur mitoyen de gauche afin d'y implanter les techniques sans nuisances vis-à-vis du voisinage ;
- considérant que le versant arrière de l'aile gauche du bâtiment comporte une lucarne, orientée sur la cour intérieure, afin d'intégrer l'ascenseur et d'améliorer l'accessibilité des espaces de bureaux et d'équipements situés sous les combles,
- considérant que la nouvelle porte d'entrée côté rue de la Loi est intégrée à la composition de l'ensemble et qu'elle est également en accord avec les caractéristiques architecturales et stylistiques de l'immeuble ;
- considérant que la nouvelle porte d'entrée côté rue Ducale s'inscrit dans un encadrement couronné d'une voûte en plein cintre existante et que la menuiserie neuve, en accord avec le style de l'immeuble, s'inscrit dans cet encadrement sans modifier la composition de la façade ;
- considérant que l'aménagement de la cour intérieure est modifié, que la cour anglaise existante est comblée, que le niveau de la cour en elle-même elle est surélevée de 70cm afin d'en améliorer l'accessibilité depuis les pièces principales du rez-de-chaussée et qu'une cour anglaise munie d'un escalier d'accès aux caves est recrée afin de faciliter la communication entre les caves qui abritent des locaux de services et la cour intérieure ;
- considérant que la cour intérieure est partiellement végétalisée en situation projetée, au bénéfice des qualités paysagères et végétales de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que certaines menuiseries extérieures en façade arrière sont remplacées par des menuiseries en bois peintes en blanc, similaires aux menuiseries existantes, de sorte que l'aspect de l'ensemble n'en sera pas modifié ;





- considérant, de ce qui précède, que ce projet de rénovation et de transformation de cet immeuble de bureau en immeuble mixte de bureau et d'équipement d'intérêt collectif en maintien les caractéristiques architecturales, que l'immeuble reste bien intégré dans son environnement immédiat et qu'il participe de la grande cohérence stylistique néo-classique du quartier situé aux abords du parc Royal ;

Avis FAVORABLE à condition :

- d'étudier, pour ce qui concerne le pavillon d'angle, la possibilité de réutiliser in situ les éléments de charpente originels.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: L252/2023 (PFU)

Adresse / Adres:
Leopoldstraat 25 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: De Ambrassade (Vereecke)

Objet / Betreft: Het verbouwen van de achterbouw (kantoor- en vergaderruimte) en het toevoegen van een dakterras op het gebouw aan de straatzijde conform de reeds verleende vergunning in 2019 (nog niet uitgevoerde werken).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/04/2023 - 20/04/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

10

- overwegende dat het goed zich bevindt in een sterk gemend gebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26/09/2002 tot bescherming als monument van de totaliteit van de overblijfselen van de eerste stadsomwalling gelegen op de Leopoldstraat 25 en Wolvengracht 39 te Brussel;
- gelet op het artikel 245 van het BWRO dat toelaat de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning of van een verkavelingsvergunning te onderwerpen aan bijzondere voorwaarden die verbonden zijn aan de bescherming van het archeologisch erfgoed;
- overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de verbouwing van de achterbouw; dat de ruimtes worden ingericht als kantoorruimten en vergaderzalen; dat de ruimtes in de voorbouw ongewijzigd blijven;
- overwegende dat de initiële vergunning, daterend van 2019, niet is uitgevoerd (dossierreferentie 04/PFD/646519);
- overwegende dat de werken niet onderworpen zijn aan het advies van de KCML in toepassing van artikel 177, § 2 van het BWRO wegens niet beschermd delen;
- overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van volgende motieven :
 - toepassing van het GBP:
 - algemeen voorschrift 0.6 : werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten ;
 - toepassing van het artikel 126 §11 van het BWRO, afwijking van Titel I van de GSV, artikels:
 - 4 (diepte van een mandelig bouwwerk),
 - 6 (dak - hoogte), 6 §3 (dak - technische elementen),
 - 13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);





