

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38671

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/05/2024

12. Dossier PU-38671 - sk

DEMANDEUR

Monsieur Fikri Toko

LIEU

BOULEVARD LÉOPOLD II 119

OBJET

Art.126: régulariser la transformation d'une partie de l'atelier arrière (RDC) en commerce (200m²), le changement de destination des combles en logement pour la création d'un duplex, la couverture partielle de la cour et la modification de la façade avant (maintien des 3 logements légaux)

ZONE AU PRAS

zone mixte - espace structurant - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – PPAS Léopold II B (35) - contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis »

ENQUETE PUBLIQUE

du 07/05/2024 au 21/05/2024 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- application de la prescription particulière 3.3.a12 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite, suivant l'article 126/1 du CoBAT, par Monsieur Fikri Toko pour régulariser la transformation d'une partie de l'atelier arrière (RDC) en commerce (200m²), le changement de destination des combles en logement pour la création d'un duplex, la couverture partielle de la cour et la modification de la façade avant (maintien des 3 logements légaux), **Boulevard Léopold II 119** ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/01/2024 au 16/01/2024 et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Considérant que 3 courriers de remarques sans demande d'être entendu ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis DEFAVORABLE UNANIME de la commission de concertation en date du 23/01/2024 sur la demande initiale portant sur « régulariser la transformation d'une partie de l'atelier arrière (RDC) en commerce (200m²), le changement de destination des combles en logement pour la création d'un duplex, la couverture de la cour et la création d'une terrasse couverte au +1 (maintien des 3 logements légaux) » et dont la teneur suit :

« Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 23/12/2023 ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.U.711.13) daté du 16/01/2013 portant sur le changement de destination des combles en logement ;

Vu le permis d'urbanisme PU-29029, délivré en date du 28/08/1964, pour la construction d'annexes arrières ;

Vu le refus d'urbanisme PU-33052, délivré en date du 07/03/2003, pour le changement d'affectation d'une partie d'atelier du 1er étage d'un bâtiment arrière en logement ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II B (35), approuvé en date du 23/01/1992 et dans le contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que la demande porte sur régulariser la transformation d'une partie de l'atelier arrière (RDC) en commerce (200m²), le changement de destination des combles en logement pour la création d'un duplex, la couverture de la cour et la création d'une terrasse couverte au +1 (maintien des 3 logements légaux) ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble commercial de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages, un niveau de combles et un sous-sol ; que l'ensemble s'étend sur une superficie légale exploitable de +/- 500m² ; qu'il est affecté à une activité commerciale au rez-de-chaussée avant, un espace d'atelier (R+1) en partie arrière et trois logements sur les étages du bâtiment principal ;

Considérant que la demande vise à régulariser plusieurs points de la situation de fait dont le demandeur et l'architecte n'étaient pas eux-même conscients au moment de l'introduction ; que les plans fournis n'apparaissent pas très clairs en termes de détails, de circulation, de finitions et d'épaisseur de traits ; que cela ne facilite pas le traitement de la demande ;

Considérant que le projet tente, premièrement, de régulariser la couverture complète de la parcelle entraînant la suppression d'une cour intermédiaire située entre le commerce et l'atelier arrière ; que cette cour n'apparaît pas significative au droit de l'intérieur d'îlot ; que la demande déroge toutefois aux art. 4 et 13 du Titre I du RRU mais que cette couverture de cour est volumétriquement autorisable par le PPAS ; qu'elle permet d'agrandir une activité commerciale existante et, qui plus est, sur un axe économiquement important de la commune ; que cette partie de la demande serait dès lors acceptable ;

Considérant toutefois que l'étage du bâtiment arrière est maintenu en atelier ; que celui-ci reste indépendant du commerce et que son accès est envisagé via la création d'un nouvel escalier,

débouchant du volume mais terminant « à l'air libre » (couvert) sur la plate-forme du 1^e étage ; que cette partie de la proposition a un impact négatif sur l'intérieur d'îlot, les logements et l'atelier lui-même qui ne peut plus être considéré comme facilement accessible ;

