



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: G11772023 (PPAS_E)

Adresse / Adres:

Périmètre compris entre les rues de la Régence, Van Moer, Watteeu, des Minimes, de la Paille et de Ruysbroeck, 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Stad Brussel - Ville de Bruxelles - DIVERS

Objet / Betreft: Modification du PPAS Grand Sablon

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/11/2023 - 28/12/2023

Réactions / Reacties: 1

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.

1

AVIS MAJORITAIRE :

Direction régionale de l'Urbanisme — Perspective.Brussels - Direction régionale des Monuments et Sites:

Vu la nouvelle loi communale, notamment en ses articles 117 et 234;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, adopté par arrêté du Gouvernement du 1er septembre 2019, notamment ses articles 40 et suivants;

Vu le Plan Communal de Développement, approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 décembre 2004 ;

Vu le Plan Régional de Développement, approuvé par le Gouvernement le 12 juillet 2018 ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol, approuvé par le Gouvernement le 3 mai 2001 et sa modification par Arrêté en date du 02 mai 2013;

Considérant que le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 80-15 « Grand Sablon » a été adopté le 21 décembre 2006, est constitué de prescriptions, d'un document « notes et rapports », d'un reportage photographique, d'un plan de localisation, d'un plan de la situation existante de droit, d'un plan de la situation existante de fait, d'un plan d'implantation, d'un plan d'affectations et d'un plan d'alignements. Il est situé se situe au sein de Pentagone, entre les rues de la Régence, Van Moer, Watteeu, des Minimes, de la Paille et de Ruysbroeck.

Considérant que le PPAS « Grand Sablon » a pour objectifs la préservation et la mise en valeur du patrimoine historique, la protection du logement et l'amélioration de l'habitabilité de la zone et la limitation du nombre d'Horeca et des superficies de commerces ;

Considérant que ces objectifs ont pu être atteints grâce aux prescriptions littérales et graphiques du PPAS « Grand Sablon ». Le maintien du PPAS « Grand Sablon » garde donc tout son sens.

Considérant que l'on constate aujourd'hui la disparition des établissements hôteliers de taille réduite (maximum 20 chambres) ;





Considérant qu'afin de répondre à la réalité hôtelière actuelle et donner la faculté d'implanter des petites structures hôtelières avec une capacité maximale de 50 chambres (moyennant mesures particulières de publicité), il est décidé de recourir à la modification du PPAS n°80-15 « Grand Sablon » à travers la suppression partielle de la prescription 2.2.7. du PPAS : « ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers d'une capacité de maximum 20 chambres et moyennant mesures particulières de publicité. »

Considérant qu'en date du 25 mai 2023, le Collège prenait la décision de principe de demander au département Développement urbain d'entamer une procédure d'abrogation partielle du PPAS n° 80-15 « Grand Sablon ».

Considérant qu'en date du 12 juin 2023, le Conseil communal :

- approuvait la décision d'entamer la procédure d'abrogation partielle du PPAS n°80-15 « Grand Sablon » en lieu et place d'une modification partielle ou totale ;
- estimait que l'abrogation partielle du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°80-15 « Grand Sablon » n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.
- sollicitait les avis des instances régionales sur l'abrogation partielle suivant l'application de l'article 44 du COBAT ;

Considérant que le 28 septembre 2023, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.Brussels) a rendu, dans les délais, son avis.

Considérant qu'une abrogation partielle concerne une suppression d'une partie du périmètre du plan alors qu'une modification concerne une suppression ou modification d'une ou plusieurs prescriptions.

Considérant que Perspective.Brussels conseille d'utiliser le terme de modification du PPAS Grand Sablon à la place d'abrogation.

Considérant que Perspective.Brussels est favorable à l'opportunité de modifier partiellement le PPAS n° 80-15 « Grand Sablon ».

Que cet avis est favorable, sous réserve d'émettre un avis actualisé au vu des éléments postérieurs pouvant intervenir dans la procédure.

Considérant que le 06 octobre 2023, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) a estimé que l'abrogation partielle du plan particulier d'affectation du sol n° 80-15 « Grand Sablon » ne devait pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales.

Considérant qu'en date du 26 octobre 2023, le Collège a pris connaissances des avis émis dans les délais de l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) et de l'Institut bruxellois de l'Environnement (Bruxelles Environnement).

Qu'au vu de ces avis, la modification du PPAS 80-15 « Grand Sablon » restait justifiée et ne doit pas faire l'objet de rapports sur les incidences environnementales, au regard du rapport d'abrogation totale avec évaluations des incidences ;

Considérant que le Conseil communal a décidé en séance du 06 novembre 2023 de poursuivre la procédure de modification du PPAS n°80-15 « Grand Sablon » et de la soumettre à enquête publique du 29 novembre 2023 au 28 décembre 2023 ;

Considérant que la modification du PPAS n° 80-15 « Grand Sablon » était donc toujours sollicitée pour les raisons suivantes en lieu et place d'un abrogation totale ou partielle :

- une réalité économique du milieu hôtelier qui rend quasiment impossible l'implantation de nouveaux établissements en-deçà de 20 chambres ;
- le souhait d'offrir des établissements hôteliers qualitatifs en accord avec le quartier, les établissements de qualité ayant tous plus de 20 chambres ;
- le maintien des objectifs du PPAS avec une modification partielle qui reste en accord avec les principes de base de l'élaboration du PPAS « Grand Sablon » ;
- la volonté de permettre une mixité contrôlée tout en restant dans les prescriptions du PRAS, du RRU et du PPAS, à savoir :
 - La prescription 0.12. du PRAS qui encadre de façon strict toute suppression de logement ;





- La prescription 2.4. du PRAS qui autorise un maximum de 50 chambres en zone d'habitation (moyennant mesures particulières de publicité) ;
- Les prescriptions du PRAS, RRU et PPAS qui limitent les interventions en intérieurs d'ilots ;
- Les prescriptions du PRAS et du PPAS qui déterminent le logement comme affectation principale sur la majeure partie du périmètre et assure la continuité du logement ;
- Les prescriptions du PPAS qui encadrent chaque projet sur les questions esthétiques et patrimoniales ;
- La prescription 2.2.7. du PPAS qui empêche toute implantation d'établissement hôtelier sur plusieurs parcelles.

Considérant qu'en conséquence, au regard des articles 44, 48 et 49 du COBAT, la procédure de modification du PPAS 80-15 « Grand Sablon » a pu se poursuivre;

Considérant que suite à cette mise en enquête publique, Perspective a émis un avis favorable le 18/12/2023 avec une demande de compléter le rapport d'incidences avec :

- Les projets potentiels d'hôtels de capacité supérieure dans le périmètre du PPAS ;
- Une explication sur « l'exclusion des parties en tourées d'un liseré violet » ;

Considérant que les autres administrations consultées dans le cadre de l'enquête publique n'ont pas émis d'avis sur cette modification du PPAS n°80-15 « Grand Sablon » ;

Considérant que durant cette enquête publique, une remarque a été émise en commission de concertation par une habitante de la rue Ruysbroeck. Que la remarque portait sur l'absence de soutien des pouvoirs publics pour protéger le logement et pour lutter contre les projets de promoteurs privés dénaturant le patrimoine ;

Considérant que le rapport d'analyses des incidences met bien en évidence qu'une infime partie des parcelles du périmètre du PPAS pourraient être concernées par la modification du PPAS. Que les prescriptions du PPAS et du PRAS garantissent la protection du logement et du patrimoine. Que par ailleurs chaque projet potentiel sera soumis à permis d'urbanisme permettant de s'assurer de la préservation des spécificités du bâti du PPAS Grand Sablon ;

Considérant qu'au regard de l'article 50 du CoBAT, la procédure de modification du PPAS n°80-15 « Grand Sablon» peut se poursuivre ;

Avis FAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: R681/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Koningsstraat 93 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: RR93 - N.V.

