



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: F607/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Félix Sterckxstraat 60 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: AMEGERWA - N.V. (Mattheeuws)

Objet / Betreft: Verbouw een eengezinswoning tot een tweegezinswoning (1 appartement, 3 slaapkamers en 1 studio); slopen en herbouwen de bijgebouwen, reduceer het volume om een tuin te creëren; creëer een terras op de 1e verdieping en een trap aan de achtergevel die naar de tuin leidt en vervang de garagedeur door een glazen unit.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/01/2024 - 18/01/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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 het Bijzonder bestemmingsplan (B.B.P.) Het goed bevindt zich in de perimeter van het BBP genaamd n° 48/15-16bis ilot compris entre les rues reper-vreven, F. Sterckx et l'avenue Houba de Strooper goedgekeurd op 30/10/1975;
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in typische woongebied van het G.B.P.;
Overwegende dat het goed gelegen is in een achteruitbouwstrook, in bouwzone, zone voor koeren en tuinen van het B.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 26/06/2023;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een eengezinswoning naar een appartementsgebouw met een duplex met 3 kamers en een studio; slopen en herbouwen van het bijgebouw op het gelijkvloers, met vermindering van het volume om een tuin te creëren; inrichten van een dakterras op de 1ste verdieping en een buitentrap ; wijzigen van de voor- en achtergevels betreft;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 04/01/2024 tot 18/01/2024 voor volgende motieven: afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken); afwijking op art.11 van titel I van de GSV (inrichting van de inspringstroken); afwijkingen van de voorschriften van het BBP nr 48-15bis/16bis (Reper-Vreven, 30-10-75); afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen);

Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 13/10/1961(ref. TP 87822) met als onderwerp "Construire une maison unifamiliale avec 3 chambres et garage au rez-de-chaussée. La parcelle conserve un jardin";

Overwegende dat de luchtfoto's laten zien dat het perceel helemaal overdekt werd tussen 1961 en 1987;

Overwegende dat het plan van de laatste vergunning een tuin laat zien; dat de feitelijk toestand niet overeenkomt met de rechtelijk toestand;

Overwegende dat het project het verdelen van het goed betreft; dat de nieuwe indeling nu als volgt is:

- Gelijkvloers: studio
- Eerste en tweede verdiepingen: 1 appartement 3 kamers;

Overwegende de studio ;

Overwegende dat de woningen de volgende afwijkingen vertonen:

Overwegende dat de studio aan de GSV, Titel II, artikel 10 afwijkt, voor wat betreft de lichtinval;

Overwegende dat de lichtinval van 4,68m² is, in plaats van 4m²92;

Overwegende dat de plafonhoogte van de studio 2m33 is, in plaats van 2m50, dat het afwijkt van de GSV Titel II artikel 4;

Overwegende het feit dat de studio ingericht is in plaats van de garage en dat deze ruimte enkel georiënteerd is aan de straatzijde;

Overwegende dat deze studio een diepte heeft van ongeveer 8m25 en alleen profiteert van een lichtinval aan de straatzijde;

Overwegende het feit dat om aan de normen voor natuurlijke verlichting te voldoen, er een groot venster aangebracht is waardoor deze woning niet de privacy en rust kan garanderen;

Overwegende dat de indeling van deze studio vervolledigd wordt door een tuin waarvan de toegang is via de badkamer is; dat deze tuin slechts 1,40m breed is;

Overwegende dat het goed gebouwd is voor een eengezinswoning, dat de gelijkvloers bestemd was voor een garage, dus met een kleine plafondhoogte die niet past voor een woning;

Overwegende, dat de afwijkingen niet aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de feitelijk toestand een overdekking van de huidige tuin vertoont;

Overwegende dat de toekomstige toestand die overdekking afbreekt en heropbouwt met een vermindering van volume voor de badkamer van de studio; dat het project een nieuwe tuin voorziet; Overwegende dat de diepte van het gebouw nu 11m04 is en dat de heropbouw geen verhoging van de mandeling opleidt;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

Overwegende dat de nieuwe diepte conform is een de voorschriften van de GSV en dus aanvaardbaar is;

Overwegende de 3 kamersduplex ;

Overwegende dat een van de drie kamers van het appartement een oppervlakte van 7m² vertoont, in plaats van minimum 9m², dat het afwijkt van de GSV Titel II artikel 3;

Overwegende dat de 7m² al vergund waren in de vergunning van 1961 (dur eengezinswoning); dat het project een nieuwe indeling betreft;

Overwegend dat het beter is om deze ruimte te gebruiken voor een niet-bewoonbare kamer, zoals een kantoor of opslagruimte;

Overwegende dus dat de afwijking niet aanvaardbaar is; en de woning de voorschriften van de GSV zou moeten behalen;