- overwegende dat er geen bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 06/04/2023 en 20/04/2023;
- overwegende dat de aanvraag aan het advies van de overlegcommissie wordt onderworpen omwille van volgend motief:
 - toepassing van artikel 207 § 1.al 4 van het BWRO : Beschermd goed (art 235);
- gezien het schrijven van de gewestelijke consultant inzake toegankelijkheid 'AccessAndGo' van 15/04/2023, waarin gesteld wordt dat de aanvraag niet onderhevig is aan titels IV en VII van de GSV voor zover de werken bestemd zijn als accessoire kantoorruimte;
- gezien dat we het advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest nog niet ontvangen hebben;
- overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een bestaande achterbouw betreft; dat meer precies:
 - de buitentrap naar kelderverdieping, verschillende binnenmuren, de bestaande vloeren en de licht hellende dakconstructie worden afgebroken;
 - vloeren, een plat dak en een circulatiekern worden toegevoegd in het bestaande volume (conform de bestaande vloerhoogte) om hier kantoorruimten met accessoire ruimten (toiletten, berging,...) in te richten;
 - de muren geïsoleerd worden, enerzijds via de binnenzijde langsheen de gemeenschappelijke muren, en anderzijds langs de buitenzijde ter hoogte van de koer (18 cm EPS isolatie met 2 cm sierpleister);
 - de koer wordt heraanlegd, waarbij verschillende fietsstalplaatsen, een oprijhelling voor personen met een beperkte mobiliteit, zitbanken en ruimte voor containers worden voorzien;
- overwegende dat het gebouw aan straatzijde niet opgenomen is in deze aanvraag en dus ongewijzigd blijft; dat desalniettemin het dakterras wel zal worden uitgevoerd conform de afgeleverde vergunning;
- overwegende dat de totale oppervlakte van het perceel 393,84 m² bestrijkt;
- overwegende dat, volgens Kader VII van Bijlage I, de totale bovengrondse vloeroppervlakte licht vergroot wordt van 1.118,12 naar 1.125,72 m²;
- overwegende dat in de initiële aanvraag 1.139,93 m² werd voorzien; dat dit werd onderverdeeld in 755,41 m² kantoorruimte en 381,50 m² voor voorzieningen;
- overwegende dat tijdens de overlegcommissie werd aangekaart dat de kantoorruimte wordt voorzien voor het gebruik van "De Ambrassade vzw"; dat dit een vereniging zonder winstoogmerk betreft; dat, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, deze kantoorruimten beschouwd worden als 'voorziening';
- overwegende dat kader VII van Bijlage I in die zin aangepast dient te worden;
- overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 4 van Titel I van de GSV, mits de achterbouw en de passerelle dieper zijn ingepland dan driekwart van de terreindiepte;
- overwegende dat de passerelle gerecupereerd wordt en zo de mogelijkheid biedt om via de eerste verdieping de voor- en achterbouw met elkaar te verbinden (zonder de buitenruimte te moeten gebruiken);
- overwegende dat het volume van de achterbouw licht wordt vergroot, mits de gevel ter hoogte van de koer langs de buitenzijde wordt geïsoleerd;
- overwegende dat het bestaande constructies betreft; dat een ingrijpende renovatie van de achterbouw wordt voorgesteld;
- overwegende dat de omliggende percelen reeds dicht bebouwd zijn; dat de renovatie van de achterbouw en de heraanleg van de koer geen bijkomende hinder genereren naar de buurt;
- overwegende dat de afwijking aan artikel 4 van Titel I van de GSV miniem en toelaatbaar is;
- overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 6 van Titel I van de GSV, mits het toegevoegde terras (borstweringen) op het dak van het gebouw aan straatzijde licht hoger zijn dan het bouwprofiel van de aanpalende panden;
- overwegende dat er reeds een volume bestaat dat de toegang tot dit dak verleend;
- overwegende dat het terras zo wordt ingepland, centraal op het dak, om de hinder naar de buurt zoveel mogelijk te beperken;





- overwegende dat de overige dakoppervlakte wordt ingericht als groendak;
- overwegende dat de borstweringen praktisch niet zichtbaar zijn vanop het publiek domein;
- overwegende dat de afwijking aan artikel 6 van Titel I van de GSV miniem en toelaatbaar zijn;
- overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 13 van Titel I van de GSV, mits de koer grotendeels verhard wordt aangelegd; dat 50% van de zone voor koeren en tuinen aangelegd moet worden met beplantingen op volle grond;
- overwegende dat de koer reeds helemaal verhard is aangelegd;
- overwegende dat een hellingsbaan wordt voorzien om de gelijkvloerse verdieping van de achterbouw toegankelijk te maken voor mensen met een beperkte mobiliteit; dat het opportuun wordt geacht deze helling verhard aan te leggen;
- overwegende dat tevens een regenwaterput wordt toegevoegd ter hoogte van de trap (verwijderd);
- overwegende dat het plaatsen van verschillende containers weinig opportuun wordt geacht in de zone voor koeren en tuinen en niet strookt met het karakter van deze zone;
- overwegende dat er de mogelijkheid is een grotere zone te voorzien, waar kwalitatief groen (bepantingen op volle grond) worden voorzien en dus de containers te herlocaliseren;
- overwegende dat er eveneens de mogelijkheid is een groendak te voorzien op de achterbouw om zo het groene karakter van het binnengebied te verbeteren;
- overwegende dat het aantal fietsstalplaatsen wordt uitgebreid van 5 naar 10; dat het een overdekte fietsenparking betreft, georganiseerd ter hoogte van de achtergevel aan de koer;
- overwegende dat de grootte van deze fietsenstalplaats niet voldoet aan de eisen van het vademecum voor het plaatsen van 10 fietsen;
- overwegende dat de ondoorlaatbare oppervlakte licht vergroot wordt van 275,24 naar 299,47 m²;
- overwegende dat een regenwaterput van 10.000l wordt voorzien;
- overwegende dat uit de aanvullende technische nota blijkt dat de regenwaterput en de regenwaterafvoer aan de linkerkant van het gebouw geen impact zullen hebben op de beschermde omwalling aangezien het gaat om een volledig waterdicht systeem, aangesloten op de publieke riolering; dat verder het bestaande metselwerk geen water doorlaat en de nieuwe wanden om de opening, waarlangs het van de trap afstromende water binnendrong in het gebouw, worden gedicht met gecementeerd metselwerk;
- overwegende dat uit de stabiliteitsnota blijkt dat de geplande werkzaamheden aan het achtergebouw ook geen gevolgen zullen hebben voor de overblijfselen, aangezien er geen extra lasten aan de bestaande belasting van de wanden worden toegevoegd;
- overwegende dat de putten op geringe diepte worden geplaatst in een zone waar de funderingswanden vandaag geen zijdelingsdrukkende grond hebben;
- overwegende dat in eindfase de grond tegen de wanden zal worden aangevuld, waardoor het risico op uitknikken van een minimum zal worden beperkt;
- overwegende dat, uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de gevraagde voorwaarden, het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