Objet / Betreft: renoveren van een kantoorgebouw, afbreken en heropbouwen van de 8ste verdieping, aanleggen van een volume en een terras op het dak

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/12/2023 - 28/12/2023

Réactions / Reacties: 11

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

UITGESTELD

2





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: F534/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Vlaamsesteenweg 66 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mevrouw Anne Marie Maes

Objet / Betreft: wijzigen van de bestemming van kantoor naar woning op de 5de verdieping, verbouwen van de woning op de 6de verdieping en aanleggen van een daktuin (in overeenstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/12/2023 - 28/12/2023

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:

3

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied, een lint voor handelskernen, een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en een structurerende ruimte van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 02/06/2023;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de bestemming van kantoor naar woning op de 5de verdieping, het verbouwen van de woning op de 6de verdieping en het aanleggen van een daktuin (in overeenstemming brengen) betreft;
Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 14/12/2023 tot 28/12/2023 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P., afwijking van art. 3 (vestiging van een mandelig bouwwerk §1 rooilijn §2 mandelige grens), art. 4 (diepte van de bouwwerken) en art. 6 (dak - hoogte - technische elementen) van titel I van de Gew.S.V.;
Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;





Gelet op het ongunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (D.B.D.M.H.) van 21/12/2023 met als referentie CP.1983.0862/19;

Overwegende dat volgens de rechtstoestand de verdiepingen appartementen en bureelruimten bevatten (SV van 1987);

Overwegende dat in de feitelijke toestand, op de 5^{de} verdieping, de kantoren werden verwijderd en er een woning werd ingericht, en dat op de 6^{de} verdieping de woning werd verbouwd (naar het plan van de 5^{de} verdieping met toevoeging van een 3^{de} slaapkamer en een terras);

Overwegende dat de woning op de 5^{de} verdieping (app. 1 op de plannen) is ingericht als een appartement met 2 slaapkamers en dat de woning op de 6^{de} verdieping (app. 2 op de plannen) is ingericht als een appartement met 3 slaapkamers;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 8 (WC), omdat er geen sas is voorzien voor de WC in beide appartementen;

Overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is en er een sas dient voorzien te worden voor de WC;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), omdat de netto lichtoppervlakte van de leefruimte en de 1^{ste} slaapkamer te klein is in beide appartementen (18,52m² i.p.v. 23,05m² voor de leefruimte en 2,69m² i.p.v. 2,83m² voor de slaapkamer in app. 1 en 18,52m² i.p.v. 19,42m² voor de leefruimte en 2,69m² i.p.v. 2,83m² voor de slaapkamer in app. 2);

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel IV art. 6 (toegangsdeur), omdat de toegangsdeur van beide appartementen is versmald tot 85cm (i.p.v. 95cm);

Overwegende dat de aanvraag geen impact heeft op de eventuele gemeenschappelijke (dienst) lokalen;

Overwegende dat de aanvraag een versterking van het residentiële aanbod en van de woonfunctie in deze wijk beoogt;

Overwegende dat beide appartementen beschikken over ruime oppervlaktes en doorzonnig van voor- en achtergevel;

Overwegende dat, mits de gevraagde aanpassingen, de appartementen beantwoorden aan de actuele normen van comfort;

Overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) en Titel IV art. 6 (toegangsdeur) aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat er wijzigingen zijn aangebracht aan het gebouw ter hoogte van de 5^{de} en 6^{de} verdieping;

Overwegende dat er een isolatie is geplaatst aan de binnenzijde (muren en dak);

Overwegende dat de gevelopeningen in de voor- en achtergevel zijn gewijzigd en er nieuw schrijnwerk is geplaatst (in blauwgrijs aluminium) en balustrades aan de terrassen in staal (zwart in de voorgevel en groen in de achtergevel);

Overwegende dat de gevelopeningen in de mandelige muur (links) zijn gewijzigd en er nieuw schrijnwerk is geplaatst (in blauwgrijs aluminium met ondoorzichtige beglazing);

Overwegende dat het schrijnwerk in deze mandelige muur wel opengaand is, dat er echter glasdallen en ondoorzichtige beglazing was vergund;

Overwegende dat de trap tussen de 5^{de} en de 6^{de} verdieping is verwijderd;

Overwegende dat op de 5^{de} verdieping de zone van het dak in achteruitbouw (aan de straatkant) is heraangelegd tot een terras met groene boorden (plantenbakken);

Overwegende dat het plat dak achteraan is heraangelegd tot een tuin met groene boorden (plantenbakken) en een terras;

Overwegende dat ook dat deze boorden (voorzijde en achterzijde) een breedte hebben van minder dan 1,90m t.o.v de perceelsgrenzen;

Overwegende dat daarom de aanvraag niet conform is aan het Burgerlijk wetboek m.b.t. de zichten (vanaf het terras aan de voorzijde en de achterzijde);





Overwegende dat de bepalingen van het Burgerlijk wetboek m.b.t. de zichten dienen gerespecteerd te worden;

Overwegende dat de tuin op het plat dak achteraan is aangelegd als extensief groen dak met aanplanting van halfhoge bomen;

Overwegende dat er op dit plat dak in het binnengebied constructies, waaronder een tuinpaviljoen en een serre, zijn toegevoegd;

Overwegende dat op de 6^{de} verdieping het volume aan de achterzijde is gewijzigd;

Overwegende dat het volume is uitgebreid (aan de linkerzijde) met een bouwdiepte van 3,90m over de bouwhoogte van één bouwlaag;

Overwegende dat het terras is heraangelegd met een plantenbak, met een breedte van meer dan 1,90m t.o.v de perceelsgrens, en met wijziging van de oriëntatie van het terras naar de achterzijde over een bouwdiepte van 3,10m;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 3 (plaatsing), voor wat betreft de toegevoegde constructies (tuinpaviljoen, serre) op het plat dak in het binnengebied op de 5^{de} verdieping;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte), voor wat betreft de toegevoegde constructies (tuinpaviljoen, serre) op het plat dak in het binnengebied op de 5^{de} verdieping en voor wat betreft de uitbreiding van het volume op de 6^{de} verdieping,

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - hoogte), voor wat betreft de toegevoegde constructies (tuinpaviljoen, serre) op het plat dak in het binnengebied op de 5^{de} verdieping en voor wat betreft de uitbreiding van het volume op de 6^{de} verdieping;

Overwegende dat de uitbreiding op de 6^{de} verdieping geen afbreuk doet aan het omgevende bebouwing;

Overwegende dat de daktuin een kwalitatieve buitenruimte biedt voor de woningen;

Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;

Overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 3 (plaatsing), art. 4 (diepte) en art. 6 (dak - hoogte) aanvaardbaar zijn;

Overwegende bovendien dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen), voor wat betreft de balustrades aan de terrassen;

Overwegende dat deze balustrades noodzakelijk zijn voor een veilig gebruik van de terrassen en dat bijgevolg deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- in beide appartementen een sas te voorzien voor de WC;
- de bepalingen van het Burgerlijk wetboek m.b.t. de zichten te respecteren;
- het project aan te passen om een gunstig advies te bekomen van de D.B.D.M.H.;

In toepassing van art. 191 of van art. 126/1, zullen er, in overeenstemming met de bovenvermelde voorwaarden, aangepaste plannen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 3 (plaatsing), art. 4 (diepte) en art. 6 (dak - hoogte - technische elementen), Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) en Titel IV art. 6 (toegangsdeur) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V650/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Villers 14 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Xavier - S.R.L.

Objet / Betreft: construire une pergola sur la terrasse du duplex au 4e étage (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/12/2023 - 28/12/2023

Réactions / Reacties: 4

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:

- 4 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 zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation au PRAS
Considérant que la demande a été introduite en date du 05/07/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
Considérant que la demande vise à construire une pergola sur la terrasse du duplex au 4^e étage (mise en conformité) ;
- Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/12/2023 au 28/12/2023 pour les motifs suivants :
dérogation à l'article 6§3 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
Vu les 4 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains portant sur le fait que l'installation de la pergola a déjà été réalisée, sans permis d'urbanisme et sans accord de la copropriété, alors que cette construction porte sur des parties communes de l'immeuble ; induit des nuisances visuelles pour le voisinage ; et que la pergola ne s'intègre pas esthétiquement aux matériaux et à l'architecture du bâtiment ;





Considérant que certaines réactions reçues portent sur des conflits entre tiers ne relevant pas de l'urbanisme ;

Considérant que la demande est liée au duplex 4 chambres situés aux 3^e et 4^e étages et vise plus particulièrement à la mie en conformité de la construction d'une pergola pour la terrasse du 4^e étage ;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ; et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision de la commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;

Considérant que le niveau de la terrasse a été surélevé de 30 cm, afin d'accueillir, contre les gaines techniques, une pergola de forme carrée de 4,26 m de côté ;

Considérant qu'il s'agit d'une structure en aluminium peinte en noir, éclairée et fermée sur le dessus par des lamelles orientables de ton gris clair et sur les côtés par des rideaux ;