Overwegende dat het project een dakterras voorziet op de eerste verdieping met een trap om van de eerste verdieping tot de tuin te gaan;

Overwegende dat de dakterras een afwijking vertoont aan de GSV Titel I artikel 6 (technische elementen);

Overwegende dat de trap ook een afwijking vertoont aan de GSV Titel I artikel 4 (diepte);

Overwegende dat het gebouw een oppervlakte van 130,53 m² heeft; dat het te klein is om het gebouw in twee woningen te verdelen;

Overwegende dat een eengezinswoning beter toepast; dat er dus geen trap of dakterras nodig is om naar de tuin te gaan; des te meer dat de trap uitzichten naar aangrenzende percelen geïnduceerd;

Overwegende dat de afwijkingen niet aanvaardbaar zijn;

Overwegende de zone van de koer en tuin;

Overwegende dat de tuin in twee gesneden is door een muur;

Overwegende dat het gedaan is om een privé buitenruimte te garanderen voor elke woning;

Overwegende dat de muur afwijkingen aan de GSV Titel I artikel (diepte) en artikel 12 (koeren en tuinen) vertoont;

Overwegende dat de buitenruimte van de studio een gang is van een beetje meer dan 1m breedte; dat dit nog geen kwaliteitsvolle buitenruimte is;

Overwegende dat deze verdeling van de tuin tot hitte-eiland leidt en in strijd is met de goede indeling van het pand;

Overwegende dat de tuin van de studio toegankelijk is via de badkamer ;

Overwegende dat de afwijkingen niet aanvaardbaar zijn, dat een tuin moet behouden worden;

Overwegende de achteruitbouwstrook;

Overwegende dat volgens het aanvraagformulier en de toekomstige plannen de achteruitbouwstrook als parkeerplaats gebruikt wordt;

Overwegende dat het afwijkt van de GSV Titel I artikel 11 en van de BBP;

Overwegende dat deze strook mag niet worden omgevormd tot parkeerruimte noch worden bedekt met ondoorlaatbare materialen (behalve de paden naar de inkomdeuren en garagepoorten);

Overwegende dat als de garage afgeschafte wordt, de achteruitbouwstrook helemaal doorlaatbaar en dus beplant moet worden;

Overwegende dat de afwijkingen niet aanvaardbaar zijn;

Overwegende de schrijnwerken van de voorgevel;

Overwegende dat het project de voorgevel herzielt door het vervangen van de schrijnwerken met aluminium, wit op de verdiepingen en zwart op de gelijkvloers;

Overwegende dat zwarte bekleding voorzien is op de gelijkvloers;

Overwegende dat deze zich in de architectuur van het goed past; dat die werken aanvaardbaar zijn,





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

Overwegende de gemeenschappelijke ruimten;
Overwegende dat het verwijderen van de garage ten gunste van woningen niet wordt gecompenseerd door een fietsenstalling evenredig aan het aantal kamers;
Overwegende dat de splitsing geen gemeenschappelijke ruimtes voorziet, zoals een fietsenstalling, afvalruimte en schoonmateriaalruimte; die leidt tot afwijkingen aan de GSV, Titel II, art. 16, 17 en 18;

Overwegende dat dit pand gebouwd werd als een eengezinswoning, het perceel wordt verdicht en dat het project de noodzakelijke en kwalitatieve verbeteringen om de levensvatbaarheid van de woningen en hun gebruikelijke aanvullingen te garanderen niet voorziet;
Overwegende dat dit project tot talrijke afwijkingen leidt;

Overwegende dat het noodzakelijk is om een eengezinswoning met garage op de gelijkvloers te behouden, de tuin tot op de grond te herstellen met groenvoorzieningen en tevens de achteruitbouwstroop in de oorspronkelijke staat te herstellen;

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.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L468/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Laskouter 122 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Mhamd & Hafida Sadkaoui & Askour

Objet / Betreft: construire un immeuble comprenant 2 logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/01/2024 - 18/01/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

2

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

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

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

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

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

Vu le Permis de lotir (P.L.) non périmé n°1241 lot 2A délivré le 02/12/2003 ;

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 à prédominance résidentielle au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 12/05/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à construire un immeuble comprenant 2 logements ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/01/2024 au 18/01/2024 pour les motifs suivants:

application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ; 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 et lucarne) ; règlement sur les bâtisses (RB) ; application de l'article 106 du CoBAT: mesures particulières de publicité requises par les plans dans le permis de lotir n° 1241 ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur l'obligation de respecter les prescriptions du permis de lotir en accordant pas la construction d'une maison bi-familiale ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 08/12/2023 ;
Vu l'avis de VIVAQUA du 21/12/2023 ;

Considérant que le projet est partiellement situé sur le territoire de la commune de Vilvorde ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de de la commune de Vilvorde en date du 02/01/2024 ;