GUNSTIG advies op voorwaarde:

- **kader VII van Bijlage I mbt de bestemming van de aanvraag aan te passen (voorziening ipv. kantoor);**
- **ter hoogte van de koer, een grotere zone te voorzien waar kwalitatief groen (bepantingen op volle grond) wordt aangeplant en eventueel de containers te herlocaliseren;**
- **een (extensief) groendak te voorzien op het dak van de achterbouw als de structuur het toelaat;**
- **het Departement Archeologisch Erfgoed van de Directie Cultureel Erfgoed toelaten een archeologische begeleiding van de opgravingen en afbraakwerken te organiseren indien nodig aangevuld met eventuele complementaire archeologische opmetingen (planning en modaliteiten af te spreken vanaf ontvangst van de vergunning; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).**





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: RECOURS_A317/2018 (GOU_PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Aérodrome 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ENTREPRISES JAZY

Objet / Betreft: Demande initiale : Construire 4 immeubles comportant 171 logements et une crèche avec un parking souterrain de 173 emplacements, 3 maisons unifamiliales et une nouvelle voirie
Demande modifiée : Construire 4 immeubles comportant 134 logements, une crèche, 136 emplacements pour véhicules à moteur, 426 emplacements pour vélo, 3 maisons unifamiliales et une nouvelle voirie

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/03/2023 - 30/03/2023

Réactions / Reacties: 51

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 18/04/2023

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

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

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que la demande était soumise à rapport d'incidences en vertu de l'application de l'article 142 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), rubriques suivantes de l'Annexe B :
 - 19) tous travaux d'infrastructure de communication induisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant, et pour autant qu'ils ne soient pas visés par l'annexe A à l'exception de modifications qui sont limitées à des améliorations à la circulation des piétons et des cyclistes ;
 - 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5 000 m² ;
 - 24) création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements ;
 - 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- vu le permis d'urbanisme délivré le 20 avril 2020 par le fonctionnaire délégué, autorisant à construire 4 immeubles comportant 159 logements et une crèche avec des parkings souterrains de 165 emplacements de stationnement de voiture et 11 motos, 3 maisons unifamiliales avec garage individuel et une nouvelle voirie arborée ;
- vu le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit le 13 juillet 2020 par la Ville de Bruxelles contre la décision du fonctionnaire délégué de délivrer le permis d'urbanisme ;





- vu l'arrêté du Gouvernement du 23/12/2021 statuant sur le recours introduit par la Ville de Bruxelles, approuvant l'arrêté déclarant recevable le recours, et décidant de faire application de l'article 191 du Cobat ;
- considérant que la demande modifiée a été introduite en date du 07/10/2022 ; qu'un complément au rapport d'incidences y est joint ;
- considérant que ces plans visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial, mais modifient l'objet du projet et ne sont pas accessoires, que le projet modifié a dès lors été soumis à de nouvelles mesures particulières de publicité ;
- qu'une axonométrie a été jointe à la demande ;
- vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 17/01/2023, ses références : C.2016.0413/6 ;
- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - 0.5 PRAS Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3000 m²,
 - 0.6 PRAS Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot
 - 2.5.2° PRAS Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant
 - 25.1 PRAS Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun
 - Art. 124 MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte
 - Art. 126, § 11 Dérogation aux articles 3 (implantation), 5 (hauteur de façade), 6 (toiture de construction mitoyenne) et 8 (hauteur de construction isolée) du Titre I (caractéristiques des constructions et de leurs abords)
- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - CoBAT, art. 151
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 01/03/2023 au 30/03/2023 et que 54 réactions ont été introduites portant principalement sur :
 - l'impact paysager trop important sur le quartier, les hauteurs trop importantes des constructions projetées, l'aspect visuel choquant, le sentiment d'écrasement, la disparition du caractère champêtre et semi-rural de Haren, le manque d'intégration du projet dans son environnement ;
 - la densité trop forte générée par le projet, dans un quartier constitué de maisons unifamiliales et à caractère semi-rural, en lisière agricole/naturelle ;
 - le nombre trop important de dérogations ;
 - l'impact au niveau des vues (plongeantes, vis-à-vis) ;
 - l'impact sur l'ensoleillement et l'ombrage dans les jardins des maisons proches situées rue de l'Aérodrome ;
 - l'augmentation des problèmes de circulation automobile et de stationnement, déjà fort présents dans le quartier ;
 - les nuisances sonores, les conflits de voisinage, l'augmentation de la criminalité, de l'insécurité et de l'agressivité, dues à l'afflux massif de nouveaux habitants ;
 - l'emplacement de la crèche à un carrefour, générant des conflits aux heures de pointe, également avec l'arrêt du bus 21, des problèmes de sécurité, demande de prévoir assez de places de stationnement extérieures ;
 - la surpopulation dans les écoles due à la trop forte densité ;
 - problème d'accessibilité des documents pendant l'enquête publique, notamment le RI initial pas disponible ;
 - minéralisation trop importante, destruction d'espaces verts ;
 - craintes de nuisances liées au chantier ;
 - problèmes de sécurité générés par la traversée rendue possible de l'intérieur de l'îlot ;
 - manque d'analyse des impacts environnementaux et écologiques (faune/flore) ;
 - caducité du PE en raison des modifications importantes apportées au projet, entraînant la caducité de la demande de PU ;
 - l'absence de permis de lotir préalable ;