Considérant que ce volume du 1^e étage, quoi que légalement repris sur les plans d'archive, n'est pas non plus conforme au PPAS ; que son maintien ne doit en être que plus justifié et que l'actuelle proposition n'apparaît pas convaincante ; que plusieurs plaintes de riverains dans le cadre de l'enquête publique soulèvent des nuisances importantes sur l'intérieur d'îlot ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que la coupe reprend ensuite l'ajout d'une toiture en polycarbonate, couvrant la plate-forme intermédiaire du 1^e étage ; que celle-ci participe à la couverture de l'escalier d'accès vers l'atelier mais aussi à la création d'une terrasse couverte pour le logement du 1^e étage ; que les plans ne décrivent pas clairement si les mitoyens sont également rehaussés mais que l'élément peut néanmoins être considéré comme une réelle augmentation de volume ; que cette dernière déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU pour ses voisins directs et au PPAS Léopold II B (35) en vigueur ; que le volume projeté n'apparaît ni durable ni qualitatif ; qu'il prive le logement concerné de toute luminosité directe et qu'il implique l'installation d'une palissade séparatrice entre les 1^e étages avant/arrière ; que cette partie de la demande rejoint significativement les plaintes du voisinage, sans être urbanistiquement justifiée ou qualitative ; qu'elle n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que les logements des +1/+2 sont ensuite réagencés ; que, s'ils se limitent au volume chauffé légalement autorisé par le PU-29029, le projet prévoit de les transformer d'une à deux chambres ; que les plans n'en renseignent pas les superficies mais que la chambre arrière du 1^e étage ne semble pas atteindre les 9m² requis (art.3, Titre II, RRU) ; que les séjours ne profitent plus, non plus, conformément à l'art. 10 du Titre II du RRU, d'aucun apport de lumière ; que la proposition n'est dès lors pas acceptable et qu'il y a lieu de maintenir ces deux unités comme des logements 1-chambre, conformément aux plans légaux ;

Considérant que, d'après les plans fournis, la hauteur sous-plafond du 1^e étage (2m45) n'atteint plus, non plus, les minima requis par l'art.4 du Titre II du RRU ; que celle-ci était pourtant initialement reprise à 2m60 sur le PU-29029 ; que cette dérogation n'est, tout comme l'ensemble des autres dérogations dans le projet, urbanistiquement pas justifiée et qu'elle n'est dès lors que difficilement acceptable ;

Considérant que la hauteur sous plafond des étages +2/+3 est aussi, d'après la coupe fournie dans le dossier, diminuée par rapport à la situation de droit ; que cela ne participe pas forcément à une amélioration de la situation existante ;

Considérant que la demande vise également à changer la destination des combles en logement pour la création d'un duplex avec le niveau +3 ; que ce type d'intervention, pour la valorisation de surfaces existantes et l'agrandissement d'un logement reconnu, est le plus souvent positive ; que le collège favorise aussi la création de grands logements (3-chambres ou plus) sur son territoire et que, dans le cadre d'un projet global qualitatif, cette partie de la demande pourrait être acceptable ;

Considérant que l'aménagement avancé n'est, de nouveau, pas très qualitatif ; que le séjour, organisé sur une profondeur importante, n'atteint pas, conformément à l'art.10 du Titre II du RRU, la surface éclairante nécessaire ; que le dédoublement des salles de bains et la découpe que cela entraîne sur le niveau inférieur n'est que peu souhaitable ; que l'habitabilité de la grande chambre, au vu de la pente de toiture, de l'emplacement de la porte, de la cheminée et de l'accès au grenier, n'est pas idéale ;

Considérant qu'aucune des deux chambres sous toiture n'atteint, non plus et encore une fois, la surface éclairante requise par l'art. 10 du Titre II du RRU ;