En ce qui concerne l'implantation et la disposition intérieur du nouveau bâtiment ;

Considérant que le projet porte sur une nouvelle construction sur un terrain présentant une superficie de 275m² ;

Considérant que la nouvelle construction hors sol présente une superficie de 361m² ;

Considérant que l'emprise de la construction est de 106m² ;

Considérant que la hauteur au faîte est de 12m62 et sous corniche de 7m04 ;

Considérant que le nouveau bâtiment présente une profondeur de 14m68 et une largeur de façade de 6m99 ;

Considérant qu'en façade avant se trouve une zone de recul de 4m29 ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'une citerne d'eau de pluies de 10m³ afin de se conformer au RRU, Titre II ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une maison bi-familiale composée comme suit :

- Sous-sol : en partie avant : caves, locaux compteurs et poubelles, en partie arrière : une salle-de-bain et deux chambres ;
- Rez-de-chaussée : un garage et séjour ouvert sur la cuisine ;
- 1^{er} étage : 1 chambre avec salle de douche, séjour ouvert sur la cuisine et un bureau ;
- 2^e étage : deux chambres, salle de douche, salon ;
- Sous-combles : une chambre ;

Considérant dès lors que le bien se compose de deux logements : un souplex et un triplex ;

Considérant que les matériaux mis en œuvre sont des tuiles plates de ton noir pour la toiture, une corniche en bois, des garde-corps en verre feuilleté, des châssis en aluminium de ton gris clair, les seuils sont en pierre bleue, la porte d'entrée et de garage est en aluminium de ton gris clair ; les façades sont traitées avec un parement en briques allongées de couleur gris basalte ;

Considérant qu'un crépi sur isolant est prévu pour la lucarne en façade arrière ;

Considérant que la lucarne en façade arrière est conforme aux prescriptions du RRU, Titre I ;

En ce qui concerne les dérogations qu'entraînent le projet :

Considérant que le projet est non conforme aux prescriptions du permis de lotir ;

Considérant que la destination prévue par le permis de lotir article 2 sont des maisons unifamiliales ;

Considérant que le projet prévoit une maison bi-familiale ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer la construction d'une maison unifamiliale afin de se conformer aux prescriptions du permis de lotir ;

Considérant qu'au niveau du jardin le projet prévoit en façade arrière une terrasse et un escalier permettant d'arriver au jardin depuis le niveau semi-enterré ;

Considérant que cela déroge au permis de lotir, articles 6 et 7 ; que ce dernier indique que les terrasses sont acceptables, sous réserve de se situer dans la zone de bâtisse et que le jardin doit rester libre de toute construction ;

Considérant que la terrasse et l'escalier dépassent de plus de 6m la zone de bâtisse ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction ; qu'il y a lieu de se conformer aux prescriptions du permis de lotir ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

Considérant que les dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que le jardin est entouré d'une clôture présentant une hauteur de 1m85 ;
Considérant que cela entraîne une dérogation au permis de lotir, article 11 ; que ce dernier prévoit une hauteur de maximum 1m80 ;
Considérant qu'il y a lieu de se conformer au permis de lotir en prévoyant un grillage métallique vert présentant une hauteur de maximum 1m80 ;
Considérant que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la hauteur du bâtiment déroge au RRU, Titre I article 6 en ce que le bâtiment dépasse la hauteur du mitoyen droit ;
Considérant qu'en créant une maison unifamiliale il est possible de s'aligner au bâtiment voisin ;
Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet déroge également au RB, article 74, en ce que le projet prévoit une bretèche en façade avant ;
Considérant que la bretèche présente une saillie de 80 cm, au lieu des 50cm maximum et que la hauteur sous la bretèche est de 2m71 au lieu de 3m minimum ;
Considérant que la bretèche ne s'intègre pas à l'architecture de la rue ;
Considérant que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la bretèche monte en toiture, s'apparentant à la création d'une lucarne de façade avant ; les lucarnes en façade avant sont autorisées par le permis de lotir à condition de ne pas dépasser les 2/3 de la largeur de la façade et de présenter des reculs de 1m20 de part et d'autre des murs mitoyens ;
Considérant que cela entraîne une dérogation au permis de lotir article 6 et au RRU Titre I article 6 (toiture-lucarne) ;
Considérant que l'architecture du bien ne s'intègre pas dans l'espace environnant ; qu'aucune maison ne présente de bretèche ;
Considérant qu'il serait plus opportun de créer une lucarne conforme au PL et au RRU ou une toiture à Mansard ;
Considérant que les dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que le demandeur a joint à sa demande de permis d'urbanisme la preuve d'une prise de contact avec la commune de Vilvorde, conformément à l'article 8 du permis de lotir ;