- l'absence de mpp en Région flamande et pas de transmission du dossier à la région flamande, alors que le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;
- le caractère incomplet et imprécis du dossier de demande de PU ;
- l'absence d'évaluation valable des incidences dans le RI, incomplet et inexact, sur le stationnement, le cadre réglementaire (pas de prise en compte du PRDD), sur le déménagement de la crèche, sur le sol, sur l'ensoleillement, absence de motivation quant à l'atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- le chemin de promenade : pas nécessaire, source d'insécurité, accès possible à ce chemin via le terrain privé de basket rue de l'Aérodrome, mais sans garantie ;
- considérant que le projet vise la construction de trois immeubles de logements multiples comportant 133 logements, de trois parkings souterrains de 136 emplacements de véhicules à moteur (120 voiture et 16 motos), de l'extension à usage de crèche de 1 logement existant, de 3 maisons unifamiliales ainsi que la création d'une nouvelle voirie ;
- considérant que le projet modifié répond aux conditions émises par le Gouvernement en application de l'article 191 du Cobat, à savoir :
 - la construction de l'habitation située au n°131 de la rue de l'Aérodrome est maintenue, le bâtiment 4 initialement prévu est remplacé par un nouveau volume d'un seul niveau, transformant la maison existante au n°131 à l'angle de la rue Maes et de la nouvelle voirie ;
 - considérant que les 2 emplacements de parking prévus initialement liés à ce bâtiment sont supprimés et que les 3 emplacements vélos sont quant à eux conservés ;
 - que 3 places de stationnement en voirie devant l'extension (rue Arthur Maes) sont prévues pour un 'kiss & ride' à usage des parents pour déposer et reprendre leur enfant ;
 - la façade du bâtiment 3, entité Q, située le long de la rue de l'Aérodrome, est implantée à l'alignement, en supprimant les parties du rez-de-chaussée en retrait et propose une façade en pan coupé à l'angle de la rue de l'aérodrome et la nouvelle voirie ;
 - considérant que la demande modifiée garantit une continuité du front bâti avec les façades des bâtiments voisins et permet ainsi d'en améliorer la cohérence urbanistique ;
 - qu'elle améliore le confort et l'intimité des logements au rez-de-chaussée en supprimant les espaces extérieurs initialement prévus à l'avant et en les dotant d'espace extérieur en intérieur d'îlot ;
 - les trois volumes principaux des maisons unifamiliales sont implantées à l'alignement de la nouvelle voirie ainsi que les annexes à ces volumes et le garage du n° 129 ;
 - considérant que cette nouvelle implantation permet de structurer davantage l'espace ouvert public nouvellement créé et d'amorcer la nouvelle voirie ;
 - le bâtiment 1 est modifié, l'entité G est supprimée, et le bâtiment est divisé, hors sol, en trois immeubles distincts, à savoir AB, CD et EF, dont les façades latérales sont distantes de minimum 8,65 m ; la hauteur est réduite de deux niveaux pour l'entité B et d'un niveau les autres entités de ce bâtiment ;
 - considérant que la division du bâtiment 1 en 3 volumes hors-sol permet d'atténuer fortement l'aspect massif et l'effet barrière qui pouvait être perçu par le projet initial ; que des vues et des perspectives sont ainsi créées, notamment depuis l'intérieur de l'îlot, ce qui améliore l'intégration du projet au cadre urbain ;
 - l'entité I du bâtiment 2 (GHIJ), dont les entités sont requalifiées suite à la réduction du nombre d'entité dans le bâtiment 1, est réduite d'un niveau, par la suppression du niveau 5 sur une partie du bâtiment ;
 - considérant que cette réduction de gabarit contribue à réduire l'impact de la nouvelle construction notamment en termes d'ombres portées, et assure ainsi une meilleur intégration au cadre bâti ;
 - le bâtiment 3 (LMNOPQ) est modifié, en le divisant en deux immeubles distincts, à savoir P et KLMNO tel que requalifié suite à la réduction du nombre d'entité dans le bâtiment 1, et en déplaçant l'accès du parking en sous-sol en zone de retrait latérale ; que la distance de 8,50 m entre les bâtiments, telle que demandé en condition de l'article 191 du CoBAT, est également respectée, qu'en effet la distance est de 8,57 m entre les deux entités ;