Considérant que le projet tend, enfin, à régulariser les modifications apportées, sans autorisation préalable, sur la façade avant ; que, si le bâtiment ne revêt aucun caractère architectural spécifique, il se situe quand même le long d'un espace structurant emblématique pour la commune et en ZICHEE ; qu'il est aussi entouré de deux immeubles patrimonieusement remarquables ;

Considérant que, dans ce contexte, la proposition de devanture commerciale n'apparaît architecturalement pas suffisamment qualitative ; que ni le matériaux avancé (PVC), ni la division ou la composition, ni le caisson à volet visible ne sont acceptables ; qu'une nouvelle proposition, simple et inspirée d'une devanture traditionnelle, éventuellement en aluminium, devrait être étudiée ;

Considérant que les tentes solaires sont aussi, le plus souvent, limitées aux activités qui le justifient ; que la demande ne renseigne aucune information quant au commerce envisagé pour le rez-de-chaussée ;

Considérant que la proposition d'enseigne n'est pas, non plus, intégrée à la composition de la façade avant ; qu'elle n'est dès lors pas non plus acceptable ;

Considérant que le bac de corniche en PVC ne participe, une nouvelle fois, pas à un embellissement de la façade ;

Considérant que la proposition de PVC pour les étages +2 et +3 est éventuellement plus entendable ; que les baies concernées sont de dimensions plus petites, sans cintrage et munies d'une division simple ; qu'une uniformité des matériaux est urbanistiquement quand même toujours aussi appréciable ;

Considérant, enfin, que plusieurs riverains réagissent à la demande dans le cadre de l'enquête publique ; que tous s'opposent de manière significative à l'aménagement d'une terrasse au 1^e étage ou à l'éventuelle occupation du bâtiment arrière en logement ; qu'ils soulèvent un niveau important de nuisances dû aux différentes occupations du bien depuis de nombreuses années ; qu'une étude et des travaux d'amélioration acoustique devraient pouvoir être intégrés au projet ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un AVIS DÉFAVORABLE UNANIME sur le projet. »

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 03/04/2024 ;

Considérant que l'art.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial ;

Considérant que, suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art.126/1 du CoBAT, l'objet de la demande initiale est modifié en « régulariser la transformation d'une partie de l'atelier arrière (RDC) en commerce (200m²), le changement de destination des combles en logement pour la création d'un duplex, la couverture partielle de la cour et la modification de la façade avant (maintien des 3 logements légaux)» ;

Considérant que cette nouvelle demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 07/05/2024 au 21/05/2024** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 3.3.a)2 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne le volume ;
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o Titre I, art.4 – profondeur de la construction

- Titre I, art.6 – toiture-hauteur
- Titre I, art.13 – maintien d'une surface perméable

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 17/05/2024 ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.U.711.13) daté du 16/01/2013 portant sur le changement de destination des combles en logement ;

Vu le permis d'urbanisme PU-29029, délivré en date du 28/08/1964, pour la construction d'annexes arrières ;

Vu le refus d'urbanisme PU-33052, délivré en date du 07/03/2003, pour le changement d'affectation d'une partie d'atelier du 1er étage d'un bâtiment arrière en logement ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II B (35), approuvé en date du 23/01/1992 et dans le contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que la demande porte sur régulariser la transformation d'une partie de l'atelier arrière (RDC) en commerce (200m²), le changement de destination des combles en logement pour la création d'un duplex, la couverture partielle de la cour et la modification de la façade avant (maintien des 3 logements légaux) ;

Considérant que le bien se présente toujours sous la forme d'un immeuble commercial de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages, un niveau de combles et un sous-sol ; que l'activité du rez-de-chaussée s'étend jusqu'en fond de parcelle, profitant aussi d'un étage partiel ; que l'ensemble s'étend sur une superficie légale exploitable de +/- 500m² ; qu'il reste affecté à un commerce pour le rez-de-chaussée avant, un espace d'atelier (R+1) en partie arrière et trois logements sur les étages du bâtiment principal ;