Considérant qu'en terme de superficie plancher, superficie éclairante nette et hauteur sous plafond, le projet répond au RRU, Titre II ;
Considérant néanmoins que proposant un logement plurifamilial il y a lieu de répondre au RRU, Titre VIII (normes de stationnement) ;
Considérant que le projet déroge à l'article 6, en ce qu'il propose un emplacement de stationnement privé pour deux logements ;
Considérant que le PL indique que les constructions sont prévues pour des maisons unifamiliales ; que l'affectation est de toute façon non conforme ;
Considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet prévoit de modifier le relief du sol en façade arrière afin de creuser pour créer la terrasse ;
Considérant que cela déroge au permis de lotir, article 7 ;
Considérant que sans l'accord des propriétaires des parcelles voisines le relief du sol ne peut être modifié ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

Considérant de plus que cela crée un trou devant les espaces de vie au niveau du rez-de-chaussée que le jardin n'est accessible que par un étroit chemin latéral ;
Considérant qu'il serait plus commode que le jardin soit de plein pied au niveau du rez-de-chaussée ;
Considérant que les chambres créées en sous-sol seraient encaissées, fort sombres et assez peu qualitatives ;
Considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le formulaire de demande introduit mentionne que le projet prévoit un emplacement de parking extérieur pour véhicule motorisé (visiblement dans la zone de recul) ;
Considérant que cela induit notamment une dérogation à l'article 4 du titre VIII du RRU ;
Considérant que les emplacements de parking doivent être couverts ;
Considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le local vélos est fort petit et qu'il mériterait d'être agrandi ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction ;
Considérant que l'utilisation de la dérogation doit rester exceptionnelle ; que le nombre de dérogations sollicitées est trop élevé pour une construction neuve ;
Considérant que l'affectation proposée est non conforme ; que l'architecture du bien ne s'intègre pas dans son contexte urbanistique ;
Considérant l'avis défavorable du SIAMU ;
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 DÉFAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P244/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue des Pagodes 151 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Matthieu René Jaugey

Objet / Betreft: isoler les façades avant et arrière d'une maison unifamiliale entre mitoyens et construire une terrasse arrière depuis le 1er étage prolongée d'un escalier extérieur menant vers le jardin

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/01/2024 - 18/01/2024

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

3

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 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 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, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9 juillet 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 10/03/2023 ;
Considérant que la demande est considérée comme complète ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

Considérant que la demande vise à isoler les façades avant et arrière d'une maison unifamiliale entre mitoyens et construire une terrasse arrière depuis le 1^{er} étage prolongée d'un escalier extérieur menant vers le jardin ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/01/2024 au 18/01/2024 pour les motifs suivants : règlement sur les bâtisses (RB), dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) ; dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (hauteur et profondeur) ;

Vu les 2 réactions à l'enquête publique, émanant du voisinage immédiat portant, l'une sur le projet de la terrasse et de l'escalier en façade arrière qui n'est pas conforme au Code Civil en matière de servitude de distance et de vues et qu'une réhausse du mur mitoyen entraînerait un impact visuel et une perte d'ensoleillement, l'autre sur l'isolation prévue en façade à rue et son débord par rapport à l'alignement et son raccord aux maisons mitoyennes (vue de l'isolation et briquettes) ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 17/05/1959 (réf.TP70304) avec pour objet « l'édification d'un immeuble avec 2 logements », l'un au 1^{er} étage et l'autre au 2^{ème} étage ;
Considérant qu'un permis d'urbanisme (réf. P76/2022) a été délivré le 07/08/2022 pour la transformation d'un immeuble composé de deux unités de logements en une maison unifamiliale ;

Considérant que le projet prévoit la suppression du parement en briques des deux façades, la pose d'un isolant recouvert d'un système de plaquettes de *parement en briques avec une épaisseur de 18cm de débord*, la construction d'une terrasse arrière (+/-15.50m²) dans la prolongation du 1^{er} étage comprise entre les deux murs mitoyens, la construction d'un escalier à double volée entre la nouvelle terrasse et le jardin ;

En ce qui concerne l'isolation par l'extérieur de la façade à rue :

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du RRU, Titre I, art.3 en ce que l'isolation prévue dépasse de l'alignement ;

Considérant que la demande vise la pose d'un isolant recouvert de plaquettes en briques de ton rouge/brun et d'un crépi de ton clair avec un débord de 18cm ;

Considérant que le traitement réservé au rez-de-chaussée prévoit la pose d'un isolant recouvert de crépis entre les portes d'entrée et du garage sans impact sur l'alignement des façades mitoyennes ;

Considérant que la pose de l'isolant couvert de briquettes est réservée aux 1^{er} et 2^{ème} étage ;

Considérant que le projet préserve l'ensemble de la modénature de la façade et que le revêtement proposé présente une apparence similaire à la situation existante ;