- considérant que cette adaptation permet de réduire visuellement l'impact de l'ensemble et que la séparation en deux bâtiments distincts permet d'affirmer séparément le bâtiment d'angle (bloc P), ce dernier venant emprunter davantage le langage urbanistique et architectural du bâti existant de la rue de l'Aérodrome ;
- la partie située à gauche de l'entrée L du bâtiment 3, actuellement conçue comme un jardin privé, est traitée en zone de recul ;
- considérant que la création d'une zone de recul est bénéfique, car elle permet d'ouvrir l'espace devant l'entrée du bâtiment ;
- considérant que cette modification induit une légère diminution de la surface du jardin privé du logement du rez-de-chaussée, que la surface du jardin passe d'environ 170 m² à 146 m² (-24 m²) ; que cette diminution n'impacte pas de manière substantielle les habitants qui conservent une grande partie de la surface extérieure ;
- l'emprise des parkings est réduite, pour les bâtiments 2 et 3, afin de prévoir une superficie plantée en pleine terre, représentant au moins 50% de la zone de cours et jardins ;
- considérant que la surface des parkings en sous-sol des bâtiments 2 et 3 de la précédente demande a été réduite, le nombre de parking passant de 93 à 54 emplacements de voitures et de 5 à 9 emplacements de motos ; que le nombre total de parkings couverts pour l'ensemble des bâtiments de logements sera de 120 emplacements de stationnement de voiture et 16 de motos pour 133 appartements, en dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU ; que le ratio passe ainsi de 1,12 à 0.89 emplacement par logement, ce qui est acceptable pour une telle zone, compte tenu de l'aménagement, en parallèle, d'emplacements de stationnement pour vélo et moto ;
- considérant que l'offre en stationnements vélos au sein des nouveaux bâtiments 1, 2 et 3 est améliorée, passant de 293 à 423 emplacements vélos (+ 130 emplacements), ce qui correspond à un ratio de 1,27 emplacement/chambre ;
- considérant que la diminution de la surface des parkings en sous-sol (-409,98 m²) permet une augmentation des surfaces de pleine terre pour une superficie totale de surface perméable de 50,42% ; que cette diminution du taux d'imperméabilisation permet de limiter le ruissellement et de favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol ;
- le nombre de matériaux de finition est simplifié et une alternative à l'enduit ainsi qu'au bardage bois est proposée, à tout le moins au rez-de-chaussée ; en effet, des plaquettes de briques de parement sont prévues sur un soubassement en pierre bleue et des ardoises pour les parties en retrait ;
- aucun arbre à haute tige n'est prévu le long des fonds des parcelles n°167H2, 167G2, 167V et 168S, 164A et 164B ;
- considérant que cela concerne la suppression de 7 arbres prévus précédemment, ce qui est relativement limité puisque le projet prévoit encore la plantation de 40 arbres ;
- considérant, en ce qui concerne le stationnement en voirie, que le nombre d'emplacements de parking entre le bâtiment 2 et 3 a été réduit, que sur les 18 emplacements prévus initialement, seuls 12 sont conservés, que tous les stationnements se font désormais en parallèle de la voirie alors que précédemment, une partie était perpendiculaire à la voirie ;
- considérant, en ce qui concerne les logements, que le projet modifié prévoit un total de 137 logements (la transformation de 1 habitation existante d'une part et la création de 3 maisons unifamiliales et 133 appartements d'autre part), soit une diminution de 25 logements par rapport au projet précédent, ce qui induit une réduction de la densité du projet modifié ;
- considérant que les 137 logements sont répartis comme suit : 3 maisons unifamiliales, 78 logements de deux chambres, 47 logements de 3 chambres et 9 logements de 4 chambres ;
- considérant que le projet présente une mixité équilibrée de typologies de logements ;
- considérant qu'un besoin en logements diversifiés pour faire face au défi démographique de la Région de Bruxelles-Capitale est indispensable, ce qui répond au concept de bon aménagement des lieux ;
- considérant, en ce qui concerne la crèche, que sa surface subit également une légère diminution, passant d'environ 300 m² à 260 m² ; que cette réduction, liée à son intégration dans l'extension de la maison existante, n'impacte pas de manière importante la capacité d'accueil de la crèche, qui accueillera environ une vingtaine d'enfants ;





- considérant que certaines dérogations en terme de gabarits et d'implantation, accordées par le fonctionnaire délégué dans le permis initial, sont diminuées ou supprimées dans le projet modifié ; qu'ainsi la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU ne porte plus sur l'implantation de la construction principale des trois maisons et que les dérogations aux articles 6 (hauteur) (hauteur des profils de toiture des construction en mitoyenneté et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du RRU sont supprimées ;
- considérant par contre que le projet modifié déroge toujours :
 - à l'article 3 en ce que :
 - les façades avant des annexes latérales des nouvelles maisons sont en retrait par rapport à l'alignement de la nouvelle voirie ;
 - le pan coupé de la façade à rue de l'entité P du bâtiment 3 est en retrait par rapport à l'alignement de la rue de l'aérodrome à l'angle de la nouvelle voirie ;
 - une partie de la façade de l'extension latérale de la maison existante sis au n°131 est en retrait par rapport au nouvel alignement de la voirie prolongeant Groenstraat ;
 - aux articles 5 et 6 en ce que l'entité P du bâtiment 3 présente à l'angle de la rue de l'aérodrome et de la nouvelle voirie une partie de façades et de profil de toiture plus haute ;
 - à l'article 8 du Titre I du RRU en ce que les immeubles 1 à 3 dépassent la hauteur moyenne des immeubles voisins ;
- considérant que le retrait de près de 1 m de l'annexe indépendante du bien sis n°129 et des annexes latérales basses le long de la nouvelle voirie mettent en valeur les bâtisses principales des nouvelles maisons sans perturber la cohérence du tracé de l'alignement de cette partie de la voirie dès lors que des zones de reculs sont prévues le long des bâtiments 1, 2 et l'essentiel du bâtiment 3 ; que le retrait dû au pan coupé de la façade de l'entité P du bâtiment 3 permet également le raccord entre l'alignement de la rue de l'aérodrome et de la zone de recul prévue le long de la nouvelle voirie le long des entités KLMNO du bâtiment 3 ; qu'enfin celui à l'angle de la maison existante sis n°131 et de l'extension de son annexe latérale permet l'aménagement en retrait de l'espace public d'une zone de parking de vélos (3 places) ;
- considérant que la rehausse d'une partie des façades de l'entité P du bâtiment 3 permet d'une part de marquer l'intersection de la rue de l'aérodrome avec la nouvelle voirie et d'autre part d'optimiser l'aménagement des logements sous combles de manière telle que ces dérogations sont admissibles ;
- considérant que la dérogation à l'article 8 précité se justifie par le fait que les parties les plus élevées du projet se situent à au moins 75 m des habitations de la rue de l'Aérodrome, et que dès lors l'impact sur ces habitations sera minime ;
- que de plus, la hauteur des immeubles est sans répercussion sur l'ensoleillement puisque les immeubles existants sont situés au sud des immeubles projetés, qu'il y a lieu de se référer au rapport d'incidences qui contient les études d'ensoleillement ;
- que la position des immeubles projetés en bordure de la limite régionale face à une zone verte en région flamande qui ne sera jamais construite permet aussi de justifier cette dérogation ;
- que la densité du projet permet de répondre à une demande grandissante en logements, et singulièrement à Haren ;
- considérant en conclusion que les modifications apportées répondent aux conditions de l'article 191 du CoBAT, que le projet qui en découle réduit les incidences sur l'environnement, par une réduction de la densité et des gabarits, tant en hauteur qu'en termes d'implantation ;
- que la division des bâtiments initiaux en plusieurs entités permet d'améliorer l'intégration du projet au cadre urbain, par un allègement visuel des volumes et la création de percées visuelles supplémentaires à travers l'intérieur de l'îlot ;
- qu'en ce qui concerne la mobilité, les modifications induisent peu de changements par rapport à la version précédente du projet, mais permettent des améliorations avec notamment une légère diminution du trafic généré et une meilleure prise en compte du vélo en matière de stationnement ;
- considérant la conformité de la demande aux prescriptions du plan régional d'affectation du sol ;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;