Considérant que le projet maintient la régularisation de plusieurs éléments qui existent de fait ; que les plans reprennent une fermeture partielle de la cour existante, intermédiaire entre le commerce et l'atelier, sur le PU-29029 ; que celle-ci permet de créer une liaison directe entre les surfaces et donc un agrandissement de la surface commerciale sur l'ensemble du rez-de-chaussée ; qu'elle respecte les minima du PRAS pour la zone mixte (250m²) ; que le demandeur ne mentionne pas encore de piste d'exploitation ;

Considérant que la couverture presque complète du rez-de-chaussée déroge par contre aux art.4 et 6 du Titre I du RRU ; qu'elle est toutefois envisageable pour le PPAS et que, même si la commission de concertation regrette la très petite surface maintenue extérieure et le manque de perméabilité sur la parcelle (dérogation à l'art.13 du Titre I du RRU), elle reconnaît aussi une zone (mixte) et une situation (le long d'un espace structant) propices à l'aménagement d'un grand commerce ; que cette partie de la demande apparaît dès lors acceptable ;

Considérant ensuite que, si l'escalier d'accès pour le 1e étage arrière est également positivement remis, par rapport à la première version du projet, à sa place initiale dans le volume, le demandeur ne peut donner de justification valable pour le maintien de cet étage arrière ; que cette partie du volume déroge pourtant au PPAS ; qu'en effet, bien que le PU-29029 autorise ce 1^e étage arrière, le PPAS Léopold II B (35) prévoit, en 1992, une limitation de la hauteur possible, au-delà des 17 premiers mètres depuis le front de bâtisse, à 3m20 ou la restauration d'un jardin ; que chaque projet tend à se

conformer aux exigences prévues par le PPAS et que, sans justificatif urbanistique acceptable, il convient de prévoir la démolition de cet étage non exploité ;

Considérant ensuite que le bien se situe aussi au centre de deux maisons architecturalement remarquables et reprises sur l'inventaire du patrimoine architectural ; que chacune dispose d'un jardin arrière mais que la commission de concertation regrette le manque d'ambition en termes de végétalisation pour la parcelle ; que la prescription 0.6 du PRAS tend pourtant à une amélioration significative des caractéristiques végétales et paysagères de l'intérieur d'ilot pour chaque projet et qu'il y a dès lors lieu de prévoir l'aménagement d'une toiture végétale, semi-intensive, sur l'ensemble de la toiture plate arrière partiellement rabaissée ;

Considérant que le nouveau projet abandonne également positivement l'idée de régulariser la couverture légère de la plate forme au 1^e étage ; que cette partie de la demande avait induit plusieurs remarques des riverains dans le cadre de la première enquête publique ;

Considérant par contre que, par la démolition du 1^e étage arrière, l'aménagement d'une terrasse, pour le logement 1^e étage dans la trace du volume voisin et conformément au code civil peut être réenvisagé ; qu'il y a lieu d'améliorer le projet dans ce sens ;

Considérant ensuite que l'aménagement intérieur des logements situés aux 1^e et 2^e étages du bien sont revus pour une plus grande concordance avec la situation légale (PU-29029) ; que le manque de cotes ne permet toutefois pas de vérifier la conformité de la surface « chambre » du logement 1 ; que les cloisonnements parasites tels que l'accès terrasse, les sas, etc. sont positivement supprimés et que cette nouvelle proposition, limitant les deux étages inférieurs à des appartements 1-chambre, apparaît acceptable ;

Considérant que les nouveaux plans corrigent aussi la hauteur sous-plafond du 1^e étage à 2m56 – 2m62 ; que l'architecte renseigne une erreur dans le relevé initial ; que celle-ci s'affiche donc, contrairement à la première version du projet, conforme à l'art.4 du Titre II du RRU ;

Considérant que la demande conserve la transformation des combles en logement pour la création d'un duplex avec le niveau +3 ; que les plans présentent un agencement +/- conforme au PU-29029 pour le niveau bas ; que le niveau des combles est organisé en deux chambres distinctes pour un logement offrant finalement 3-chambres ; que la circulation se fait via une privatisation de l'escalier principal et que l'intention de diversifier la typologie des logements au sein de l'immeuble apparaît positive ;

