



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S987/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Steyls 73 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Redouane - Karina Mejdoub - Kallah

Objet / Betreft: construire une annexe et un auvent au rez-de-chaussée en façade arrière d'une maison unifamiliale, imperméabiliser une partie du jardin ; construire un abri de jardin, modifier la façade avant et remplacer les châssis existants par des châssis en pvc blanc avec des grilles en fer forgé blanches au 2eme étage et un caisson de volet au rez-de-chaussée (mise en conformité)

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):

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zones mixtes au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 27/10/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à construire une annexe et un auvent au rez-de-chaussée en façade arrière d'une maison unifamiliale, imperméabiliser une partie du jardin ; construire un abri de jardin, modifier la façade avant et remplacer les châssis existants par des châssis en pvc blanc avec des grilles en fer forgé blanches au 2^{ème} étage et un caisson de volet au rez-de-chaussée (mise en conformité) ;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/12/2023 au 28/12/2023 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation à l'article 4 du Titre I du R.R.U. (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'article 13 du Titre I du R.R.U. (maintien d'une surface perméable) ;
- dérogation à l'article 4 du Titre II du R.R.U. (hauteur sous plafond) ;
- dérogation à l'article 4 du Titre II du R.R.U. (éclairage naturel) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant qu'un rapport d'inspection (réf. P 2023/077) établi le 23/06/2023 fait état des infractions suivantes :

« Entre 2004 et 2009 une nouvelle annexe arrière a été réalisée, qui a été agrandie après 2019. Aucun permis d'urbanisme autorisant ces travaux n'avait été délivré ».

Considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;

Considérant qu'il relève de l'analyse des orthoplans que ces annexes sont apparues respectivement en :

- 1977 pour une première annexe arrière dont le volume a été modifié en 2009, ce volume constituant la pièce cuisine avec son lanterneau ;
- 2009 pour la modification de l'annexe arrière avec une fenêtre de toit et la création de la terrasse ;
- 2012 pour la construction de l'abri de jardin en fond de parcelle, la couverture de la terrasse par un auvent et l'agrandissement de la terrasse ;
- 2014 pour l'agrandissement de l'annexe arrière, ce nouveau volume constituant le salon véranda et l'actuelle salle de douche ainsi que la couverture de la terrasse arrière par un auvent en polycarbonate, et l'agrandissement de l'abri de jardin ;

Considérant que les annexes arrière où sont implantées la cuisine, la salle de douche et la véranda dérogent au RRU Titre I article 4 en ce que la profondeur du volume bâti des annexes dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde sans retrait latéral.

Considérant que compte tenu de la largeur de la parcelle (4m78), un retrait latéral de 3 mètres ne permet pas de proposer un volume annexe confortable ;

Considérant que le volume principal contient aux niveaux +1 et +2, 2 chambres par étage (chambres de 22,23 m² et 11,13 m²) et que la salle de douche (4,01 m²) est située dans l'annexe au rez de chaussée rendant son accessibilité peu aisée depuis les chambres ;

Considérant que ces annexes dérogent au RRU Titre II article 4 en ce que la hauteur sous plafond des locaux habitables est inférieure à 2 m 50 ;

Considérant de ce qui précède, que la dérogation au RRU Titre I article 4 n'est pas acceptable pour l'annexe contenant la véranda et la salle de douche et qu'il y a lieu par conséquent de supprimer ce volume et d'aménager une salle de bain aux étages ;

Considérant cependant, qu'une annexe pouvant correspondre à la cuisine est visible depuis 1977 ;

Considérant qu'au vu du nombre de chambres et de la configuration du bien, l'espace disponible au rez de chaussée dans le volume principal n'est pas suffisant pour accueillir les fonctions de vie commune propres à une maison unifamiliale ;

Considérant de ce qui précède que la dérogation au RRU Titre I article 4 est acceptable pour l'annexe se limitant à la cuisine ;





Considérant que les dérogations au RRU Titre II article 4 sont acceptables pour l'annexe cuisine en ce que la hauteur sous plafond est de 2m47 au lieu des 2m50 requis et que la cuisine dispose d'une fenêtre de toit et d'une baie vitrée coulissante donnant sur le jardin et qu'elle bénéficiera ainsi d'un apport de lumière confortable ;

Considérant que le salon et salon tv au rez de chaussée et les chambres avant aux étages dérogent au RRU Titre II article 10 (éclairage naturel) en ce que leur superficie nette éclairante n'est pas égale ou supérieure à 1/5ème de leur superficie plancher ;

Considérant que l'auvent en polycarbonate sera démonté ainsi que l'annexe véranda et salle de douche ; qu'un apport de lumière indirect complémentaire bénéficiera de ce fait au salon tv ;

Considérant que la façade avant est existante et que ses baies sont inchangées ;

Considérant de ce qui précède que les dérogations au RRU Titre II article 10 sont acceptables ;

Considérant que l'annexe en fond de parcelle constituant le cabanon de jardin déroge au RRU Titre I article 4 en ce que la profondeur du volume bâti dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde sans retrait latéral ;

Considérant qu'il relève de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme (Chapitre VII, Art. 20, Section 1^{er}, art. 21) que la construction d'un bâtiment accessoire, isolé du bâtiment principal ou de ses annexes et qui n'est pas destiné à l'habitation n'est pas dispensée de permis d'urbanisme en ce que sa superficie (en ce compris la projection au sol de sa toiture), excède 9 m² ;