- 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 le long d'un axe de communication ancien menant au noyau villageois de Haren (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, 22, Bruxelles – Haren) – <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 suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).

Avis FAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L82/2023 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue aux Laines 48 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Philippe Abel

Objet / Betreft: Rénover et transformer immeuble de 4 logements.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/02/2023 - 09/03/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 22/03/2023

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** - attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que la demande vise à rénover et transformer un immeuble de 4 logements ;
 - attendue que le bien concerné est inscrit à l'inventaire ; qu'il s'agit d'une maison bourgeoise qui se situe dans un ensemble de maisons éclectiques ; que la maison concernée a été construite par Guillaume Low en 1903 ;
 - attendu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/06/1984 qui classe comme monument les façades et toitures avant des immeubles sis aux n° 4 à 56 de la rue aux Laines à Bruxelles ;
 - attendu que le bien se situe en zone de protection de 5 biens classés, plus précisément la Maison double néo-gothique, l'Hôtel de Beaufort, l'Hôtel de Merode-Westerloo, l'Hôtel de Lannoy et le Palais d'Egmont ou Palais d'Arenberg ;
 - attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 23/02/2023 au 09/03/2023 pour les motifs suivants :
 - application de l'article 126, §11 du CoBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
 - 6 (hauteur toiture) ;
 - qu'aucune réaction n'a été introduite ;
 - attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
 - application de l'article 237 §1 du CoBAT : Zone de protection d'un bien classé ;
 - vu les remarques émises dans l'avis conforme (favorables sous conditions) de la Commission Royale des Monuments et Sites, émis en séance du 15/02/2023 ;
 - vu l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/02/2023, qui porte la référence T.2022.0232/2 ;





- considérant que l'objectif du projet est de rénover une maison de maître et de faciliter l'accès aux logements par l'ajout d'un ascenseur ;
- considérant que cette demande concerne plus précisément :
 - la démolition de l'escalier principal et d'une partie de l'escalier de l'entrée ;
 - la régularisation des 4 appartements (dont 2 appartements 2 chambres et 2 appartements 1 chambre) ainsi que la réalisation des travaux nécessaires pour améliorer leur habitabilité (réaménagement des salles de bain et cuisines, l'ajout de murs intérieurs, la perforation de murs...).
 - le réaménagement de la circulation principale du bien en ajoutant un ascenseur et des escaliers;
 - la restauration de la façade avant ;
 - la rénovation et l'isolation de la façade arrière ;
 - la rénovation et l'isolation de la toiture en remplaçant 3 fenêtres de toit et en rajoutant 1 fenêtre de toit supplémentaire ainsi une terrasse intérieure ;
 - l'ajout d'une toiture végétalisée sur le volume de l'annexe ;
 - la pose de 10 panneaux photovoltaïques ;
- considérant qu'il s'agit donc d'une rénovation lourde du bâtiment concerné ;
- considérant que la façade côté rue et la toiture avant sont classées ; que la CRMS a donc un avis conforme pour ces parties de l'immeuble, qui stipule plus précisément :

Concernant la façade avant, elle marque son accord pour un simple nettoyage à la vapeur d'eau saturée, des essais devront être prévus afin de déterminer la juste pression pour ne pas abîmer la pierre, sous le suivi de la DPC. Elle s'oppose au « surfacage » des balustres en pierre par un enduit de type « pierre de France », préférant conserver le matériau en l'état et éviter d'ajouter une sous-couche non réversible. Les balustres seront uniquement nettoyés à la vapeur d'eau, et, en cas de lacunes importantes, des greffons de pierre de même nature pourront être envisagés. Le traitement hydrofuge de la façade sera également proscrit, les pierres étant encore en bon état et ne nécessitent pas l'ajout d'une couche de protection, qui risque davantage de créer des problèmes de compatibilité à long terme.