Considérant que cette nouvelle construction présente un volume d'un niveau dérogeant à l'article 6§3 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) en ce que ces structures ne sont pas comprises dans le volume bâti ;

Considérant que la pergola dépasse le gabarit de la toiture d'1,20 m et que son point le plus haut coïncide avec la ligne de bris de la toiture ;

Considérant que sur le pourtour de la terrasse, un retrait de 82 cm a été effectué afin de créer un écran végétal ;

Considérant que la terrasse est conforme à la situation de droit et que le projet respecte le Code civil ;

Considérant que la construction n'implique pas de modification des murs mitoyens existants ; cependant le conduit de cheminée commun à l'immeuble a été recouvert d'un coffrage en bardage bois, non repris en plan ;

Considérant que ces travaux portant sur des parties communes de l'immeuble n'ont pas fait l'objet d'un accord de l'assemblée générale des copropriétaires ;

Considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis la rue de Villers, mais bien visibles depuis la rue de Dinant, ainsi que pour les logements des immeubles voisins, auxquelles ils provoquent une nuisance visuelle, particulièrement avec l'éclairage nocturne ;

Considérant que la construction proposée ne s'intègre pas esthétiquement à l'aspect architectural du bâtiment, mais donne l'effet d'un cube noir apposé sur la toiture ;

Considérant que le principe d'une terrasse couverte n'est pas exclu mais que cette couverture doit être réalisée dans un souci d'intégration et de limiter les impacts visuels pour les biens contigus ;

Considérant de plus, que le bardage apposé autour du conduit de cheminée de l'immeuble, confère un aspect massif et doit être retiré ;

Considérant par conséquent, que la dérogation à l'article 6§3 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) n'est pas acceptable ;

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

Avis DEFAVORABLE tel que présenté.

Un avis favorable pourrait être émis sous réserve de :

- **obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale de la copropriété ;**
- **supprimer les fermetures des parois latérales de la pergola ;**
- **ne pas prévoir d'éclairer la structure ;**
- **supprimer le bardage du conduit de cheminée.**





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F626/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Franklin 124 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Danièle Staquet

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 3 appartements, démolir et reconstruire les annexes, aménager une cour anglaise, isoler les toitures et la façade arrière et modifier la porte de garage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/12/2023 - 28/12/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

5

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
Considérant que la demande a été introduite en date du 28/06/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 appartements, démolir et reconstruire une annexe, isoler les toitures et la façade arrière, modifier la porte de garage;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/12/2023 au 28/12/2023 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.13 du RGBQ (hauteur sous plafond) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;





Considérant que le bien concerné par la demande est une maison unifamiliale de style éclectique, reprise à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble 2 façades, de type bel étage, de gabarit rez + 2 étages + toiture à versants ;

Considérant que la demande vise à y aménager 3 logements répartis comme suit :

- Un duplex 2 chambres au rez-de-chaussée et sous-sol semi-enterré, avec accès au jardin ;
- Un appartement 1 chambre au 1^{er} étage, avec terrasse ;
- Un duplex 2 chambres au 2^{ème} étage et sous combles ;

Considérant que, pour ce faire, l'avant du garage occupant le sous-sol est transformé en local vélos (5 vélos), local compteurs et local poubelles ; que l'arrière constitue la partie basse du duplex du rez, avec un nouvel escalier reliant les deux niveaux ;

Considérant que l'annexe arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage est démolie et reconstruite avec les mêmes dimensions, auxquelles vient s'ajouter l'épaisseur d'un isolant extérieur ;

Considérant que cette annexe déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen des deux voisins ;

Considérant cependant que le volume projeté est presque identique à l'existant ; que la hauteur et la profondeur de la construction ne sont augmentées que par l'ajout d'un isolant ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant par ailleurs que l'entièreté de la façade arrière est isolée par l'extérieur et que la toiture est rénovée et rehaussée de 11cm par l'ajout d'une isolation ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 3 (superficie minimale) en ce que les logements des 1^{er} et 2^{ème} étages ne possèdent pas de chambre d'une superficie de minimum 14m² ;

Considérant que cette dérogation est importante pour le logement du 1^{er} étage (12,14m²) et n'est donc pas acceptable ;

Considérant que la dérogation est moins importante pour le duplex du 2^{ème} étage (la grande chambre fait 13,32m²) ;

Considérant toutefois que le projet déroge au R.G.B.Q., article 13 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur sous plafond des chambres sous combles est inférieure à 2,6m ;

Considérant cependant que le RGBQ accepte des dérogations à cet article dans le cadre d'aménagement de pièces habitables, en tenant compte de l'éclairage, de l'aération, de la superficie et de l'usage des locaux ;

Considérant que la chambre 1 n'est pas conforme au niveau de sa superficie ;

Considérant cependant que la différence est minime et que les dérogations au R.R.U., Titre II, article 3 (superficie minimale) et au R.G.B.Q., article 13 (hauteur sous plafond) sont acceptables pour les chambres sous combles

Considérant que la chambre principale du duplex inférieur est située 1,55m sous le niveau du jardin ;

Considérant cependant qu'elle donne sur une cour anglaise d'1m et que des parterres en gradins sont aménagés à l'arrière de cette cour pour permettre une meilleure amenée de lumière naturelle ;

Considérant toutefois que la cour anglaise est partiellement recouverte par un large escalier (1,5m) menant de la cuisine du rez au jardin ;

Considérant que cet escalier n'est pas conforme au Code Civil en ce qu'il offre des vues directes vers le voisin de gauche ;

Considérant que son déplacement n'est pas envisageable car cela reviendrait à le placer au-dessus de la fenêtre principale de la chambre ; qu'il participe cependant à la qualité de vie du logement en permettant un lien direct entre les pièces de vie et le jardin ;

Considérant qu'il existe déjà un escalier à cet endroit-là ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire au maximum la largeur de cet escalier, afin de réduire son ombrage sur la chambre basse, et de le limiter à son strict rôle de passage entre les pièces de vie du logement et le jardin ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/01/2024

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 3 (superficie minimale) en ce qu'il n'y a pas de local de rangement pour les logements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;
Considérant que le logement du 2^{ème} comprend, lui, une buanderie dans l'ancienne annexe WC ;
Considérant que les aménagements projetés laissent peu de place à l'ajout de tels locaux ;
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de revoir les aménagements intérieurs afin d'intégrer des espaces de rangement ;
Considérant que le projet déroge également au R.R.U., Titre II, article 18 (local d'entretien) en ce qu'il ne prévoit pas de local de rangement pour le matériel d'entretien ;
Considérant qu'un dévidoir est toutefois prévu au sous-sol ;
Considérant que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le duplex du rez dispose de l'accès privatif au jardin ; que l'appartement 1 chambre possède une terrasse sur le toit de l'annexe de droite, déjà existante ;
Considérant qu'une petite terrasse supplémentaire est aménagée pour le duplex supérieur, sur le toit de l'annexe de droite ;
Considérant qu'aucun garde-corps ne semble prévu pour cette terrasse, ce qui ne permet pas d'envisager son utilisation en toute sécurité ;
Considérant que les toitures des annexes de gauche sont végétalisées ;

Considérant par ailleurs que la division du bâtiment ne tient pas compte des caractéristiques patrimoniales du bien ;
Considérant en effet que les nouveaux aménagements morcellent les grandes pièces en enfilade caractéristiques des immeubles bruxellois, et que cela a un impact également sur les éléments de décor intérieur possédant une valeur patrimoniale ;
Considérant par ailleurs que l'isolation par l'intérieur de la façade avant ne permet pas le maintien des moulurations des plafonds et des murs ;
Considérant que les planchers en bois et décors intérieurs doivent être maintenus (cheminées, sols en pierre, mosaïque du hall d'entrée, cage d'escalier en bois, plafonds moulurés, et menuiseries intérieures accompagnées de leurs quincailleries) ;
Considérant entre autres que l'emplacement du nouvel escalier du duplex inférieur doit être revu, ou qu'il doit être supprimé, car il touche aux planchers de deux locaux et semble même avoir un impact sur la structure portante du bâtiment (suppression de la poutre de refend qui reprend les charges du plancher de la pièce avant) ;
Considérant que l'escalier menant du rez-de-chaussée au sous-sol peut être privatisé ; qu'une porte peut être ajoutée sous le palier intermédiaire ;
Considérant que la création d'un accès vers le local compteurs et le local poubelles est possible depuis le local vélos ;
Considérant que l'emplacement des gaines techniques, et par conséquent des pièces d'eau, doit être revu ; qu'il serait préférable de les positionner dans la travée de la cage d'escaliers ;
Considérant qu'il serait également opportun de vérifier si la mise en place de la ventilation double-flux est compatible avec la conservation du patrimoine ;
Considérant de ce qui précède qu'il y a lieu de revoir l'aménagement des logements afin de tendre au respect des normes d'habitabilité du R.R.U., d'éviter de morceler les espaces et de préserver les qualités patrimoniales du bâtiment ;