Considérant que le cabanon de jardin servira également de local vélo et que son implantation dans le volume principal du bien est difficilement envisageable ;

Considérant que le cabanon de jardin densifie la zone imperméable de la parcelle ;

Considérant que cette dérogation au RRU Titre I article 4 n'est pas acceptable pour le cabanon de jardin et qu'il y a lieu par conséquent de réduire ses dimensions à une surface maximale de 9 m² et d'y conserver un abri pour vélo ;

Considérant que les annexes successives et la création de la terrasse dérogent au RRU Titre I article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que la zone de cour et jardin présente une surface de 102 m² et que son imperméabilisation a une surface de 67 m² dépassant donc les 50 % maximum autorisés de surface perméable ;

Considérant que les annexes et le cabanon de jardin portent atteinte à l'intérieur d'îlot, le projet visant à densifier le volume bâti au détriment du développement de la zone de jardin ;

Considérant de ce qui précède que la dérogation n'est pas autorisée et qu'il convient de dédensifier la zone de cour et jardin en démontant l'annexe contenant la cuisine et la salle de douche et en réduisant la surface du cabanon de jardin à un minimum de 9 m² ; et qu'il y a lieu de prévoir un aménagement paysager qualitatif visant au développement de la flore ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité le remplacement en 2009 des châssis et porte d'entrée en aluminium en façade avant par des châssis et porte d'entrée en PVC blanc double vitrage ;

Considérant que les châssis en façade arrière sont en PVC blanc double vitrage ;

Considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;

Considérant que la façade avant a été rénovée en 2013 et que son revêtement consiste en un enduit de ton gris foncé ;

Considérant que la corniche et sa sous face ont été peintes en gris foncé ;

Considérant qu'un caisson à volet non saillant a été ajouté à la baie du rez de chaussée en façade avant ;

Considérant que des grilles en acier de ton blanc ont été ajoutées aux fenêtres de la façade avant au 2^{ème} étage ;





Considérant que ces interventions modifient l'aspect architectural de la façade avant et ne s'accorde pas avec les biens voisins et qu'il y a lieu dès lors de supprimer les grilles au 2^{ème} étage, le caisson volet et de peindre la façade avant et le pignon dans une teinte claire s'accordant avec les biens voisins ;

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

Avis FAVORABLE à condition de :

- **supprimer l'extension arrière du volume comprenant le salon/véranda et la salle de douche ;**
- **réduire la surface du cabanon de jardin à un maximum de 9m² afin de restituer de la surface perméable à la parcelle ;**
- **déplacer la terrasse existante sur l'emprise de l'annexe arrière à supprimer et restituer ainsi de la surface perméable à la zone de jardin ;**
- **créer une salle de bain aux étages ;**
- **lors du prochain remplacement, prévoir une porte et des châssis de ton blanc respectant les caractéristiques des menuiseries d'origine en ce qui concerne : le dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées, le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte, la modénature et la forme des baies ;**
- **supprimer les grilles en acier en façade avant ;**
- **rétablir le cintrage des baies aux étages ;**
- **intégrer le caisson à volet en retrait du plan de façade ;**
- **peindre la façade avant dans une teinte claire ;**

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le Titre I article 4 et le Titre II articles 4 et 10, sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B377/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Bugrane 77 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Sébastien de Villenfagne de Sorinnes

Objet / Betreft: ajouter un 4ème étage et un 7ème logement à un immeuble de rapport

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 REPORTÉ

2





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P344/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Poudrière 68 - 72 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SOOVAGE Invest

Objet / Betreft: changer la destination d'un entrepôt en immeuble de logements (20 unités :4 x 1ch, 12 x 2 ch et 4 x 3ch) et 10 emplacements pour voitures et 53 pour vélos, avec démolitions / reconstruction de volume d'annexe et transformations intérieures

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:

3

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

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

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

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

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

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

Considérant que le bien est situé en zone de forte mixité, en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que le bien est repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural de la Région de Bruxelles Capitale ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 07/04/2023 ;

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





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/01/2024

Considérant que la demande vise à changer la destination d'un entrepôt en immeuble de 20 logements, avec démolitions d'extensions, construction d'une nouvelle extension, et transformations intérieures ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/12/2023 au 28/12/2023 pour les motifs suivants :

- dérogation au Titre I du R.R.U. article 4 et 6 (profondeur, hauteur de la toiture et éléments techniques en toiture),
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant de voisins portant sur :

- des inquiétudes sur la création de nouveaux vis-à-vis étant donné les nouvelles baies créées pour des logements,
- des inquiétudes sur la stabilité des murs séparant les propriétés étant donné la démolition de certains bâtiments jouxtant ces murs,
- des réactions portant sur des conflits entre tiers ne relevant pas de l'urbanisme ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé : « ancienne sous-station électrique », au n°9 Boulevard de l'Abattoir, date AG 08/12/2016 ;

Considérant que les Services d'Intervention et d'Aide Médicale Urgente n'a pas encore rendu son avis en date du 10/01/2024 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 21/09/2023 ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 06/10/2023, à savoir :