Considérant que le projet propose une amélioration de l'isolation thermique des logements ;

Considérant que la modification d'alignement ne sera que peu perceptible depuis l'espace public ;

Considérant que les modifications proposées en façade avant s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

Considérant cependant que le projet ne précise pas le traitement réservé au raccord entre l'épaisseur de l'isolation et ses briquettes avec les maisons mitoyennes en façade à rue ;

Considérant dès lors qu'il y a lieux d'étudier et concevoir un détail de raccord de finition soigné et respectueux de l'architecture des façades mitoyennes impliquant une finition esthétique et technique à la fois ;

Considérant dès lors que la dérogation au RRU, (titre I, art. 3) est acceptable en ce qui concerne l'isolation en façade à rue, moyennant la modification proposée ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

En ce qui concerne l'isolation par l'extérieur de la façade arrière

Considérant que le projet déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce que l'isolant placé en façade arrière dépasse en hauteur et en profondeur le profil mitoyen le plus haut et le plus profond ;
Considérant que le projet prévoit, en façade arrière, la pose d'une isolation recouverte d'un crépi de ton clair ;

Considérant que cette façade n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que cette dérogation découle du dépassement de l'épaisseur de l'isolant en façade arrière par rapport au voisin le plus haut et le plus profond ;

Considérant que le dépassement n'excède pas 0,50 m ;

Considérant que ce dépassement est peu significatif au regard des spécificités des lieux et ne porte pas préjudice aux constructions voisines en ce qu'il permet au voisin le plus profond de prévoir une isolation par l'extérieur ; considérant qu'au regard de l'amélioration énergétique et à la nécessité d'isoler les constructions, ces deux dérogations peuvent être autorisées ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce qui concerne l'isolation de la façade arrière sont acceptables ;

En ce qui concerne les extensions de la façade arrière (terrasse et l'escalier) ;

Considérant que le projet prévoit des extensions de la façade arrière par la construction d'une terrasse sur toute la largeur de la façade au 1^{er} étage et l'installation d'un escalier qui la relie au jardin ;

Considérant que le projet prévoit une nouvelle terrasse arrière au premier étage de 18m², entre les deux murs mitoyens et surplombant le jardin ;

Considérant que la terrasse projetée engendre la rehausse du mur mitoyen droit (n°149) de 0.45m pour une hauteur de 1.65m sur une profondeur de 1.85m sans intervenir sur le mur mitoyen gauche qui a une hauteur de 6.00m ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'un escalier extérieur à double volée et implanté à une distance latérale de 1.24m de la limite mitoyenne droite sur une distance de 1.90m pour la 1^{ère} volée descendante et à 1.73m pour la dernière marche menant au jardin ;

Considérant que l'escalier et le mur de clôture mitoyen (n°149) tels que projetés par la demande impliquent des servitudes de distances et de vues directes sur les parcelles mitoyennes ;

Considérant dès lors qu'il convient de modifier l'implantation de l'escalier en prévoyant le respect des prescrits du Code Civil en matière de servitude de distance et ce sans prévoir de rehausse des murs mitoyens ;

Zone de recul

Considérant que bien que le projet ne vise pas la zone de recul, elle ne répond pas à l'aménagement paysager et végétalisé tel que décrit dans le Titre I du RRU ;

Considérant qu'il y a lieu de réaménager la zone de recul en aménageant des zones de pleine terre afin de faciliter le ruissellement des eaux pluviales et d'assurer des qualités paysagère et végétale ;

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 ;





VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- comme proposé en séance, revoir l'aménagement de la terrasse et de l'implantation de l'escalier extérieurs en façade arrière dans le respect des prescrits du code civil en matière de servitude de distance et de vues et sans rehausse de mitoyens ;
- de détailler, en façade à rue, le raccord entre l'isolant recouvert du parement en brique et les façades des maisons mitoyennes.

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, la dérogation au RRU, titre I art, 3 et article 4 et 6 en ce qui concerne l'isolation en façade à rue et arrière sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30 - urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F608/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Faïnes 149 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Tosha - Mamie Yongo - Jema Lukandu

Objet / Betreft: rehausser une partie de la toiture arrière en vue d'y aménager une chambre

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/01/2024 - 18/01/2024

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:

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 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

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 de parcs, zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 26/06/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à démonter une partie du pan arrière de la toiture afin de rehausser une partie de la façade arrière en vue d'y aménager une chambre et mettre en conformité le volume de l'extension en façade arrière ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