Considérant que des fenêtres de toit sont ajoutées dans les combles pour un respect du Titre II du RRU (art.10) ; que la commission de concertation s'interroge cependant sur la pertinence des installations sanitaires et particulièrement sur l'unique WC, dans la salle de bain, prévu pour les 3 chambres ; qu'il y a dès lors lieu de rajouter une salle de bain et un WC dans les combles ;

Considérant que, complémentairement à cette augmentation des surfaces de logement, le projet ne prévoit malheureusement rien en ce qui concerne une amélioration des locaux communs ; que cela ne s'intègre pas dans l'idée du RRU et spécialement les art. 16-17-18 du Titre II ; qu'un nouveau logement 3-chambres justifie pourtant la création d'un local rendant possible le rangement de vélos et/ou poussettes aisément accessible depuis l'entrée ; que le plan du rez-de-chaussée le permet facilement à l'arrière de l'escalier et qu'il y a dès lors lieu de modifier le projet dans ce sens ;

Considérant que le sous-sol n'offre une hauteur sous-plafond que très limitée (1m63 – 1m70) ; que le demandeur confirme ne pas pouvoir y aménager de réelles caves mais qu'il s'agit d'une situation existante ;

Considérant enfin que la demande tend à faire une proposition acceptable pour la façade avant ; que l'architecte présente une nouvelle vitrine commerciale très sobre/simple en aluminium ; qu'il prévoit également, comme pour le reste de la façade, la pose d'un cimentage blanc cassé pour faire le lien avec les fenêtres du 1^e étage ;

Considérant que la commission de concertation souligne cependant une hauteur de baie très réduite, pour le rez-de-chaussée, par rapport aux voisins ; que les plans renseignent une structure en béton qui ne permet pas de l'agrandir ; que, d'après une photo de la façade avant, la devanture doit plutôt, architecturalement parlant, se lire avec les baies du 1^e étage comme une entité ; que, dans cet esprit, la composition des rez-de-chaussée/+1 doit être davantage harmonisée en termes de matérialité et qu'il y a dès lors lieu de prévoir aussi des châssis en aluminium pour le 1^e étage ainsi qu'un capot de la même finition pour la liaison entre les deux étages (en place du cimentage blanc cassé proposé) ;

Considérant que la coupe ne correspond pas au dessin de la façade ; que cette hauteur de liaison, entre les baies du 1^e étage et la devanture commerciale, n'est pas du tout équivalente entre les deux dessins ; qu'il y a dès lors lieu de corriger les informations fournies pour un dossier cohérent ;

Considérant que, si le PVC pose à priori moins de problème pour les étages +2/+3, il n'est jamais favorisé ni en ZICHEE, ni le long d'un espace structurant qui plus est emblématique pour la commune ; qu'il y a davantage lieu de privilégier une cohérence ainsi que l'utilisation d'un matériau plus durable pour la façade donnant sur l'espace public ; qu'il y a dès lors lieu de revoir la légende des matériaux dans ce sens ;

Considérant que la commission de concertation laisse toutefois ouverte la possibilité d'utiliser aussi du bois pour l'ensemble de la façade avant ; que celui-ci apparaît toujours plus noble et plus fin ; qu'il apporte une plus-value architecturale même pour les baies qui ne sont pas forcément cintrées ou les bâtiments moins détaillés ;

Considérant que la légende des matériaux envisage enfin la pose d'un cimentage lisse sur la partie supérieure de la façade ; que celui-ci n'est pas repris en plan mais qu'il induit forcément un débord par rapport à l'alignement ; qu'il supprime également le dessin régulier des joints et diminue le relief des bandeaux en pierre bleue ; que cette partie de la demande n'apparaît pas, de nouveau au vue de la situation du bien, acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de maintenir le carrelage actuel visible et d'en prévoir un nettoyage adapté ;