- revoir l'équilibre général de la nouvelle composition des façades à rue. Tel que proposé, le percement de deux nouvelles baies au second étage perturbe leur composition symétrique. La Commission demande soit d'y renoncer, soit d'envisager l'ouverture de baies sur les deux travées aux extrémités ;
- revoir et améliorer l'expression de la nouvelle entrée principale. Les dessins montrent que la fermeture partielle de la baie et le traitement de la porte ne prennent pas en considération la division en travée du bâtiment, ce qui rend la nouvelle entrée peu qualitative. Ceci serait d'autant plus regrettable que la façade forme le fond de perspective de la station électrique classée et que l'entrée est visible depuis le boulevard de l'Abattoir ;
- prévoir une porte d'accès plus qualitative pour le garage-ascenseur qui soit plus esthétique et mieux en phase avec l'architecture de la façade (pas de porte métallique sectionnelle) ;
- revoir la matérialité de la toiture pour retrouver son état historique visible sur les photos aériennes anciennes ;

Considérant qu'en situation de droit il s'agit d'un ancien entrepôt, partiellement sur caves, avec rez-de-chaussée, 3 niveaux franc et des toitures à versants ;

Considérant que la parcelle faisant l'objet de la demande est presque entièrement construite, occupée par l'entrepôt et des annexes, que seul un morceau de terrain de +/- 3m sur 7m est aménagé en jardin et contient un arbre ;

Considérant qu'en situation projetée, le projet prévoit d'aménager un parking en sous-sol pour 9 voitures, accessible via un ascenseur à voiture, des caves, un garage vélos, et des locaux techniques ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, certaines annexes sont démolies pour recréer des cours dallées et des espaces extérieurs dont un jardin, que l'on retrouve 4 appartements 2 chambres et 2 appartements 1 chambre ;





Considérant qu'au premier niveau, le projet prévoit de créer quelques terrasses rentrantes dans le volume, que l'on retrouve 1 appartement 3 chambres, 3 appartements 2 chambres, et 1 de 1 chambre ;

Considérant que le second niveau présente un aménagement semblable ;

Considérant qu'au 3^e étage, on retrouve 2 appartements 3 chambres et un appartement 2 chambres ;

Considérant que pour l'aspect du bâtiment, la façade est peu modifiée à part la création d'une baie au 3^e étage et les châssis où une nouvelle division est proposée, ainsi que l'ajout de grilles et de garde-corps ;

Considérant que les portes d'accès sont aussi modifiées au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une des deux portes anciennes en bois peinte avec ferronneries, existe encore (celle de la baie de droite ;

Considérant que les interventions proposées sur la façade sont peu respectueuses du style du bâtiment et ne s'accordent pas avec le style existant ;

Considérant qu'il y a lieu de revenir à la façade telle qu'autorisée en 1962, que la porte qui subsiste à droite pourrait être récupérée pour être utilisée pour l'entrée des logements du bâtiment à gauche ;

Considérant que la fermeture partielle de la baie de l'entrée des logements peut se faire par exemple au moyen d'un battant de porte fixe (décoratif) ;

Considérant que la commission de concertation rejoint l'avis de la CRMS sur la création de nouvelles baies en façade à rue, qu'elle estime qu'il faut revoir l'équilibre général de la nouvelle composition, étant donné que le percement tel que proposé de deux nouvelles baies au second étage perturbe la composition symétrique ;

Considérant qu'il y aurait lieu soit d'y renoncer, soit d'envisager l'ouverture de 2 autres baies, c'est-à-dire une sur chacune des travées aux extrémités ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une porte d'accès plus qualitative pour le garage-ascenseur qui soit plus esthétique et mieux en phase avec l'architecture de la façade ;

Considérant par contre que la commission de concertation ne demande pas de revoir la matérialité de la toiture, celle-ci étant peu visible depuis l'espace public ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I article 4, pour la profondeur de la construction, en ce que le projet entend démolir et reconstruire une annexe en fond de parcelle ;

Considérant que la reconstruction de cette annexe s'accompagne d'une rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que ce mur est donné sur la tour à plomb, classée ;

Considérant que le demandeur justifie ce choix afin d'éviter de réaliser un jardin et de faire percoler des eaux dans un sol pollué ;

Considérant que les terrains voisins sont déjà construits et de manière générale très dense ;

Considérant que le projet prévoit malgré tout de dédensifier la parcelle à d'autres endroits ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I article 6, pour la hauteur de la toiture, en ce que le projet prévoit de rehausser la toiture du bâtiment de plus ou moins 20cm afin d'ajouter une isolation par l'extérieur ;

Considérant que les bâtiments environnants sont plus bas ;

Considérant cependant que cette rehausse est minime, que l'isolation par l'extérieur permet de mettre en valeur la charpente ancienne avec des jeux de volume et des mezzanines ponctuelles depuis le 3^e étage ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I article 6, en ce que le projet prévoit une terrasse sur la toiture de la nouvelle extension en fond de parcelle, et que le garde-corps dépasse le profil de la toiture ;





Considérant que les terrains voisins sont construits ;
Considérant que la terrasse se situe à une distance de plus de 3m du site de la tour à plomb ;
Considérant ainsi que la terrasse n'est pas de nature à générer des vues plongeantes sur d'autres propriétés, qu'elle n'est pas visible depuis un espace public ;
Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II article 10 (SNE), en ce que certains locaux habitables n'ont pas une surface nette éclairante suffisante, c'est-à-dire de 1/5 de leur superficie ;
Considérant que cela concerne souvent les séjours, mais parfois aussi les chambres, comme celles orientées sur rue de la Poudrière ;
Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante dont il est important de maintenir les façades ;
Considérant que dans certains cas, la dérogation est présente et aggravée par le fait que les espaces de vies sont généreux, devant nécessiter de plus grandes baies vitrées ;
Considérant qu'il est bienvenu d'avoir de vastes espaces, que le R.R.U. détermine les superficies minimales et non maximale ;
Considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
Considérant que pour le reste, les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort ;
Considérant dès lors que la dérogation est acceptable, qu'elle permet de convertir cet entrepôt en immeuble de logements ;