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

Considérant que pour ce même bien plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés :
- le 14/11/1962 (réf. TP 91235) ayant pour objet "Construction de 28 maisons unifamiliales";
- le 13/12/2018 (réf. P.U. F497/2018) ayant pour objet "Construire une extension au rez-de-chaussée de la façade arrière d'une maison unifamiliale (travaux déjà réalisés)";
Considérant que ces permis ont été mis en œuvre ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/01/2024 au 18/01/2024 pour les motifs suivants :
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que le projet déroge au Titre I art.6 du RRU en ce que l'extension envisagée en toiture dépasse le profil du mitoyen le plus haut et la lucarne dépasse de plus de 2m le profil de la toiture du profil mitoyen n°151 en façade arrière ;

Considérant que cette dérogation est acceptable, l'extension envisagée s'accordant au contexte environnant immédiat, le voisin mitoyen n°151 possédant également une lucarne en toiture ;

Considérant qu'en situation de fait la maison unifamiliale est répartie comme suit :

- au R-1 : un garage, une cave et le hall ;
- au RDC : le hall d'entrée, le séjour et la cuisine ;
- au R+1 : trois chambres et une salle de bain ;
- au R+2 : les combles ;

Considérant que la demande concerne la suppression d'une partie du pan de toiture en façade arrière afin d'ajouter une chambre supplémentaire au niveau des combles ;

Considérant que la nouvelle construction présente un gabarit de 2 niveaux avec toiture à versants avec lucarne ;

Considérant que le nouveau volume en toiture est peu visible depuis l'espace public ;

Considérant que la nouvelle chambre créée sous combles dispose d'une superficie inférieure à 9m² (soit 5,8m²) et ne répond pas aux normes du R.R.U. Titre II mais permet tout de même d'améliorer les qualités d'habitabilité en augmentant le nombre de chambres au sein de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité l'extension du rez-de-chaussée en façade arrière ;

Considérant que le revêtement de façade et les baies de cette extension ne sont pas réalisés telles que représentés sur les plans de la situation de droit ;

Considérant que ces modifications n'ont pas d'incidence sur la qualité spatiale mais réduisent tout de même les superficies éclairantes des espaces du rez-de-chaussée ;

Considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;

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.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: Q1110/2023 (SPEC)

Adresse / Adres:

Quartier de la Querelle.

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles - Section Plan

Objet / Betreft: APPROBATION DU PROJET DE DOSSIER DE BASE POUR LE PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION URBAINE DU QUARTIER, APPELLÉ, « QUERELLE »

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/12/2023 - 18/01/2024

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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 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 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 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, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9 juillet 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 10/03/2023 ;
Considérant que la demande est considérée comme complète ;

Considérant que la demande vise à isoler les façades avant et arrière d'une maison unifamiliale entre mitoyens et construire une terrasse arrière depuis le 1er étage prolongée d'un escalier extérieur menant vers le jardin ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/01/2024 au 18/01/2024 pour les motifs suivants : règlement sur les bâtisses (RB), dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) ; dérogation aux article 4 et 6 du titre I du RRU (hauteur et profondeur) ;

Vu les 2 réactions à l'enquête publique, émanant du voisinage immédiat portant, l'une sur le projet de la terrasse et de l'escalier en façade arrière qui n'est pas conforme au Code Civil en matière de servitude de distance et de vues et qu'une réhausse du mur mitoyen entraînerait un impact visuel et une perte d'ensoleillement, l'autre sur l'isolation prévue en façade à rue et son débord par rapport à l'alignement et son raccord aux maisons mitoyennes (vue de l'isolation et briquettes) ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 17/05/1959 (réf.TP70304) avec pour objet « l'édification d'un immeuble avec 2 logements », l'un au 1^{er} étage et l'autre au 2^{ème} étage ;
Considérant qu'un permis d'urbanisme (réf. P76/2022) a été délivré le 07/08/2022 pour la transformation d'un immeuble composé de deux unités de logements en une maison unifamiliale ;

Considérant que le projet prévoit la suppression du parement en briques des deux façades, la pose d'un isolant recouvert d'un système de plaquettes de parement en briques avec une épaisseur de 18cm de débord, la construction d'une terrasse arrière (+/-15.50m²) dans la prolongation du 1^{er} étage comprise entre les deux murs mitoyens, la construction d'un escalier à double volée entre la nouvelle terrasse et le jardin ;

En ce qui concerne l'isolation par l'extérieur de la façade à rue :

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du RRU, Titre I, art.3 en ce que l'isolation prévue dépasse de l'alignement ;

Considérant que la demande vise la pose d'un isolant recouvert de plaquettes en briques de ton rouge/brun et d'un crépi de ton clair avec un débord de 18cm ;

Considérant que le traitement réservé au rez-de-chaussée prévoit la pose d'un isolant recouvert de crépis entre les portes d'entrée et du garage sans impact sur l'alignement des façades mitoyennes ;

Considérant que la pose de l'isolant couvert de briquettes est réservée aux 1^{er} et 2^{ème} étage ;

Considérant que le projet préserve l'ensemble de la modénature de la façade et que le revêtement proposé présente une apparence similaire à la situation existante ;