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis en bois de teinte gris foncé, avec maintien de la division apparente des châssis originaux ;
Considérant que des fenêtres de toit sont ajoutées dans les deux versants de la toiture ;
Considérant qu'en façade arrière, les dimensions des baies sont revues afin d'augmenter l'apport en lumière naturelle ;
Considérant qu'il y a lieu, en façade avant, de maintenir les menuiseries datant de l'origine de l'immeuble : conserver la porte d'entrée et le châssis en bois du rez-de-chaussée ;





Considérant que, lors du remplacement des châssis des étages supérieurs, tant en façade avant qu'en façade arrière, il y a lieu de veiller au respect des caractéristiques des modèles d'origine (dessin, distribution des ouvrants et dormants, divisions, proportions entre les parties pleines et vitrées, respect du double cadre pour les parties fixes en imposte, modénature et forme des baies) ;

Considérant que la porte de garage existante, de teinte blanche, ne correspond pas à la situation de droit ; qu'elle sera remplacée par une porte avec un ouvrant, de même teinte que les châssis ;

Considérant que le modèle prévu est peu en harmonie avec le reste de la façade ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un modèle à 3 vantaux, dont un fixe, sur le modèle de la situation de droit de 1960 ;

Considérant que la demande permet de renforcer l'offre en logement dans le quartier ;

Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;

Considérant toutefois que l'aménagement proposé ne permet pas de conserver les qualités patrimoniales du bâtiment tout en offrant des espaces répondant aux normes de confort actuelles ;

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 :

- revoir les aménagements intérieurs, afin de tendre au respect des normes d'habitabilité du R.R.U., d'éviter de morceler les espaces et de préserver les qualités patrimoniales du bâtiment ;

- maintenir les proportions des pièces existantes, les planchers en bois et les décors intérieurs (cheminées, sols en pierre, mosaïque du hall d'entrée, cage d'escalier en bois, plafonds moulurés, et menuiseries intérieures accompagnées de leurs quincailleries) ;

- ne pas prévoir d'escalier privatif dans les belles pièces du rez-de-chaussée ; privatiser pour le souplex la volée d'escaliers menant au sous-sol, prévoir la porte d'accès au local poubelles et au local compteurs depuis le local vélos ;

- déplacer les pièces d'eau et leurs gaines techniques dans la travée de l'escalier (à gauche du bâtiment) ;

- conserver la porte d'entrée et le châssis en bois du rez-de-chaussée en façade avant ; restaurer le vitrail de l'imposte ;

- lors du remplacement des châssis des étages supérieurs, tant en façade avant qu'en façade arrière, il y a lieu de veiller au respect des caractéristiques des modèles d'origine (dessin, distribution des ouvrants et dormants, divisions, proportions entre les parties pleines et vitrées, respect du double cadre pour les parties fixes en imposte, modénature et forme des baies) ;

- prévoir une porte plus en harmonie avec la façade pour le local vélos (revenir à 3 vantaux, dont un fixe, sur le modèle de la situation de droit de 1960) ;

- maintenir et restaurer la corniche sur consoles existante ;

- prévoir un local de rangement par logement ;

- ajouter le garde-corps de la terrasse du 2^{ème} étage ;

- réduire au maximum la largeur de l'escalier menant de la cuisine du rez au jardin.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur du bâtiment) et 6 (toiture – hauteur), au R.R.U., Titre II, article 3 (superficie minimale, en ce qui concerne la chambre du duplex supérieur) et au R.G.B.Q., article 13 (hauteur sous plafond) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M706/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Murillo 51 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Nadine KREITZ

Objet / Betreft: agrandir la lucarne de la façade arrière et isoler la toiture principale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/12/2023 - 28/12/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- 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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation au PRAS ;
Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région.
- Considérant que la demande a été introduite en date du 19/07/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- Considérant que la demande vise à agrandir la lucarne de la façade arrière et isoler la toiture principale ;
- Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/12/2023 au 28/12/2023 pour les motifs suivants:
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – lucarnes, toiture d'une construction mitoyenne et hauteur) ;
 - dérogation à l'art. 24 du RGBQ (Eclairage des locaux sous toiture) ;
- Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;





En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant qu'en façade arrière au niveau du dernier étage une lucarne est ouverte permettant l'aménagement d'un hall fonctionnel et offrant ainsi un accès au toit terrasse aménagé du côté de l'intérieur de l'îlot ;

En ce qui concerne la situation projetée :

Considérant qu'en situation projetée la lucarne en façade arrière est agrandie rejoignant ainsi le mitoyen n°53 ;

Considérant que le projet prévoit également l'isolation de la toiture principale ;

Considérant que le projet déroge au titre I du RRU art.6 (toiture d'une construction en mitoyenneté – hauteur) en ce que l'isolation prévue augmente la hauteur de la toiture et du fait, la faisant ainsi dépasser la hauteur des 2 biens mitoyens ;

Considérant que le dépassement est minime (17cm) ; que les travaux permettent d'améliorer l'isolation de l'appartement et le confort de ses habitants ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet déroge également au titre I du RRU art.6 (toiture d'une construction en mitoyenneté – lucarne) et au RGBQ art.24 (L'éclaircissement des locaux sous toiture) en ce que la lucarne en situation projetée dépasse les 2/3 de la largeur de façade prescrits par le RRU et les 1/3 prescrits par le RGBQ ;

Considérant que la nouvelle lucarne s'inscrit dans le volume bâti, qu'elle s'accorde à l'esthétique des biens voisins ;

Considérant que cette dernière n'aura peu voire pas d'impact au niveau de l'ensoleillement des biens voisins ;

Considérant dès lors, que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que les travaux ne dénaturent pas l'aspect architectural et patrimonial du bien ;

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

Avis FAVORABLE.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU et RGBQ en ce qui concerne le titre I art. 6 et l'art.24 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A542/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Chaussée d'Anvers 284 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Mikail Avci

Objet / Betreft: rénover et transformer un immeuble qui comprend un bâtiment avant et un bâtiment arrière en 6 unités de logement avec rez-de-chaussée commercial, aménager un salon de lavoir, couvrir la cour, modifier le revêtement de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée, modifier la vitrine, remplacer les châssis et isoler la façade arrière et le bâtiment arrière par l'extérieur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/12/2023 - 21/12/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7 AVIS REPORTÉ





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W683/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de Waterloo 45 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SOFIDEV - S.A. (VANDEPLAS)

Objet / Betreft: d'une part, installer un ascenseur et placer une grille au niveau du mitoyen au 3ème étage (mise en conformité) ; et d'autre part, remplacer les châssis des étages en façade à rue ; isoler la façade arrière et modifier les baies de fenêtres

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/12/2023 - 28/12/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

8

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;

Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en liseré de noyau commercial au PRAS ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le bien est situé dans la zone de protection de l'ensemble classé « Palais d'Egmont ou Palais d'Arenberg » ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 06/07/2023 ;

Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;





Considérant que la demande vise d'une part, à installer un ascenseur et placer une grille au niveau du mitoyen au 3^e étage (mise en conformité) ; et d'autre part, à remplacer les châssis des étages en façade à rue ; isoler la façade arrière et modifier les baies de fenêtres ;

Considérant que pour ce même bien une demande de permis d'urbanisme est en cours d'instruction (réf. P.U. W509/2023) ayant pour objet " d'une part, installer un ascenseur et aménager une terrasse à usage commercial au niveau du jardin (mise en conformité) ; et d'autre part, modifier la devanture commerciale ; démolir le plancher du rez-de-chaussée et reconstruire une dalle en béton " ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/12/2023 au 28/12/2023 pour le motif suivant : dérogations à l'article 6§3 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 28/11/2023 ;
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 14/12/2023 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 12/12/2023, repris en annexe et portant les références CP.1989.2719/4 ;
Considérant que suite aux conditions de cet avis, les plans ne doivent pas être adaptés ;

En ce qui concerne la façade à rue :