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 lieu ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **Proposer des nouvelles menuiseries en façade avant (portes et fenêtres) dont le dessin s'inspire du permis de 1962 ;**
- **Revoir l'équilibre général de la nouvelle composition des façades à rue, soit envisager l'ouverture de baies sur les deux travées aux extrémités du troisième étage, soit renoncer à l'ouverture des baies centrales ;**
- **Revoir et améliorer l'expression de la nouvelle entrée principale et conserver la double porte ancienne, la rénover et la réutiliser pour un des accès à rue ;**
- **Prévoir une porte d'accès plus qualitative pour le garage-ascenseur qui soit plus esthétique et mieux en phase avec l'architecture de la façade ;**
- **Respecter l'avis SIAMU ;**

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 et 6, ainsi qu'au R.R.U. Titre II article 10 en ce qui concerne la profondeur, la hauteur de la toiture, les éléments techniques en toiture, et les surfaces nettes éclairantes ; accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S431/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Place Saint-Jean 10 1000 Bruxelles
Rue du Lombard 76 1000 Bruxelles
Rue de la Violette 43 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LES ASSURANCES FEDERALES - SOCIETE COOPERATIVE
D'ASSURANCE - S.C.

Objet / Betreft: changer la destination du sous-sol et du rez-de-chaussée de bureau en commerce de services (espace d'exposition) et du rez-de-chaussée et de l'entresol de bureau en café ; créer une entrée rue du Lombard ; rehausser le bien d'un niveau pour aménager un restaurant panoramique ; supprimer un ascenseur et en installer un nouveau ; changer les châssis ; et mettre en lumière les façades

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/11/2023 - 07/12/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

4 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:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;

Considérant que le bien est situé en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en liseré de noyau commercial au PRAS ;
Considérant que le bien est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;





Considérant que le bien est repris dans plusieurs zones de protection :

- Unesco autour du site classé de la Grand-Place ;
- autour de l'ensemble de maisons traditionnels sis rue des Eperonniers n°58-62 ;
- autour de la maison traditionnelle sise rue de la Violette n°38 ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 03/05/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à changer la destination du sous-sol et du rez-de-chaussée de bureau en commerce de services (espace d'exposition) et du rez-de-chaussée et de l'entresol de bureau en café ; créer une entrée rue du Lombard ; rehausser le bien d'un niveau pour aménager un restaurant panoramique ; supprimer un ascenseur et en installer un nouveau ; changer les châssis ; et mettre en lumière les façades ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 08/10/2019 (réf. P.U. S1168/2018) ayant pour objet " transformer un immeuble de bureau existant avec au rez-de-chaussée : un espace exposition et un espace de vente d'assurances au rez-de-chaussée et au sous-sol ainsi qu'un petit espace destiné à la petite restauration avec consommation sur place (snack) rue du Lombard ; maintien des bureaux aux étages ; extension du dernier étage en vue d'y aménager un restaurant et transformer les façades des rez-de-chaussée et des entresols " ;

Considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/11/2023 au 07/12/2023 pour les motifs suivants :

- application des prescriptions particulières 4.5.1° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et 22.1. (affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial) du PRAS ;
- dérogations aux articles 6§1 (toiture - hauteur), 6§3 (toiture - éléments techniques) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU ;
- dérogations à l'article 25 (éclairages permanents de la façade) du règlement communal d'urbanisme zoné Grand-Place, patrimoine UNESCO Expression commerciale (RCUZ Unesco) ;

Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) en date du 13/11/2023 ;

Vu l'avis de la C.R.M.S. du 06/12/2023 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 28/12/2023, portant les références CP.2018.1129/3 ;

Considérant que suite aux conditions de cet avis, les plans ne doivent pas être adaptés ;

En ce qui concerne l'affectation :

Considérant que la demande porte sur un immeuble de style Beaux-Arts de 6 niveaux à l'angle des rues du Lombard et de la Violette, avec sa façade principale sur la place Saint-Jean ;

Considérant que la situation de droit reprend un immeuble de bureaux avec rez commercial ;

Considérant que le projet prévoit de changer la destination du sous-sol (espace d'archives) et du rez-de-chaussée (commerce) en espace polyvalent d'exposition (commerce de services) ;

Considérant que ces 2 niveaux sont reliés grâce à une ouverture pratiquée dans la dalle du rez-de-chaussée, dans l'axe de l'entrée principale du bâtiment, afin de créer un important escalier gradin entre les colonnes existantes, permettant l'exploitation du sous-sol comme lieu d'exposition ;





Considérant que l'accès à cet espace d'exposition se fait uniquement via un sas d'entrée vitrée créé au niveau de la double porte centrale de la façade principale, donnant sur la place Saint-Jean ;

Considérant également que la partie du rez-de-chaussée et de l'entresol côté rue du Lombard est affectée en café avec un espace bar au rez-de-chaussée, qui peut s'ouvrir sur l'espace de réception grâce à une paroi amovible et un espace de consommation à l'entresol, accessible par un nouvel escalier en colimaçon ;

Considérant qu'un accès indépendant à ce café est réalisé depuis la rue du Lombard dans la travée à côté de la porte d'entrée ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en liseré de noyau commercial au PRAS ;