Considérant que le projet propose une amélioration de l'isolation thermique des logements ;

Considérant que la modification d'alignement ne sera que peu perceptible depuis l'espace public ;

Considérant que les modifications proposées en façade avant s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

Considérant cependant que le projet ne précise pas le traitement réservé au raccord entre l'épaisseur de l'isolation et ses briquettes avec les maisons mitoyennes en façade à rue ;

Considérant dès lors qu'il y a lieux d'étudier et concevoir un détail de raccord de finition soigné et respectueux de l'architecture des façades mitoyennes impliquant une finition esthétique et technique à la fois ;

Considérant dès lors que la dérogation au RRU, (titre I, art. 3) est acceptable en ce qui concerne l'isolation en façade à rue, moyennant la modification proposée ;

En ce qui concerne l'isolation par l'extérieur de la façade arrière

Considérant que le projet déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce que l'isolant placé en façade arrière dépasse en hauteur et en profondeur le profil mitoyen le plus haut et le plus profond ;

Considérant que le projet prévoit, en façade arrière, la pose d'une isolation recouverte d'un crépi de ton clair ;

Considérant que cette façade n'est pas visible depuis l'espace publique ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

Considérant que cette dérogation découle du dépassement de l'épaisseur de l'isolant en façade arrière par rapport au voisin le plus haut et le plus profond ;
Considérant que le dépassement n'excède pas 0,50 m ;
Considérant que ce dépassement est peu significatif au regard des spécificités des lieux et ne porte pas préjudice aux constructions voisines en ce qu'il permet au voisin le plus profond de prévoir une isolation par l'extérieur ; considérant qu'au regard de l'amélioration énergétique et à la nécessité d'isoler les constructions, ces deux dérogations peuvent être autorisées ;
Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce qui concerne l'isolation de la façade arrière sont acceptables ;

En ce qui concerne les extensions de la façade arrière (terrasse et l'escalier) :

Considérant que le projet prévoit des extensions de la façade arrière par la construction d'une terrasse sur toute la largeur de la façade au 1^{er} étage et l'installation d'un escalier qui la relie au jardin ;
Considérant que le projet prévoit une nouvelle terrasse arrière au premier étage de 18m², entre les deux murs mitoyens et surplombant le jardin ;
Considérant que la terrasse projetée engendre la rehausse du mur mitoyen droit (n°149) de 0.45m pour une hauteur de 1.65m sur une profondeur de 1.85m sans intervenir sur le mur mitoyen gauche qui a une hauteur de 6.00m ;
Considérant que le projet prévoit l'installation d'un escalier extérieur à double volée et implanté à une distance latérale de 1.24m de la limite mitoyenne droite sur une distance de 1.90m pour la 1^{ère} volée descendante et à 1.73m pour la dernière marche menant au jardin ;
Considérant que l'escalier et le mur de clôture mitoyen (n°149) tels que projetés par la demande impliquent des servitudes de distances et de vues directes sur les parcelles mitoyennes ;
Considérant dès lors qu'il convient de modifier l'implantation de l'escalier en prévoyant le respect des prescrits du Code Civil en matière de servitude de distance et ce sans prévoir de rehausse des murs mitoyens ;

Zone de recul

Considérant que bien que le projet ne vise pas la zone de recul, elle ne répond pas à l'aménagement paysager et végétalisé tel que décrit dans le Titre I du RRU ;
Considérant qu'il y a lieu de réaménager la zone de recul en aménageant des zones de pleine terre afin de faciliter le ruissellement des eaux pluviales et d'assurer des qualités paysagère et végétale ;
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 :

- comme proposé en séance, revoir l'aménagement de la terrasse et de l'implantation de l'escalier extérieurs en façade arrière dans le respect des prescrits du code civil en matière de servitude de distance et de vues et sans rehausse de mitoyens ;
- de détailler, en façade à rue, le raccord entre l'isolant recouvert du parement en brique et les façades des maisons mitoyennes.

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, la dérogation au RRU, titre I art, 3 et article 4 et 6 en ce qui concerne l'isolation en façade à rue et arrière 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: 09/01/2024

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

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

6

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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Plan particulier d'affectation du sol 60-07 bis Yzer approuvé le 08/04/1993 (P.P.A.S.) ;
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 mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
Considérant que le bien est situé en zone de bâtiments affectés à la mixité d'habitat et d'entreprise à caractère urbain au P.P.A.S. ;
Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 16/06/2023 ;
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: 30/01/2024

Considérant que la demande vise à modifier le nombre de logements dans l'immeuble de 3 à 2 logements, changer la destination de logement en hébergement touristique au 6^{ème} 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 ;