Considérant que la suppression du caisson à volet et de la tente solaire sont deux intentions positives ;

Considérant que le dessin de la façade avant ne projette par contre rien en ce qui concerne l'installation d'une enseigne ; que celle-ci devrait se limiter à la largeur du commerce, via une apposition en lettrages découpés, directement sur le capot intermédiaire (rdc/+1) et au moyen de fixation invisible ; qu'il y a dès lors lieu de le reprendre comme ça, dans une note, sur les plans ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 17/05/2024 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Démolir le 1^e étage arrière, volume dérogoire au PPAS ;
- Prévoir une végétalisation (semi-intensive) de la toiture plate arrière partiellement rabaissée ;
- Intégrer l'aménagement d'une terrasse pour le logement du 1^e étage sur la toiture plate arrière, dans la trace du mitoyen et conformément au code civil ;
- Prévoir une 2^e salle de bain/WC pour le logement duplex ;
- Réserver le local situé à l'arrière de l'escalier principal pour le rangement de vélos/poussettes ;

- Harmoniser, tout en aluminium ou bois, la composition du bas de façade (rez-de-chaussée/+1) pour maintenir l'ensemble architectural d'origine et donner plus de corps à la devanture commerciale ;
- Corriger les dessins (coupe/façade) au droit de la liaison entre le rez-de-chaussée et le 1^e étage pour une demande cohérente ;
- Prévoir un ensemble de châssis en aluminium ou bois (identique bas de façade) aussi pour les étages +2/+3, en vue d'une harmonisation globale ;
- Maintenir le carrelage actuel de la façade avant visible et en prévoir un nettoyage adapté ;
- Cadrer, via une note sur le dessin de la façade avant, la possibilité d'enseigne pour un lettrage découpé directement apposé sur le capot intermédiaire (rdc/+1) et au moyen de fixation invisible, largeur du commerce ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur de la construction

Titre I, art. 6 – toiture-hauteur

Titre I, art. 13 – maintien d'une surface perméable

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



- Harmoniser, tout en aluminium ou bois, la composition du bas de façade (rez-de-chaussée/+1) pour maintenir l'ensemble architectural d'origine et donner plus de corps à la devanture commerciale ;
- Corriger les dessins (coupe/façade) au droit de la liaison entre le rez-de-chaussée et le 1^e étage pour une demande cohérente ;
- Prévoir un ensemble de châssis en aluminium ou bois (identique bas de façade) aussi pour les étages +2/+3, en vue d'une harmonisation globale ;
- Maintenir le carrelage actuel de la façade avant visible et en prévoir un nettoyage adapté ;
- Cadrer, via une note sur le dessin de la façade avant, la possibilité d'enseigne pour un lettrage découpé directement apposé sur le capot intermédiaire (rdc/+1) et au moyen de fixation invisible, largeur du commerce ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur de la construction

Titre I, art. 6 – toiture-hauteur

Titre I, art. 13 – maintien d'une surface perméable

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

 Nico
Deswaef





- Harmoniser, tout en aluminium ou bois, la composition du bas de façade (rez-de-chaussée/+1) pour maintenir l'ensemble architectural d'origine et donner plus de corps à la devanture commerciale ;
- Corriger les dessins (coupe/façade) au droit de la liaison entre le rez-de-chaussée et le 1^e étage pour une demande cohérente ;
- Prévoir un ensemble de châssis en aluminium ou bois (identique bas de façade) aussi pour les étages +2/+3, en vue d'une harmonisation globale ;
- Maintenir le carrelage actuel de la façade avant visible et en prévoir un nettoyage adapté ;
- Cadrer, via une note sur le dessin de la façade avant, la possibilité d'enseigne pour un lettrage découpé directement apposé sur le capot intermédiaire (rdc/+1) et au moyen de fixation invisible, largeur du commerce ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur de la construction

Titre I, art. 6 – toiture-hauteur

Titre I, art. 13 – maintien d'une surface perméable

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