Considérant que les bureaux existants sont maintenus du 1^{er} au 5^e étage ;

Considérant que sur la toiture plate, une extension est projetée afin de réaliser un restaurant panoramique ;

Considérant que ce nouveau volume est accolé à la coupole et qu'il communique avec celle-ci ;

Considérant qu'un accès indépendant vers le restaurant est créé par la rue de la Violette, avec l'installation d'un ascenseur ;

Considérant que l'art.22 du PRAS (liseré de noyau commercial) prévoit que l'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que le projet conserve une mixité des affectations dont 3.298 m² de bureaux et 924 m² de commerce dont 446 m² de type horeca ;

Considérant que le bureau représente 78 % de la superficie plancher et le commerce 22 % ;

Considérant pour conclure, que l'affectation de droit est bureau avec rez commercial sur l'angle ; que le développement commercial ne compromet pas l'activité de bureau vu que des accès indépendants sont créés ;

Considérant que les prescriptions de la zone de forte mixité et du liseré de noyau commercial ne s'opposent pas à ce changement de destination partiel ;

Considérant que les mesures particulières ont été réalisées conformément à l'art.22 du PRAS et que le projet n'a suscité aucune réclamation lors de l'enquête publique ;

Considérant de ce qui précède, que les changements de destination sont acceptables ;

En ce qui concerne le gabarit projeté :

Considérant que le projet, outre les affectations développées ci-dessus, prévoit la construction d'une rehausse d'un niveau avec toit plat, relié à la coupole, sur la toiture plate de l'immeuble, ainsi que l'aménagement d'une terrasse accessoire ;

Considérant cependant que cette rehausse déroge à l'article 6§1 (toiture - hauteur) du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut, le n°74 rue du Lombard, de 2,59 m ; et de 8,38 m le profil mitoyen le plus bas, le n°41 rue de la Violette ;

Considérant que le volume projeté induit une rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que le nouveau volume, principalement vitrée avec des châssis en aluminium de teinte bronze, est traité en zinc prépatiné, afin de permettre une meilleure intégration de cette extension à la toiture existante ;

Considérant que ce nouveau volume est construit en recul et dans le prolongement du dôme, mais que l'emprise du restaurant projeté est ici plus importante que celle délivré en 2019 (qui comportait un volume de liaison courbe avec le dôme, qui permettait de réduire sa visibilité) ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire l'emprise du volume de rehausse en largeur ; peut-être en déplaçant les espaces liés à la cuisine au niveau inférieur ;

Considérant également qu'il est préférable de ne pas rehausser le mur mitoyen au niveau des éléments techniques en toiture et prévoir de les intégrer au volume existant ;





Considérant également que la terrasse déroge à l'article 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU en ce que les garde-corps dépassent du gabarit de toiture et ne sont pas intégrés au volume bâti ;

Considérant que les garde-corps sont constitués de fins barreaux verticaux en acier laqué noir d'une hauteur d'1,20 m ;

Considérant que le développement en toiture est lié à l'aménagement du restaurant et au souhait d'exploiter ce niveau vu sa situation stratégique qui permet d'offrir des vues sur Bruxelles et plus particulièrement sur la flèche de l'Hôtel de Ville ;

Considérant que la CRMS souligne que la rehausse prévue sera particulièrement visible depuis plusieurs points de vue dans l'espace public et demande de traiter les garde-corps en recul pour en réduire l'impact visuel ;

Considérant qu'il est souhaitable de reculer les garde-corps de 50 cm supplémentaire ;

Considérant que le projet prévoit de pratiquer des percements dans le dôme : d'une part, pour ouvrir cet espace et le relier au volume projeté en toiture pour permettre d'utiliser ce volume comme salle de consommation de 34 places assises pour le restaurant ; et d'autre part, pour placer une baie vitrée dans chaque pan de cet octogone, afin d'éclairer naturellement cette espace ;

Considérant qu'afin de préserver la structure et la lecture extérieure de ce volume, il y a lieu de prévoir des verres teintés (couleur gris foncé) et non réfléchissants pour les baies projetées dans le dôme ;

Considérant de ce qui précède, que les dérogations aux articles 6§1 (toiture - hauteur) et 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU ne sont pas acceptables en l'état ;

Considérant que le projet déroge aussi à l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU en ce que la toiture plate de la rehausse n'est pas verdurisée ;

Considérant que celle-ci est recouverte de panneaux photovoltaïques ;

Considérant ainsi que cette dérogation est acceptable ;

En ce qui concerne les façades :

Considérant que le projet vise à rétablir les devantures d'origine, pour se faire le projet s'est inspiré des plans de 1909 ;

Considérant que l'ensemble des interventions projetées vont permettre de retrouver de hautes vitrines courbes en aluminium de teinte bronze aux rez-de-chaussée et entresol et de mettre en valeur ce bien de style Beaux-Arts ;

Considérant que, vu la hauteur des nouvelles vitrines, le projet ne prévoit pas le placement de volet ; que cela induit une dérogation au règlement communal d'urbanisme relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;

Considérant qu'un engagement relatif à l'absence de volet roulant a été signé par le demandeur ;

Considérant que cette dérogation est acceptable, vu que l'absence de volet permet de valoriser ces nouvelles devantures et de garantir ainsi leur lecture verticale ;

Considérant que le projet prévoit aussi le remplacement des châssis en PVC blanc des étages qui ont été posés sans autorisation par des châssis en bois et aluminium de teinte blanche ;

