



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/11/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S238/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Saint-Quentin 28 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: supprimer la construction de la cour réalisée sans permis sur 2 niveaux, construire un volume de liaison au rez-de-chaussée entre les 2 bâtiments, aménager 2 terrasses sur cette annexe, diviser les étages en 3 logements (2 app. 1 ch. et 1 studio), remplacer les châssis des étages et peindre l'ensemble des menuiseries en bleu foncé

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/09/2021 - 07/10/2021

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 03/11/2021

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

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

13

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement :

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.), n°06-03 "Saint-Quentin", approuvé le 16/07/2015 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 04/03/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 10/09/2021 ;
- considérant que la demande vise à supprimer une construction dans la cour réalisée sans permis sur 2 niveaux, construire un volume de liaison au rez-de-chaussée entre les 2 bâtiments, aménager 2 terrasses sur cette annexe, diviser les étages en 3 logements (2 app. 1 ch. et 1 studio), remplacer les châssis des étages et peindre l'ensemble des menuiseries en bleu foncé ;
- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. S757/2017) notifié le 27/04/2018 pour le même bien, ayant pour objet " couvrir la zone de cour sur 2 niveaux, changer la destination logement au 1er étage du bâtiment principal en un bureau, diviser le 2ème et le 3ème étage en 2 logements (1ch.) et changer les châssis de la façade avant (travaux déjà réalisés)" ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/11/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2021 au 07/10/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) et dérogations aux prescriptions du PPAS n° 06-03 (Saint-Quentin, 31-07-2015), à l'article 6§3 du titre I du RRU (éléments techniques sur toiture plate) ;
- vu les 2 réactions à l'enquête publique, portant sur l'importance de conserver du logement sans surdensifier et sur la conservation des éléments patrimoniaux du bien ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de 2 biens classés " 2 maisons Art nouveau sises rue Saint-Quentin n°30 et 32" ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 10/09/2021 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 30/09/2021 ;
- considérant que l'étude des archives de 1986 du bien indique qu'en situation de droit, la parcelle est composée d'un bâtiment principal (rez-de-chaussée et 2 étages, surmontés d'une toiture à versants) et d'un arrière-bâtiment (rez-de-chaussée, 1 étage et une toiture à 2 pans) ; les 2 bâtiments sont liés par une construction intermédiaire sur un niveau du côté droit de la zone de cour et jardin, indiquée comme « vestiaire » sur les plans d'archives ;
- considérant que les vues aériennes du bien indiquent qu'entre 1987 et 1996 la cour a été totalement couverte sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré à cet effet ;
- considérant que la situation de fait indique que ce volume en zone de cour est le résultat de l'extension de l'affectation bureau située dans le bâtiment arrière ;
- considérant que le projet prévoit de supprimer cette construction sans permis et de maintenir l'annexe servant de volume de liaison sur la partie droite du rez-de-chaussée ; que dès lors l'emprise au sol de cette extension correspond à celle du permis de 1986 ;
- considérant qu'au niveau des affectations du bien, les renseignements urbanistiques datés du 9/11/2017 (réf. 17-1584) ont établi que la situation de droit est une habitation unifamiliale dans le bâtiment principal et un ensemble de bureaux dans le bâtiment arrière ;
- considérant que l'historique des personnes domiciliées ne permet pas d'établir le nombre d'unités de logements présentes au 01/12/1993 ;
- considérant que les plans d'archives de 1986 n'indiquent pas l'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment principal de manière précise ; qu'il est possible qu'il s'agisse en réalité d'un bureau au vu du vestiaire et de la partie arrière ; que dès lors il y a lieu de considérer que la situation de droit est la suivante : un bureau au rez-de-chaussée et du logement aux étages sans pouvoir en déterminer le nombre exact pour le bâtiment principal et un ensemble de bureaux dans le bâtiment arrière ;
- considérant qu'en situation existante de fait du bâtiment principal, le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage sont occupés par des bureaux ; que seul le niveau sous toiture est aménagé en un logement (studio) ;
- considérant qu'en situation projetée, le projet prévoit de maintenir l'affectation bureau au rez-de-chaussée et de diviser les étages en 3 logements (2 appartements 1 chambre aux 1^{er} et 2^{ème} étages et 1 studio dans les combles) ;
- considérant que le nombre de logements projetés déroge au P.P.A.S., art. 2.1.1. (zone d'habitation prioritaire renforcée) en ce que le nombre maximum autorisé par cet article est défini en fonction du nombre de niveaux (N) indiqué dans le plan de situation existante du P.P.A.S. moins une unité (N-1) ;
- considérant que le bâtiment avant est composé de 3 niveaux (R+2), surmonté d'une toiture à versants ;
- considérant dès lors que le nombre de logement pour ce bien est limité à 2 unités au lieu de 3 projetés ;
- considérant de plus que les logements projetés ne répondent pas à une mixité d'unités de logements de tailles différentes, présentant chacun une superficie nette ne dépassant pas 47m² ;
- considérant que le nombre de petites unités de logements génère une densification de la maison qui est de taille relativement réduite, vu qu'elle est composée de 2 travées par niveau ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 2.1.1. du P.P.A.S. (nombre d'unités de logement) n'est pas acceptable ;
- considérant qu'il conviendrait de limiter le nombre de logements dans le bâtiment principal à 2, (tout en créant un duplex aux 2 derniers étages) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/11/2021

- considérant qu'en matière des normes d'habitabilité, le projet déroge au R.R.U., titre II, art. 10 (éclairage naturel), en que la superficie éclairante du séjour avec sa cuisine ouverte aux 1^{er} et 2^{ème} étages est légèrement inférieur à 1/5^{ème} de la superficie du plancher ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une superficie bien définie et une disposition des fenêtres en façade avant existante dont il est important de maintenir ;
- considérant dès lors, que moyennant la modification demandée de limiter le nombre de logements, la dérogation au R.R.U., titre II, art. 10 est acceptable ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6§3 du titre I du RRU en ce qu'il prévoit d'aménager 2 terrasses sur la toiture de l'annexe intermédiaire située dans la cour : une pour le logement du 1^{er} étage et une autre pour les bureaux du bâtiment arrière ;
- considérant que ces terrasses ne modifient pas le mur mitoyen droit qui est assez haut ;
- considérant que la 1^{ère} terrasse permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur et d'améliorer son confort ;
- considérant que l'implantation des terrasses projetées est conforme aux dispositions du Code civil relatives aux vues sur les propriétés voisines ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 6§3 du titre I du RRU (terrasse sur toiture plate) est acceptable ;
- considérant que les châssis présents dans l'immeuble à partir du 1^{er} étage sont actuellement en PVC blanc ;
- considérant que le projet vise à les remplacer par de nouveaux châssis en bois peint en bleu, de la même teinte que les menuiseries du rez-de-chaussée afin d'uniformiser l'aspect des châssis ;
- considérant que ces nouveaux châssis améliorent l'isolation et l'acoustique du bâtiment ;
- considérant qu'en revanche, bien qu'ils respectent la division originale, ces châssis ne prennent pas en compte la forme cintrée des baies existantes ;
- considérant qu'il y a lieu de correspondre le profil supérieur des châssis à la forme cintrée des baies existantes ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- limiter le nombre de logements dans le bâtiment principal aux étages à 2, (tout en créant un duplex aux 2 derniers étages) ;
- faire correspondre le profil supérieur des châssis projetés à la forme cintrée des baies existantes

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., titre II, art. 10 et titre I, art. 6§3 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be