Considérant que la demande vise à remplacer les 3 châssis existants en bois au 1^{er} étage en façade avant par des nouveaux châssis en bois de couleur blanche, avec une nouvelle division apparente ;
Considérant que les châssis existants sont en simple vitrage sur pivot et que les châssis projetés sont en double vitrage à double ouvrant avec imposte divisée ;
Considérant que les nouveaux châssis sont calqués sur ceux du bien mitoyen n°46 ;
Considérant que la demande prévoit également de recréer des garde-corps en acier et bois aux baies du 1^{er} étage sur le modèle de ceux du n°46, mais légèrement plus haut pour respecter les normes de sécurité avec une hauteur d'1,10 m par rapport au niveau intérieur ;
Considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble, de retrouver une façade plus qualitative et que cette intervention contribue à la restitution de la cohérence de l'ensemble formé avec la maison jumelle au n°46 ;
Considérant cependant que la CRMS trouve que le modèle des nouveaux châssis devrait être revu, tout en gardant le principe de châssis à deux ouvrants sous imposte et selon une typologie néoclassique (sans les divisions des ouvrants telles que proposées) ;
Considérant également que la CRMS encourage le remplacement des châssis du 2^e étage pour autant qu'on opte pour des châssis de typologie néoclassique ;

En ce qui concerne la façade arrière :

Considérant que la demande prévoit d'isoler la totalité de la façade arrière avec 15 cm d'EPS graphité, recouvert d'un enduit de finition de ton blanc ;
Considérant que l'ensemble des châssis en bois sont remplacés par des châssis en aluminium de ton gris anthracite car ils sont déplacés pour être posés en batée contre l'isolant ;
Considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public et ne modifient pas les perspectives depuis ou vers le bien classé : Palais d'Egmont ;
Considérant aussi que le mur mitoyen gauche avec le bien n°46 est légèrement rehaussé de 43 cm pour supprimer les redans ;
Considérant également qu'une grille en acier a été placée sans autorisation sur la toiture plate au dernier étage au niveau du mur mitoyen avec le n°46 ;





Considérant que la grille dépasse le gabarit de la toiture et déroge ainsi à l'article 6§3 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
Considérant que les toits plats des 2^e étages des 2 biens jumeaux se trouvent au même niveau et qu'il n'y avait pas de mur de séparation, une grille d'1,80 m de haut et de la largeur de la toiture plate a été posée pour des raisons de sécurité ;
Considérant que cette grille existante n'est pas de nature à porter préjudice au bien voisin ; et qu'il n'y a eu aucune réaction à l'enquête publique ;
Considérant de fait que la dérogation à l'article 6§3 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) est acceptable ;

En ce qui concerne les transformations intérieures :

Considérant que la demande vise enfin à mettre en conformité l'installation d'un ascenseur entre le sous-sol et le 2^e étage ;
Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ; et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision de la commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;
Considérant que l'ascenseur a été placé à l'arrière du bâtiment, contre la façade au 1^{er} et 2^e étages et le mur mitoyen avec le n°46 ;
Considérant que les ouvertures en façade arrière ont été modifiées à cet effet et que les planchers ont été percés ;
Considérant que l'ascenseur est intégré au volume bâti mais dépasse cependant de 35 cm le gabarit de la toiture plate du 2^e étage et déroge ainsi à l'article 6§3 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
Considérant que ce volume n'est pas visible de l'espace public et ne porte pas atteinte au bien mitoyen ;
Considérant ainsi que la dérogation à l'article 6§3 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) est 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 remplacer les châssis des étages par des menuiseries en bois respectant davantage la typologie néoclassique en supprimant les croisillons ;

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 à l'article 6§3 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C585/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Quai du Commerce 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Frédéric de Goldschmidt

Objet / Betreft: modifier le nombre de logements dans l'immeuble de 3 à 2 logements, changer la destination de logement en hébergement touristique au 6ème étage, étendre la terrasse au R+5, créer une terrasse sur la toiture au R+6 et rehausser le mur mitoyen avec le n°9 au R+1b

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/12/2023 - 28/12/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ.

9





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1051/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue du Marais 107 - 109 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Université Catholique de Louvain (Ernst)

Objet / Betreft: Rénover énergétiquement le bâtiment, améliorer la sécurité, l'accessibilité, l'inclusion et le confort.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/12/2023 - 28/12/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

10

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou service public et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Que le bien se situe dans le périmètre d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) approuvé le 17/06/1993 et dénommé « 60-09bis Quartier Botanique » ;

Considérant que la demande vise à :

- la rénovation énergétique du bâtiment (isolation de l'enveloppe, amélioration des techniques spéciales),
- l'amélioration de la sécurité, de l'accessibilité, de l'inclusion et du confort ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- en application de la prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- en application de la prescription particulière 8.0. du PRAS : modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- en application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 : art 3.1.9, 3.3.1 et 5 du PPAS 60-09bis et art 3 (implantation) et art 6 (toitures) du Titre I du RRU ;

Que la demande a été soumise à enquête publique du 14/12/2023 au 28/12/2023 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances ou administration suivantes : ASTRID, le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) et Access and Go ;

Vu la décision favorable de la Commission de Sécurité ASTRID envoyée au fonctionnaire délégué en date du 21/11/2023, réf : décision 2023110078 du 28/11/2023 ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 12/12/2023, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 21/11/2023, réf. T.1982.0156/23 ;





Vu l'avis d'Access & Go du 04/01/2024 considérant le projet non conforme aux exigences du RRU, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 21/11/2023 ;

Quant à la situation existante et aux démolitions :

Considérant que le site occupe une superficie totale de 1239 m² (S) ;

Que les bâtiments existants présentent une superficie de plancher de 6154 m² hors-sol (rapport P/S de 4,96) ;

Qu'il prend place au sein de l'îlot délimité par la rue du Marais, Boulevard du Jardin Botanique, Boulevard Pacheco et la rue de l'Ommegang ;

Que le bâtiment se situe dans un îlot dense et minéral, sur une parcelle presque complètement bâtie ;

Considérant que le bâti existant a un gabarit qui est composé de 6 toitures distinctes à des niveaux différents :

- 1) R+4 : au centre de la parcelle se trouve une toiture-cour plate,
- 2) R+5 : la toiture plate des auditories centraux et un volume technique y est accessible,
- 3) R+4 : la toiture plat du bâtiment en fond de parcelle. Un volume technique y est accessible,
- 4) R+6 : une toiture terrasse accessible par le Club House côté rue du Marais (aligné au n°113),
- 5) R+7 : la toiture du bâtiment à rue, au-dessus du Club House, en courbe,
- 6) R+8 : la toiture de la Tour. L'accès à cette toiture se fait par le volume technique comprenant les machineries des ascenseurs ;

Considérant que des dégradations importantes en relation avec l'âge du bâtiment sont apparues, la surchauffe est un réel problème pendant les périodes estivales/chaudes et l'enveloppe du bâtiment est très peu performante et l'isolation est quasi inexistante ;

Que vis-à-vis des techniques spéciales, seuls les auditories sont ventilés mais en insuffisance et par rapport à la sécurité, ce bâtiment moyen (h22,8m) n'est pas aux normes d'incendie ;

Considérant que la réhabilitation des immeubles existants est à favoriser en vue d'un développement durable du bâti en Région Bruxelloise ;

Quant à l'affectation des bâtiments :

Considérant que le bâtiment est affecté à un équipement (l'enseignement supérieur) pour une superficie totale de 7.040 m² (886 m² en sous-sol et 6.154 m² en hors sol) ;

Que le bâtiment est composé :

- d'un rez-de-chaussée comprenant un réfectoire, une cuisine, un bureau et un petit théâtre,
- de 7 étages comprenant des fonctions universitaires (auditories, bureaux, réfectoires, ...),
- d'un étage technique en toiture (machinerie ascenseur),
- d'un étage en sous-sol comprenant des locaux techniques (chaufferie, local TGBT, ...) et un petit auditoire ;

Que l'affectation projetée reste de l'équipement (enseignement supérieur) pour une superficie totale de 7.232 m² (886 m² en sous-sol et 6.346 m² en hors sol) ;

Que le projet propose dès lors seulement une augmentation de 192 m² ;

Que cette augmentation est minimale dans un îlot où tous les bâtiments voisins abritent des fonctions liées à l'enseignement ;

Considérant que l'affectation projetée est dès lors conforme au PRAS en zone d'équipement d'intérêt collectif ou service public ;

Quant à l'implantation et au volume des constructions :