Considérant que les châssis projetés reprennent les divisions des châssis existants et non celles des châssis d'origine ;

Considérant que la CRMS considère que le rapport de proportion des divisions des nouveaux châssis laisse à désirer, particulièrement aux 2^e et 3^e étages ;

Considérant également que les impostes des châssis des 2^e et 4^e étages sont toujours occultées ;





Considérant que ces châssis dénaturent le bien et ne participent pas, vu le développement de ce bâtiment d'angle, à respecter la valeur architecturale et patrimoniale de ce bien repris à l'inventaire et en zones de protection ;

Considérant que la CRMS demande de revenir à des dessins de châssis à la hauteur du caractère remarquable de la bâtisse et de résoudre autrement et de manière moins dévalorisante la question de la sécurité incendie, par exemple en rendant les allèges du 3^e étage étanches au feu ;

Considérant ainsi que les châssis des étages doivent être remplacés dans le respect des châssis d'origine de 1909 ;

Considérant qu'il y a également lieu de maintenir et restaurer dans les règles de l'art les garde-corps en ferronnerie du 3^e étage ;

Considérant que le projet prévoit également de mettre en lumière les 3 façades du bâtiment, de créer des effets lumineux et de projeter des images colorées au sol sur les rues du Lombard et de la Violette, évoquant les sites patrimoniaux à proximité ;

Considérant que la mise en lumière des façades déroge à l'article 25 (éclairages permanents de la façade) du RCUZ Unesco est que cet immeuble ne fait pas l'objet d'un plan lumière établie par la Ville ;

Considérant que la CRMS estime que la mise en lumière prévue manque de sobriété (éclairages de plusieurs couleurs, faisceaux rasants, projections multicolores au sol) et constituerait une nuisance lumineuse dans le paysage urbain de la zone Unesco ;

Considérant par ailleurs que les documents du plan lumière ne prennent pas en compte l'éclairage intérieur du nouveau volume en toiture et du dôme ajouré, qui risque de créer un « effet de phare » durant les périodes d'activité du restaurant, contraire à la typologie de toiture d'une bâtisse de ce type ;

Considérant que la CRMS demande de renoncer à vouloir donner au bâtiment « une visibilité constituant un repère dans la ville au-delà de son seul usage », ce qui reviendrait à le mettre en concurrence avec son environnement urbain plutôt qu'à l'y intégrer sobrement et subtilement ;

Considérant également que la mise en lumière proposée demande de nombreux câblages, percements et systèmes d'accrochage dans et sur les façades et qu'aucun plan technique de ces installations n'a été réalisé ;

Considérant qu'il y a lieu de restaurer ce bâtiment de style Beaux-Arts à valeur patrimoniale repris à l'inventaire et qu'il est de ce fait préférable de ne pas prévoir de mise en lumière des façades, qui risquerait de venir dénaturer les façades ;

Considérant que la dérogation à l'article 25 (éclairages permanents de la façade) du RCUZ Unesco n'est pas acceptable ;

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





Avis FAVORABLE sous réserve de :

- réduire l'emprise du volume de rehausse en largeur ;
- ne pas rehausser le mur mitoyen au niveau des éléments techniques en toiture et prévoir de les intégrer au volume existant ;
- réduire l'impact visuel des garde-corps de la terrasse en effectuant un recul supplémentaire de 50 cm ;
- prévoir des verres teintés (couleur gris foncé) et non réfléchissants pour les baies projetées dans le dôme ;
- remplacer les châssis des étages dans le respect des châssis d'origine de 1909 ;
- maintenir et restaurer dans les règles de l'art les garde-corps en ferronnerie du 3^e étage ;
- ne pas prévoir de mise en lumière des façades ;

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 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU et au RCU relatif à la fermeture des vitrines commerciales sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: H3/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Steenkoolkaai 12 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: ACTA-S - B.V.

Objet / Betreft: afbreken van een woon- en handelsgebouw en herbouwen van een gebouw met 6 woningen (5 app. 2 k. en 1 duplex 3 k.) en een handel op het gelijkvloers, herstellen van de koer, en veranderen van het achtergebouw en herbestemmen tot handel

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/11/2023 - 07/12/2023

Réactions / Reacties: 2

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:

5

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 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik;
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.);
Gelet op het Reglement op de voetpaden (R.T.);

Overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebied, gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en langsheen een structurerende ruimte van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 03/01/2023;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het afbreken van een woon- en handelsgebouw en herbouwen van een gebouw met 6 woningen (5 app. 2 k. en 1 duplex 3 k.) en een handel op het gelijkvloers, herstellen van de koer, en veranderen van het achtergebouw en herbestemmen tot handel betreft;





Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 23/11/2023 tot 07/12/2023 voor volgende motieven:

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
- afwijking op art.10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel);
- afwijking op art.12 van titel I van de GSV (inrichting van de koer - en tuingebieden);
- afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);

Gelet dat dit openbaar onderzoek 2 reacties uitlokte, betreffende:

- de afbraak van een oud huis dat opgenomen is in de inventaris en de mogelijkheid om het te renoveren en een uitbreiding te voorzien aan het bestaande gebouw;
- de esthetische en functionele meerwaarde van het project voor de buurt;

Overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed "Voormalig mortuarium en politiebureau van de Stad Brussel en groep traditionele gebouwen";
Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) op 4/12/2023;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van Vivaqua op 14/11/2023;
Gelet op het advies van Vivaqua van 1/12/2023 op de aanvraag;