Pour la remise en peinture des menuiseries (châssis de fenêtres remplacés probablement dans les années 80), l'Assemblée s'oppose à la couleur gris foncé et demande de suivre les prescriptions recommandées pour les menuiseries de la maison voisine n° 50, à savoir le décapage et le vernissage seulement si les châssis sont en bois noble et que cette opération peut être faite de manière qualitative. A défaut, elle recommande de suivre les prescriptions du cahier des charges de l'Agglomération bruxelloise, de 1980, à savoir « vernir les portes et fenêtres du RDC et peindre les châssis des étages en couleur 'tabac clair' ».

Pour les ferronneries, elle demande d'effectuer des sondages stratigraphiques pour les grilles d'origine (soubassement et garde-corps au R+2) et de suivre les résultats pour leur remise en peinture. Ces résultats doivent être soumis à l'approbation de la DPC.

Pour la toiture avant, elle est favorable au remplacement de sa couverture telle que proposée, ce qui correspond aux prescriptions du cahier des charges établi par l'Agglomération bruxelloise et est cohérent par rapport aux toitures déjà restaurées dans l'enfilade. Elle demande cependant de fournir les fiches techniques et détails d'exécution à la DPC pour validation. Elle peut marquer son accord pour les velux et la pose de panneaux photovoltaïques, ce qui ne serait pas visible vu le faible recul de la rue et la hauteur de la maison.
- considérant que l'avis CRMS se prononce également sur les parties non classées de l'immeuble ; que la façade et la toiture arrière sont très visibles depuis le parc d'Egmont et se situent dans sa zone de protection ;
- considérant que, en ce qui concerne la façade et la toiture arrière, la CRMS stipule que « Pour la toiture arrière, visible depuis le Parc d'Egmont, si la CRMS peut accepter le principe de l'aménagement d'une petite terrasse intégrée dans la pente de toiture, l'installation de panneaux photovoltaïques et de fenêtres de toit, elle est défavorable à la proposition telle que présentée et demande une révision importante du projet. Il s'agit de revoir l'implantation et la modénature de l'ensemble des éléments, quitte à en revoir le nombre, afin d'atteindre une composition plus harmonieuse et plus respectueuse de la typologie du bien. Elle demande aussi de conserver la





ligne de corniche, d'opter pour des panneaux dont la couleur se fond au mieux sur la toiture et, si terrasse il y a d'en minimiser l'impact, tant dans son implantation que dans le traitement des garde-corps.

Concernant la façade arrière, elle se réjouit du retour d'un ton clair pour l'enduit. Elle s'interroge cependant sur les raccords à trouver avec des éléments d'origine conservés tels notamment la plate-forme d'accès au jardin et l'auvent de la porte d'entrée, ainsi que la disparition des linteaux métalliques et des seuils de fenêtres en pierre. Des plans de détail devront être fournis pour vérifier la compatibilité du nouvel enduit sur isolant avec la conservation des éléments patrimoniaux. Elle demande aussi de dessiner le nouveau châssis du 2^e étage en lien avec les divisions existantes dans les châssis existants de cette travée. »

- considérant que les observations de l'avis de la CRMS sont jugées opportunes ; qu'il y a lieu de revoir les interventions proposées pour obtenir une composition plus harmonieuse dans le plan de la toiture et d'assurer la compatibilité du nouvel enduit sur isolant en respect les éléments patrimoniaux de l'immeuble ;

- considérant que, en ce qui concerne l'aménagement intérieur proposé, la CRMS stipule que « la CRMS juge le projet intérieur totalement invasif et elle marque fermement son désaccord à toutes les interventions qui entraînent la disparition d'éléments patrimoniaux caractéristiques de l'époque : planchers, portes, parois et plafonds moulurés, éléments ouvragés, escalier : volée d'entrée en marbre et escalier principal, Elle estime en outre que l'implantation de l'ascenseur n'est pas à l'endroit opportun et entraîne des interventions trop impactantes. Les transformations lourdes pour rencontrer les exigences SIAMU, sont également inacceptables. Tous ces travaux porteront une atteinte irrémédiable à des éléments de valeur faisant largement partie de la qualité historique et architecturale de cette maison, encore extrêmement bien conservée. La Commission rend donc un avis favorable sur la division de l'immeuble à la condition que la spatialité, les éléments décoratifs, les parois et plafonds moulurés, la cage d'escalier, et l'ensemble des éléments patrimoniaux soient préservés. Elle charge la DPC de vérifier que cette condition sera bien respectée. Si tel n'était pas le cas, l'avis de la CRMS pour la division de l'immeuble en différents logements serait défavorable. »;

- considérant que les membres de la commission suivent cette réflexion ; qu'en plus de cet avis plusieurs remarques sont formulées ;

- considérant que, compte tenu de la superficie totale de l'immeuble, une division en plusieurs entités résidentielles semble justifiée ; que, néanmoins, la question se pose si le nombre de 4 entités n'est pas excessif ; qu'un tel aménagement implique des interventions importantes et porte atteinte à la valeur patrimoniale du bien ;

- considérant qu'au niveau de l'aménagement du (semi-) sous-sol, des pièces de vie sont proposées ; qu'en général l'aménagement des pièces de vie en sous-sol n'est pas estimé souhaitable ;

- considérant que la hauteur sous plafond en sous-sol est suffisante (HSP de 2.55 m) ;