Considérant que le projet totalise 6.346 m² de superficie plancher hors sol en situation projetée (P), soit une augmentation de 192 m² par rapport à la situation existante ; et donc une légère densification du site en hors-sol, le rapport P/S passant de 4,96 en situation existante à 5,12 en situation projetée ;

Considérant que le bâtiment existant est en retrait par rapport à l'alignement prescrit par le PPAS ;

Que cette limite semble provenir de l'ancien alignement des maisons démolies pour la construction de l'Université en 1971 ;





Considérant qu'un nouveau sas d'entrée est créé et est aussi en retrait par rapport à l'alignement prescrit et par rapport à l'alignement existant, ce qui présente une dérogation à l'article 3.3.1 du PPAS et à l'article 3 du RRU ;

Que ce retrait accentue l'entrée principale du bâtiment et crée un espace de rassemblement devant le bâtiment pour les étudiants sans gêner les passants ;

Considérant que cette dérogation à l'alignement est dès lors acceptable ;

Considérant que l'implantation du bâtiment existant se trouve derrière l'alignement ;

Considérant que la zone entre l'alignement et le bâtiment est un passage public sur sol privé, pour lequel un engagement doit être établi. La cellule Topographie et Expertise de la Ville de Bruxelles prendra contact avec le demandeur ;

Considérant que l'alignement devra être matérialisé par un matériau dur différent de celui du trottoir ;

Considérant que le projet déroge à l'article 5 du PPAS et aux prescriptions générales 0.6 du PRAS en ce qui concerne la zone de cour et jardin et les travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot ;

Que la zone de cour et jardin en situation de fait est déjà plus petite que prescrit dans le PPAS ;

Que cette situation de fait est acceptable ;

Considérant que l'échelle de secours extérieure dans la zone de cour et jardin est remplacée par un nouveau escalier de secours, qui pourra être utilisé comme une cage d'escalier principale ;

Que celui-ci est une exigence du SIAMU pour que chaque local accessible aux élèves ait accès à deux voies d'évacuation distinctes, conforme à la nouvelle norme pour les bâtiments scolaires ;

Que cette cage d'escalier est revêtu d'un bardage vertical métallique/bois, ce qui donne une esthétique plus qualitative ;

Considérant que cette dérogation est acceptable et qu'elle est nécessaire du point de vue de la sécurité incendie ;

Quant à l'esthétique des constructions :

Considérant que le bâtiment n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine mais sa composition moderne en verre et en béton est typique de l'architecture rationnelle et fonctionnelle de Roger Bastin (travail en bandeaux, l'utilisation de volumétries simples et l'asymétrie en façade avant) ;

Que la nouvelle proposition garde la continuité de ces principes modernistes en gardant les divisions en bandeaux mais en changeant la finition des façades et est dès lors acceptable ;

Considérant qu'à la zone d'entrée un volume sortant habillé d'acier corten asymétrique est ajouté ;

Que l'expression esthétique de ce volume mérite d'être affiné ;

Considérant que l'ajout d'un élément pour accentuer l'entrée est positif mais qu'il a lieu de retravailler l'expression architecturale de celui-ci ;

Quant aux aménagements intérieurs :

Considérant que l'intérieur du projet n'est que légèrement modifié par rapport à la situation existante dans le but d'améliorer l'accessibilité, le confort et l'inclusion en prévoyant, sachant que :

- les ascenseurs sont remplacés par de nouveaux, en respectant la norme PMR,
- un monte-charge PMR est ajouté dans le réfectoire du rez-de-chaussée,
- les auditaires sont agrandies (suppressions des petits bureaux) avec emplacements PMR,
- la lumière naturelle est apportée à l'intérieur du bâtiment (réouverture des puits de lumière, cloisonnement vitré, raccourcissement du voile béton devant les portes vitrées...),
- des sanitaires PMR et non générés sont ajoutés,
- les lieux conviviaux sont améliorés en agrandissant le hall d'entrée, la mise à disposition d'un espace de détente pour les étudiants en lien avec la cour du 4^e étage, ...);

Considérant que le projet améliore l'interaction entre les espaces intérieurs et l'espace public en créant un espace à double hauteur au niveau du sas d'entrée et en ouvrant les façades au rez-de-chaussée grâce à une réorganisation des fonctions à rue ;





Considérant que les portes à double battant, dont celles menant à l'ascenseur, n'ont pas une largeur libre de passage de 85cm pour un battant ;
Considérant que le projet est donc non conforme à l'article 10, Titre IV du RRU et qu'il y a lieu d'adapter la largeur de ces portes ;
Considérant que la rampe pour rejoindre la toilette PMR de la 4^{ème} étage a un pourcentage trop élevé (maximum 8% sur 2 mètres ou 7% sur 5 mètres) et que la largeur de la rampe doit être d'au moins 120 cm ;
Considérant que le projet est donc non conforme à l'article 5, Titre IV du RRU et qu'il y a lieu d'adapter le pourcentage et la largeur de la rampe ;

Quant aux aménagements extérieurs :

Considérant que le bâtiment se situe dans un ilot dense et minéral, sur une parcelle presque complètement bâtie ;
Que pour lutter contre l'effet 'ilot de chaleur' une terrasse végétalisée est aménagée sur le toit de l'amphithéâtre, actuellement inaccessible ;
Que cette terrasse est aménagée en espace extérieur qualitatif et utilisable pour les usagers du bâtiment et donne un aspect visuel plus agréable depuis les 3 bâtiments encerclant la cour ;
Considérant que même si la parcelle est presque complètement bâtie, que ces travaux améliorent les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'ilot ; que le projet est dès lors conforme à la prescription 0.6 du PRAS ;

Quant à la mobilité et aux parkings :

Considérant que le site présente une accessibilité par les transports en commun de niveau A (très bien desservie), suivant l'article 10 du titre VIII du RRU ;
Considérant que les quelques emplacements vélos existants seront supprimés pour permettre une meilleure connexion avec l'espace public ;
Que ces emplacements vélos ne seront pas remplacés car un projet de grand parking à vélos est porté par l'Université Saint-Louis un peu plus haut dans la rue (au n°119) dans un projet lié au « plan de déplacement d'entreprise régional et diagnostic fédéral 2022 » porté par l'Université ;
Considérant que cette suppression d'emplacements de vélos est donc acceptable ;

Quant aux installations techniques du projet :

Considérant que le projet prévoit la révision des installations techniques existantes dans l'esprit Low-Tech pour un bâtiment le moins énergivore possible (ajout de panneaux solaires,...) tout en facilitant la maintenance et l'entretien et qu'un maximum des installations existantes récupérables (radiateurs, gaines, isolants des faux-plafonds...) seront réutilisées ;
Considérant que les techniques spéciales ne sont pas intégrées dans les bâtiment et dépassent en toiture les volumes construits, ce qui présente une dérogation à l'article 3.1.9 du PPAS et à l'article 6 du RRU ;
Considérant qu'il s'agit d'une rénovation d'un bâtiment et que les techniques ne peuvent pas être intégrées dans le volume existant et que celles-ci sont placées de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la construction, sachant :

- qu'au +5 des panneaux acoustiques sont mis autour des techniques,
- qu'au +6 les techniques sont placés en retrait de la façade avant,
- qu'au +7 les techniques sont placés dans la position le moins visible possible de la rue et de l'intérieur d'ilot ;

Considérant que cette dérogation est donc acceptable ;





Quant à la gestion des eaux pluviales :

Considérant que le projet intègre la gestion des eaux pluviales via les moyens techniques suivants :

- des citernes de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 20m³, afin de pouvoir alimenter les chasses des WC et les robinets pour l'arrosage des plantes de la nouvelle toiture terrasse ;
- création de toitures végétalisées extensives d'une superficie de 55 m² ;

Quant à la circularité :

Considérant que le projet favorise la réutilisation des matériaux présents sur le site ;

Que la structure existante est conservée et des légères modifications du cloisonnement sont réalisées pour augmenter le nombre d'auditoire ;

Que les faux-plafonds à lamelles sont démontés pour réutilisation sur d'autres chantiers et que l'isolation acoustique est reposée dans les nouvelles cloisons ou façades ;

Que dans le cadre de l'économie circulaire, un maximum de l'existant est conservé, récupéré ou recyclé (conservation radiateurs, récupération tuyaux/gaines, adaptation escalier de secours existant selon ajout isolation, dépose/repose des dalles béton 60x60cm de sol extérieur, garnissage sièges existants auditoires, ...) ;

En conclusion :