Overwegende dat de stedenbouwkundige inlichtingen van de stad Brussel de volgende bestemmingen voor de 2 gebouwen op het perceel hebben bevestigd:

Voor het voorgebouw:

- *ondergronds: zonder indicatie*
- *gelijkvloers: 1 handelszaak*
- *1^{ste} t.e.m. 2^{de} verdieping: 1 woonheid per verdieping*
- *zolderverdieping: 2 slaapkamers, 1 opslagruimte*

Voor het gebouw gelegen achteraan het perceel:

- *gelijkvloers/1^{ste} verdieping: opslagruimten bijbehorende tot de handelszaak*
- *2^{de} verdieping en zolderverdieping: opslagruimten*

Overwegende dat het perceel waarop het project betrekking heeft momenteel bestaat uit een hoofdgebouw (Gelijkvloers + 2 verdiepingen + mansardedak) en een achtergebouw (G+2+ hellend dak), die met elkaar verbonden zijn door een volledig bebouwd gelijkvloers;

Overwegende dat het project de sloop van het neoklassieke hoofdgebouw met woningen en handelszaak omvat en de wederopbouw van een gebouw (G+7+ hellend dak) met een winkel op het gelijkvloers en 6 woningen op de verdiepingen;

Overwegende dat in de voorziene toestand de indeling van de woningen en de handelszaak als volgt is gepland:

Hoofdgebouw:

- gelijkvloers: een handelszaak (type?)
- 1^{ste} tot 5^{de} verdieping: 1 tweekamerappartement per verdieping
- 6^{de} en 7^{de} verdieping: 3-slaapkamer duplex appartement

Achtergebouw:

- de plannen tonen een 1^e winkelruimte op het gelijkvloers, in het verlengde van de winkelruimte die gepland is voor het hoofdgebouw, en een 2^e winkelruimte op de bovenste verdiepingen (het type is niet gespecificeerd);





Voor het hoofdgebouw

Overwegende dat de afbraak een oud huis in neoklassieke stijl betreft;
Overwegende dat, afgezien van de voorgevel, de meeste oorspronkelijke elementen (vloeren, open haarden, plafonds, deuren, raamwerk, enz.) zijn verwijderd of vervangen;
Overwegende dat het bestaande gebouw (G+2+hellend dak) zich tussen 2 hogere gebouwen bevindt, G+6+plat dak aan de linkerkant en G+5+hellend dak aan de rechterkant;
Gezien het feit dat het bestaande gebouw een lage hoogte heeft ten opzichte van deze 2 gebouwen;
Overwegende dat het nieuwe gebouw is uitgelijnd met de omliggende gebouwen;
Overwegende dat echter de aanvraag afwijkt van de GSV, titel I, art. 6 (dak – hoogte), omdat de voorziene dakhoogte meer dan 3m (4,2m) hoger is dan het laagste mandelig dakprofiel en (0,19m) hoger is dan het hoogste mandelig dakprofiel;

Overwegende dat de afwijking specifiek betrekking heeft op het volume tussen het dakprofiel van de rechterbuurman en het profiel van het terras boven de 6^{de} verdieping van de nieuwbouw aan de voorgevel;
Overwegende dat het rechterdeel van de bovenste verdieping van de nieuwbouw 3,70m terug ligt ten opzichte van de voorgevel om het hoogteverschil met de rechterbuurman te verkleinen;
Overwegende dat het naar achteren plaatsen van de 7^{de} verdieping voor een harmonieuze volumetrische overgang met het naburige gebouw zorgt;
Overwegende dat de totale hoogte van het project de afsluiting van de voorgevel van het gebouw verzekert met respect voor het degressieve profiel van de naburige gebouwen;
Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
Overwegende bijgevolg dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat ditzelfde gebouw in strijd is met de GSV, titel I, art. 10 (uitsprongen aan de gevel), aangezien de voorziene uitsprong meer dan 2/3 van de gevelbreedte bedraagt;
Overwegende dat aan de voorgevel van de 2^{de} tot en met de 6^{de} verdieping een erker en een terras zijn gepland met een uitsprong van 0,60m over een breedte van 6,12m;
Overwegende dat het project op deze verdiepingen voorziet in een terugspringend terras, maar met een diepte die verder gaat dan de voorzijde van het gebouw, om de oppervlakte van deze buitenruimte te vergroten;
Overwegende dat de wisselwerking tussen het volle en het lege (uitspringend erkervenster en verzonken terrasvenster) binnen dezelfde uitsprong de massa lichter maakt en bijdraagt tot de levendigheid van de gevel;
Overwegende dat de uitsprongen op de 1^{ste} en 7^{de} verdieping nog steeds voldoen aan de GSV, aangezien ze minder dan 2/3 van de breedte van de gevel zijn;
Overwegende dat de uitsprong op de 1e verdieping uitsluitend betrekking heeft op de installatie van een terras met een uitsprong van 0,6m over een breedte van 2,35m; en op de 7^{de} verdieping betrekking heeft op het erkervenster met een uitsprong van 0,6m over een breedte van 3,77m;
Overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Wat betreft de materialen die voor de gevel worden gebruikt, voorziet het project in geprefabriceerde betonnen gevelbekleding in een natuurlijke kleur, bruin metalen aluminium schrijnwerk en transparante glazen balustrades; het verzonken volume op de bovenste verdieping wordt uitgevoerd in natuurlijk hout;
Overwegende dat de gekozen materialen sober zijn en passen in de compositie van de gevel en de naburige gebouwen;
Overwegende dat het project voorziet in een vergroting van het glasoppervlak van de gevels op het gelijkvloers en de eerste verdieping om een slank effect te geven aan de basis van het gebouw;