- considérant que l'architecture de la cour anglaise côté jardin, avec la citerne et les parties en acier, a une valeur patrimoniale importante, qui est à préserver ; que la chambre en sous-sol côté jardin dispose d'un éclairage naturel conforme ; que cette chambre dispose également d'un vestiaire et une salle de bain dans la partie centrale (plus sombre) de la pièce existante ;

- considérant que l'aménagement d'une chambre à coucher à cet endroit précis est justifié ;

- considérant que la chambre à coucher en sous-sol côté rue n'a qu'une seule fenêtre ; que la superficie nette éclairante de cette fenêtre n'est pas suffisamment grande et génère une dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU, car elle doit être de minimum 1/5^{ème} de la superficie plancher ;

- considérant qu'elle offre une vue sur le trottoir ;

- considérant que l'habitabilité de cet espace est considérée comme insuffisante ;

- considérant que la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU pour la chambre en sous-sol côté rue n'est pas justifiée ni acceptable ;

- considérant qu'il y a lieu d'y organiser un local commun pour les entités résidentielles ; que ce local est facilement accessible depuis la porte d'entrée et donne également accès aux caves ;





- considérant que le local technique se situe dans la pièce arrière en sous-sol ; que cet espace n'est qu'accessible via des espaces privatifs ;
- considérant qu'il y a lieu d'organiser autrement l'aménagement du sous-sol, pour assurer que les pièces communes sont accessibles via la circulation principale ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée la cuisine a une HSP de 2.15m, ce qui génère une dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU ;
- considérant qu'il s'agit d'une situation existante ; que cette cuisine est ouverte sur la grande pièce adjacente et offre une vue sur le jardin ;
- considérant que cette dérogation est minime et acceptable ;
- considérant qu'au premier étage la salle de bain a une HSP de 2.15m, ce qui génère une dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU ;
- considérant qu'il s'agit d'une situation existante ; que cette salle de bain concerne une pièce agréable ;
- considérant que cette dérogation est minime et acceptable ;
- considérant qu'au premier étage, un mur de séparation est proposé entre la pièce centrale et la pièce arrière ; que cela supprime l'éclairage naturel de la pièce centrale d'un côté ;
- considérant que le séjour a une superficie d'environ 66 m² ; que la superficie nette éclairante de cette fenêtre (12.7 m²) n'est pas suffisamment grande et génère une dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU, car elle doit être de minimum 1/5ème de la superficie plancher ;
- considérant que la profondeur est très importante ; que la cuisine se situe à environ 12 m des ouvertures ;
- considérant qu'une nouvelle ouverture est proposée dans le mur côté rue pour améliorer l'éclairage de cette pièce ; que cette ouverture n'est pas proposée symétriquement par rapport à l'aménagement de la pièce côté rue ; que la création d'un passage remet en question l'utilité des portes existantes ;
- considérant que la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU pour le séjour au premier étage n'est pas justifiée ni acceptable ;
- considérant qu'il y a lieu, d'une part, de prévoir cette ouverture symétriquement dans la construction de la première pièce ; que, d'autre part, une structure translucide peut être choisie au lieu d'un mur ;
- considérant qu'au 3^e étage, la chambre à coucher a une HSP de 2.15m, ce qui génère une dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU ;
- considérant qu'il s'agit d'une situation existante ; que cette chambre concerne une pièce agréable ;
- considérant que cette dérogation est minime et acceptable ;
- considérant que l'isolation ajoutée dépasse les profils des constructions adjacents, ce qui génère une dérogation à l'article 4 et à l'article 6 du Titre I du RRU ;
- considérant qu'il est désormais estimé opportun d'isoler les façades arrières pour améliorer les performances énergétiques du bien ;
- considérant que la façade arrière est finie avec un nouvel enduit clair sur isolant ;
- considérant que l'ajout d'une isolation ne dénature pas l'expression de la façade et ne génère aucune nuisance supplémentaire pour les bâtiments adjacents ;
- considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 sont minimales et justifiables ;
- considérant que les interventions envisagées transforment complètement l'aménagement intérieur du bien ; que ces interventions impactantes ne sont pas jugées souhaitables ;
- considérant que la volonté d'améliorer l'accès aux logements est jugée souhaitable, mais qu'elle ne doit pas se faire au détriment de la qualité patrimoniale du bien ; que l'ajout d'un ascenseur n'est pas jugé opportun ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir complètement l'aménagement intérieur en revoyant la circulation interne et en favorisant des appartements (et pièces de vie) traversants ; que de plus il faut veiller que toutes les interventions envisagées sont compatibles avec l'architecture du bien en gardant les éléments patrimoniales et en maintenant la grandeur des espaces existants dans la plus large mesure possible ;





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

Avis DÉFAVORABLE.

Un avis favorable conditionnel pourrait être émis si la demande sera modifiée en respectant les conditions suivantes :

- se conformer à l'avis CRMS, pour les parties classées en non-classées du bien, et de revoir les interventions ;
- en prévoyant une composition plus harmonieuse dans le plan de la toiture ;
- en assurant la compatibilité du nouvel enduit sur isolant en façade arrière avec les éléments patrimoniaux de l'immeuble ;
- en revoyant la circulation interne ;
- en favorisant des appartements (et pièces de vie) traversants ;
- en gardant les éléments patrimoniaux et en maintenant la grandeur des grands espaces existants ;
- se conformer à l'avis SIAMU.