Considérant de ce qui précède et moyennant les conditions ci-dessous 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 retravailler l'expression architecturale de l'élément ajouté à l'entrée ;**
- **d'adapter la largeur des portes à double battant, dont celles menant à l'ascenseur afin d'avoir un passage conforme pour les PMR ;**
- **d'adapter le pourcentage et la largeur de la rampe pour rejoindre la toilette PMR de la 4^{ème} étage ;**
- **de signer et enregistrer un engagement concernant le passage public sur sol privé avant la délivrance du permis ;**
- **de matérialiser l'alignement par un matériau dur différent de celui du trottoir.**





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: A588/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Antwerpsesteenweg 295 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Industrimmo Dejaegher Gent B.V

Objet / Betreft: creëren van een balkon met ondoorzichtige schermen op de tweede verdieping van het goed; het wijzigen van de bestemming van een kantoor naar een bijkomend appartement op de derde verdieping; het vergroten van de diepte van het gebouw op de derde verdieping;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/12/2023 - 28/12/2023

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:**

11

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is langsheen een structurerende ruimte, in een sterk gemengd gebied van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 19/06/2023 ;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het creëren van een balkon met ondoorzichtige schermen op de tweede verdieping van het goed; het wijzigen van de bestemming van een kantoor naar een bijkomend appartement op de derde verdieping; het vergroten van de diepte van het gebouw op de derde verdieping betreft;





Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 18/06/2014 (ref. S.V. A4/2013) met als onderwerp “veranderen van bestemming van een bureaugebouw naar een appartementsgebouw (2 appartementen) met een handelsruimte op het gelijkvloers en een bureauruimte op de 3de verdieping; bouwen van een dakkapel aan de achtergevel; inrichten van terrassen op de daken van het gelijkvloers en de 2de verdieping; vervangen van het bestaande houten schrijnwerk door wit aluminium schrijnwerk; vervangen van de leuning van het balkon (voorgevel)”;

Overwegende dat volgens die laatste vergunning het gebouw als volgt ingericht is (rechtstoestand):

- Gelijkvloers: handelsruimte ;
- 1^{ste} verdieping: 1 appartement 1 kamer ;
- 2^{de} verdieping: 1 appartement 1 kamer ;
- 3^{de} verdieping: kantoorruimte ;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 14/12/2023 tot 28/12/2023 voor volgende motieven: afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken); afwijking op art.6 van titel I van de GSV (technische elementen);

Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;

Overwegende dat het project een derde appartement voorziet op de derde verdieping in plaats van een kantoorruimte;

Overwegende dat om dit appartement te creëren het project een nieuw volume voorziet op de derde verdieping aan de linkerkant;

Overwegende dat de dakkapel gesloopt en herbouwd wordt om een toegang te creëren tot het nieuwe dakterras dat gecreëerd wordt op het platte dak;

Overwegende dat de woning op de derde verdieping de voorschriften van de GSV niet respecteert;

Overwegende dat de slaapkamer een oppervlakte van 12,34m² heeft in plaats van 14m²;

Overwegende dat de leefruimte een oppervlakte heeft van 16,77m² in plaats van 20m²;

Overwegende dat dit afwijkingen zijn aan de GSV Titel II artikel 3;

Overwegende dat de hoogte onder het plafond in de leefruimte maar 2,39m betreft, dat dit afwijkt van de GSV titel II artikel 4 (minimum 2,5m);

Overwegende dat de normen om een leefbaar appartement te hebben niet worden behaald;

Overwegende dat de afwijkingen niet aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat het nieuwe volume op de 3^{de} verdieping afwijkt van de GSV titel I artikel 4;

Overwegende dat het volume dieper is dan het diepste naastliggende bouwwerk en meer dan 3m dieper is dan het minst diepe naastliggende bouwwerk zonder een zijdelingse insprong van 3m te hebben;

Overwegende dat het nieuwe volume de vloeroppervlakte vergroot om een woning te creëren;

Overwegende dat dit volume een negatieve invloed gaat hebben op de naastliggende percelen;

Overwegende dat de afwijking niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat het dakterras op de derde verdieping een afwijking vertoont aan de GSV titel I artikel 6, technische elementen;

Overwegende dat het terras borstweringen voorziet voor de veiligheid; maar ook ondoorzichtige schermen met een hoogte van 1m90;

Overwegende dat deze een negatieve invloed hebben voor de aangrenzende percelen;

Overwegende dat de afwijking niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat het project ook wijzigingen op de tweede verdieping voorziet;

Overwegende dat een balkon gebouwd wordt op de tweede verdieping voor het appartement van de tweede verdieping;





Overwegende dat deze ook afwijkt van de GSV Titel I artikel 4;
Overwegende dat het project ook ondoorzichtige schermen voorziet op het balkon;
Overwegende dat deze werken een negatieve impact hebben op de naastliggende percelen (schaduw bij de burelen);
Overwegende dat de afwijking niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat een balkon van 2m10 diep aanvaardbaar is, maar dat deze een terugsprong moet vertonen van minstens 1m ten opzichte van de aangrenzende percelen;

Overwegende dat op de eerste verdieping de rechtstoestand een terras voorziet op het platte dak van het gelijkvloers;
Overwegende dat dit terras vergroot is in het project, dat deze een oppervlakte heeft van 17,62m²;
Overwegende dat er ook ondoorzichtige schermen geplaatst worden;
Overwegende dat de schermen geplaatst worden om conform te zijn aan het burgerlijk wetboek;
Overwegende dat de schermen een negatieve impact kunnen hebben op de naastliggende percelen; dat ze niet aanvaardbaar zijn; dat het terras dus ingericht moeten worden zoals vergund in 2013;

Overwegende dat de werken die gevraagd worden aan de achtergevel van het goed te zwaar zijn voor het perceel;

Overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project niet strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

ONGUNSTIG advies.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J507/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Jean-Baptiste Depaire 55 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Mélodie Bakulu Mbuangi Mbumba

Objet / Betreft: modifier le nombre et la répartition des logements de 2 à 3 logements (1 x 2 ch, 1 x 1 ch et 1 studio), étendre le niveau du sous-sol, aménager une terrasse au rez-de-chaussée et remplacer les châssis en bois par des châssis en PVC blanc en façade avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/12/2023 - 28/12/2023

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

12 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.) ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 30/05/2023 ;

Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements de 2 à 3 logements (1 x 2 ch, 1 x 1 ch et 1 studio), étendre le niveau du sous-sol, aménager une terrasse au rez-de-chaussée et des terrasses aux 1^{er} et 2^{ème} étages en façade arrière et remplacer les châssis en bois par des châssis en PVC blanc en façade avant (mise en conformité) ;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/12/2023 au 28/12/2023 pour les motifs suivants: dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur de la construction) , art.6 (toiture - éléments techniques), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) ;Vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur l'absence des plans sur la plateforme publique open permît ;

En ce qui concerne l'historique du bien et le nombre de logements :

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 25/05/1937 (réf. T.P. 48/676) ayant pour objet « *Construction d'un immeuble à un étage et toiture à la mansard* » ; que les plans de ce permis montrent que la bien est divisé en 2 logements, qu'au rez-de-chaussée une cour pavée donne accès à un jardin de pleine terre arrière et qu'au 1^{er} étage une petite terrasse existe en façade arrière ;
Considérant que selon les renseignements urbanistiques en notre possession (réf. RU 1305/2022) le bien est divisé en 2 logements ;
Considérant que la situation de fait montre que l'ensemble de la parcelle a été aménagée en logements ; que ceux-ci sont au nombre de 8, 5 logements dans la bâtiment principale et 3 dans les annexes ;

En ce qui concerne le programme et les travaux projetés :

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité du changement de destination de magasin en logement ; que l'objectif de la présente demande est de mettre un terme à la situation illicite du bien ;

Considérant que pour ce faire, la demande prévoit d'aménager 3 logements sur l'ensemble de la parcelle ; que ceux-ci se répartissent comme suit :

- rez-de-chaussée : un appartement de 2 chambres ;
- 1^{er} étage : un appartement de 1 chambre ;
- combles : un studio ;