Overwegende dat het gelijkvloers 4,20m hoog is om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de hoogte van het gelijkvloers van de naburige gebouwen;
Overwegende dat het echter wenselijk is het gelijkvloers zodanig te bewerken dat een visuele doorbraak naar het binnenterrein van het huizenblok wordt gegarandeerd en de samenstelling van het gelijkvloers (hek) overeenkomstig aan te passen;

Voor het achterste gebouw

Overwegende dat het project inhoudt dat enkel de gevel en het dak van dit gebouw worden gehandhaafd en dat de vloeren, ramen en glasblokken worden gesloopt;
Overwegende dat het hier gaat om een ingrijpende verbouwing en geveloperatie;
Overwegende bovendien dat het gebouw in het binnenterrein van het huizenblok als handelszaak zal worden gebruikt;
Overwegende dat het project voorziet in de gedeeltelijke heropening van de koer, met behoud van een verbindend volume tussen de 2 gebouwen, tegen de rechter gemene muur;
Overwegende dat de afstand tussen de 2 gebouwen 4,41m bedraagt van gevel tot gevel;
Overwegende dat de nieuwe inplanting van het gebouw in afwijking is van artikel 4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken), aangezien de diepte van de gebouwen meer dan $\frac{3}{4}$ van de diepte van het terrein wordt;
Overwegende dat de aanvraag ook afwijkt van de GSV van titel I, art.12 (inrichting van de koer - en tuingebieden) en art.13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte), aangezien de ondoordringbare oppervlakte meer dan 50% van de oppervlakte van het gebied bedraagt;

Overwegende dat het project voorziet in een nieuw gebouw aan de straat met een vergroting van het volume, zonder dat er een passende compensatie wordt geboden in de vorm van een verbetering van het planten- en landschapsaspect van het binnenste gedeelte van het blok;
Overwegende dat de aanleg van een kleine binnenplaats minimaal is in verhouding tot de gecreëerde dichtheid;
Overwegende dat het niet bevorderlijk is voor de ontwikkeling van een royale open ruimte voor het comfort van de bewoners en de verbetering van het binnenhuizenblok;
Overwegende, bovendien, dat de binnenplaats wordt verkleind door de installatie van een buitentrap voor directe toegang tot de lokalen gelegen in de kelder;
Overwegende dat, aangezien het doel van de fietsen- en kinderwagenstalling is om het gebruik van alternatieve vervoermiddelen in de stad aan te moedigen, de grootte en de locatie ervan niettemin het gebruiksgemak en de manoeuvreerruimte die nodig is voor de verplaatsing ervan, moeten toestaan;
Overwegend dat het wenselijk is om geen winkel maar een vrij beroep op het gelijkvloers te voorzien en de fietsenruimte te verplaatsen naar het gelijkvloers, in verhouding tot het aantal woningen/kamers;
Gezien het bovenstaande is het ook wenselijk om de achterbouw te slopen en daarvoor in de plaats een open tuin aan te leggen;
Overwegende dat de afwijkingen van de GSV, titel I, art. 4 niet aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de G.S.V. Titel VIII art. 6 (aantal parkeerplaatsen voor woningen), omdat het project geen parkeerplaatsen voor de woningen in het gebouw voorziet;
Overwegende dat de afwezigheid van parkeerplaatsen kan toegelaten worden omwille van de bereikbaarheid met het openbaar vervoer;
Overwegende dat het project een lokaal voor fietsen voorziet;
Overwegende bijgevolg dat 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 op voorwaarde:

- de achterbouw af te breken en in de plaats een open tuin aan te leggen;
- geen winkel maar een vrij beroep op het gelijkvloers te voorzien;
- de fietsenruimte te verplaatsen naar het gelijkvloers, in verhouding tot het aantal woningen/kamers;
- de mogelijkheid bestuderen van een visuele doorbraak naar het binnenterrein van het huizenblok te voorzien door het bewerken van het gelijkvloers en de samenstelling van het gelijkvloers (hek) overeenkomstig aan te passen;

Gelet op het artikel 245 van het BWRO betreffende de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning of van een verkavelingsvergunning die kan worden onderworpen aan bijzondere voorwaarden die verbonden zijn aan de bescherming van het archeologisch erfgoed;

Overwegende de ligging van de betrokken percelen in het historische stadscentrum, in de oude havenwijk, en de aard van het gebouw (Atlas van de archeologische ondergrond van het Gewest Brussel, Brussel - Vijfhoek, <https://gis.urban.brussels> > Monumenten en Landschappen > Archeologisch Erfgoed);

Zal de vergunninghouder aan het aan het Departement Archeologisch Erfgoed van de Directie Cultureel Erfgoed de organisatie toelaten van een bouwarcheologisch onderzoek uit te voeren vóór afbraak / renovatie en een archeologische opgraving voorafgaand aan de graafwerken nodig voor het project (planning en modaliteiten af te spreken vanaf ontvangst van de vergunning; contact 02/432.84.13; archeologie@urban.brussels).

De afwijkingen van GSV, titel I, art. 6 (dak – hoogte), art. 10 (uitspringen aan de gevel) en titel VIII art. 6 (aantal parkeerplaatsen voor woningen) worden toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.

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.