Considérant que le nombre de logements existants dans l'immeuble est au nombre de 2 ; que ce nombre ne peut être remis en question ; que par ailleurs, vu la configuration du bien, il apparaît que ces 2 logements sont répartis au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
Considérant cependant, que ces logements ont été remaniés ; que l'appartement du rez-de-chaussée, historiquement un 1 chambre a été transformé en un appartement de 2 chambres ; que les locaux humides (salle de bain et cuisine) ont été déplacés en partie centrale et en en partie dans les annexes ; qu'il y a dès lors, lieu d'étudier ces aménagements en regard de la législation actuelle ;
Considérant en conséquence, que la chambre 2 de cet appartement ne possède pas la superficie minimale requise en ce qu'elle possède 8,6m² au lieu de 9m² ; qu'il en est de même pour le séjour qui possède 14m² au lieu de 20m² requis ; que dès lors, cela entraîne des dérogations au R.R.U. titre II art.3 superficies minimales ;
Considérant également que l'espace WC ne répond pas non plus aux normes actuelles de confort en ce qu'il ne possède pas les dimensions au moins égales à 0,80 m x 1,20 m ; que cela entraîne une dérogation au R.R.U. titre II art.8 WC ;
Considérant de plus, que l'espace de séjour ainsi que la chambre parentale située en façade avant ne possèdent pas les superficies minimales d'éclairage naturel requises ; que la chambre possède 3,3m² de superficie d'éclairage au lieu de 3,9m² et que l'espace séjour possède 2,4m² au lieu de 2,8m² ; que cela déroge au R.R.U. titre II art ;10 éclairage naturel ;





Considérant que l'appartement du 1^{er} étage historiquement de 1 chambre est conservé en appartement de 1 chambre ; que néanmoins, la chambre est aménagée en lieu et place de l'ancienne salle de bain ; que la nouvelle salle de bain est déplacée en partie centrale de l'appartement ;

Considérant que ces aménagements induisent également des dérogations au R.R.U. titre II, en ce que l'espace séjour/salle à manger ne possède pas une superficie de 28m² mais de 26,2m² ; que ce même espace ne possède pas une superficie nette éclairante de 5,24m² mais de 3,3m² ; que dès lors, cela induit des dérogations au R.R.U. titre II art.3 et art.10 ;

Considérant également que l'espace WC ne répond pas non plus aux normes actuelles de confort en ce qu'il ne possède pas les dimensions au moins égales à 0,80 m x 1,20 m ; que cela entraîne une dérogation au R.R.U. titre II art.8 WC ;

Considérant que la chambre est également en dérogation au R.R.U. titre II art.10 en ce qu'elle ne possède pas la superficie nette éclairante de 2,8m² mais qu'elle possède une superficie éclairante de 2,4m² ;

Considérant que la demande prévoit également de mettre en conformité la création d'un 3^{ème} logement sous les combles ; que ce logement consiste en un studio de 41m² ; dont l'espace séjour/cuisine est conforme au R.R.U. titre II art.3 ;

Considérant cependant, que le studio ne possède pas la superficie d'éclairage naturel requis en ce qu'il possède une superficie nette éclairante de 4,3m² au lieu de 6,4m² requis ; que cela induit une dérogation au R.R.U. titre II art.10 ;

Considérant que bien que la demande induit des dérogations aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ; que les logements proposés restent confortables et l'offre diversifiée ; que de plus, les logements s'inscrivent dans un bâti existant et n'en modifient pas la structure ; que dès lors, les dérogations au R.R.U. titre II art.3, art.8 et art.10 sont acceptables ;

Considérant que la demande prévoit également de réorganiser les sous-sols afin d'y retrouver les locaux communs ; que pour ce faire le sous-sol est étendu ; que cette extension consiste à remplir le vide ventilé par un local vélos/poussettes et un local pour le rangement du matériel de nettoyage ;

Considérant que la note explicative ne précise pas les modalités techniques de ces travaux, ni si ceux-ci ont déjà été exécutés ou non ;

Considérant cependant, que l'extension de ce sous-sol permet d'aménager des espaces privés de caves ainsi que des locaux communs ; qu'un local vélos de 20,30m² est prévu ; que celui-ci se situe à l'arrière de l'escalier d'accès au sous-sol ; que cette configuration est peu optimale en ce que l'accès à ce local est peu aisé ;

Considérant que la demande s'inscrivant d'un un bâti existant ne peut répondre à toutes les conditions du RRU, Titre II, mais tend vers les conditions ; qu'il y aurait lieu de revoir les aménagements du sous-sol afin de créer un local vélo accessible depuis l'escalier d'accès au sous-sol et de créer une cave privative en lieu et place du local vélo projeté ;

Considérant également que l'extension du sous-sol permet d'aménager un local pour le rangement du matériel de nettoyage ; que celui-ci possède une superficie de 10m² ;

Considérant cependant, que la demande ne prévoit pas de local commun à ordures ; que bien que le titre II précise que lorsque des travaux ont un impact sur les parties communes d'un immeuble ; que ceux-ci doivent avoir comme objectif de tendre au respect de ce titre ; que ne pas prévoir de local à ordures ne respecte pas l'art.16 de ce titre ;

Considérant cependant que ce type de local dans une s petite copropriété peut engendrer des problèmes de gestion ; que dès lors l'absence de local à ordures est acceptable ;





Considérant également que la demande porte sur l'aménagement d'une terrasse carrelée sur cette extension du sous-sol ; que cette terrasse est accessible via l'espace séjour et la chambre 2 du rez-de-chaussée ; qu'elle possède une superficie de 11m² ; qu'elle dépasse le profil voisin de gauche, le moins profond, sans respecter un recul de 1,90m ; que dès lors, cette terrasse n'est pas conforme au code civil ;

Considérant également, qu'un escalier est créé à partir de cette terrasse pour rejoindre le jardin en contre-bas ; que cet escalier induit des dérogations au R.R.U. titre I art.4 profondeur en ce qu'il dépasse de plus de 3,0m le profil voisin de gauche le moins profond ; qu'il n'est pas en recul de 1,90m par rapport à ce voisin ; qu'il n'est également pas conforme au code civil ;

Considérant de plus, que bien que l'extension ait son utilité pour créer des locaux communs au sous-sol ; que cette extension imperméabilise la parcelle ; que cette imperméabilisation déroge au R.R.U. titre I art.12 - aménagement des zones de cours et jardin et art.13 - maintien d'une surface perméable ; que l'article 12 précise que les zones de cours et jardins doivent viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que l'article 13 précise que la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;

Considérant également que le nouvel escalier fait double emploi en ce que le jardin est déjà accessible à partir de l'espace cuisine/salle à manger implanté au niveau du jardin ;

Considérant que pour ne pas porter préjudice au bien voisin de gauche, il y a lieu de limiter la terrasse à la profondeur du voisin de gauche et également de supprimer l'escalier d'accès au jardin ; que dès lors, la dérogation au R.R.U. titre I art.4 n'est pas acceptable ;

Considérant également qu'il y a lieu de revoir les aménagements de la zone de cours et jardins afin d'y retrouver des plantations en pleine terre et permettre ainsi une meilleure perméabilité de la zone ; que dès lors, les dérogations au R.R.U., titre I, art.12 et art.13 ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de châssis en PVC blanc en façade avant ; que ces châssis, bien que conservant les divisions d'origine, sont regrettables ; que la façade mériterait de retrouver une qualité en esthétique ; que des châssis en bois moulurés permettraient de retrouver une certaine cohérence, d'autant que la porte est, quant à elle, en bois peint en blanc ;

Considérant que pour redonner du caractère à cette façade, qu'il y a lieu lors du prochain emplacement des châssis de prévoir des châssis en bois respectant la division d'origine ;

Considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **supprimer la terrasse au-delà de la profondeur des caves et prévoir un aménagement en pleine terre et supprimer l'escalier d'accès au jardin à partir de la nouvelle terrasse ;**
- **poser, lors du prochain remplacement des châssis, des châssis en bois respectant les divisions d'origine ;**

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre II art.3, art.8 et art.10 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: P888/2023 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue de la Pépinière 16 - 32 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: EAGLESTONE INVESTMENT

Objet / Betreft: Concerne une rénovation lourde d'un immeuble de bureaux en immeuble d'appartements comprenant 36 appartements, un appart-hôtel comprenant 20 chambres et deux espaces pour bureaux.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/11/2023 - 21/12/2023

Réactions / Reacties: 10

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

13





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: P985/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Pépinière 16 - 32 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: EAGLESTONE INVESTMENT - S.A. (Sophie LAMBRIGHS)

Objet / Betreft: Rénover lourdement et transformer un immeuble de bureaux en un immeuble mixte comprenant 36 appartements, un appart-hôtel de 20 chambres et deux espaces bureaux.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/11/2023 - 21/12/2023

Réactions / Reacties: 10

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

14