Considérant que pour ce même bien une demande de permis d'urbanisme a été délivré le 26/02/2019 (réf. P.U. C345/2017) ayant pour objet "étendre et transformer un immeuble de bureaux en logements (3 unités), espaces bureau (de type coworking) et atelier d'artiste (avec lieu d'exposition)" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/12/2023 au 28/12/2023 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant), dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-07bis (Anvers-Yser, 08-04-93), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) et dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 17/01/2024, portant les références T.1996.0681/13 ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 26/02/2019 (réf. P.U. C345/2017) ayant pour objet "étendre et transformer un immeuble de bureaux en logements (3 unités), espaces bureau (de type coworking) et atelier d'artiste (avec lieu d'exposition)" ;

Considérant que le bien est composé d'un bâtiment principal, situé sur le Quai du Commerce et un bâtiment annexe, situé sur l'impasse des Matelos ;

Considérant que la demande concerne principalement l'aménagement des logements situés aux 4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} étages ;

En ce qui concerne le programme ;

Considérant en situation de droit que les logements sont répartis comme suit :

- au 4^{ème} étage et 6^{ème} étage : 1 appartement 3 chambres (les chambres du 6^{ème} étage sont des chambres annexe de l'appart du 4^{ème} étage) ;
- au 5^{ème} étage : 2 appartements 1 chambre ;

Considérant que le projet prévoit de répartir les logements comme suit :

- au 4^{ème} et 5^{ème} : 1 appartement 1 chambre en duplex ;
- au 6^{ème} étage : 2 chambres distinctes avec accès indépendant ;

Considérant que l'appartement du 5^{ème} étage a été réuni avec l'appartement du 4^{ème} étage ; créant ainsi un duplex 1 chambre ;

Considérant que l'appartement 1 chambre de droite au 5^{ème} étage est maintenu ;

Considérant que le nouvel aménagement intérieur a pour effet de créer en partie un espace en mezzanine (5^{ème} étage) et de créer ainsi un espace en double hauteur ;

Considérant que le nouveau duplex est conforme au Titre II du RRU ;

Considérant que dans sa note explicative, le demandeur précise que les 2 chambres situées au 6^{ème} étage sont reliées au dernier duplex, cependant ces 2 chambres distincts ont un accès indépendant depuis l'entrée et ne communique aucunement avec le duplex ;

Considérant que le demandeur souhaite utiliser les 2 chambres comme un hébergement touristique ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

Considérant que suivant l'art.3 zones mixtes du PRAS la zone est affectée au logement ;
Considérant la situation de la demande à l'égard de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectations des sols (PRAS) ;
Considérant que cette prescription générale prévoit que la modification totale ou partielle d'un logement (..) ne peut être autorisée en zone mixte, (...), qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;
Considérant la volonté du PRAS est de garantir le maintien du logement ;
Considérant que suivant l'art.2.3.1 (bâtiments affectés à la mixité d'habitat et d'entreprise à caractère urbain) du P.P.A.S. la zone est affectée au logement ;
Considérant que la suppression d'une partie de la fonction logement au profit d'un hébergement touristique porte atteinte à la fonction principale d'habitation dans la zone ;
Considérant que conformément au PRAS le logement ne peut être dissocié et que l'unité du logement doit être préservée ;

En ce qui concerne les transformations en volume ;

Considérant que le projet prévoit de mettre en conformité les limites de la terrasse situées au R+5 ;
Considérant que la surface de la terrasse a été augmentée par rapport à la situation de droit ;
Considérant que le bâtiment voisin à rehausser le mur mitoyen lors de transformations ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture-éléments techniques) en ce que les garde-corps, les bacs à plantes dépasse le profil de la toiture ;
Considérant que les garde-corps sont nécessaires à l'utilisation en toute sécurité de la terrasse ;
Considérant que le mur mitoyen avec le n°9 a été rehaussé lors des travaux effectués pour le bien voisin ;
Considérant que la terrasse est conforme au Code civil en termes de servitude de vue ;
Considérant que la dérogation est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la création d'une terrasse tropézienne sur le toit au R+6 ;
Considérant que cette intervention entraîne la démolition d'une partie du profil de la toiture arrière ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.6§ (toiture-éléments techniques) en ce que la terrasse est limitée par des garde-corps et que ces derniers ne font pas partie des éléments autorisés à dépasser le gabarit de la toiture ;
Considérant cependant, qu'elle est conforme au code civil ; et qu'elle améliore le confort de la chambre située au 6^{ème} étage ;
Considérant de ce qui précède, que la dérogation est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la position de la main courante sur la toiture jardin au R+3 ;
Considérant que le demandeur souhaite placer une œuvre d'art dans l'angle gauche sur la toiture jardin impliquant de déplacer le garde-corps vers le mitoyen et pour permettre une vue sans main courante en premier plan vers l'œuvre ;
Considérant que les dimensions de l'œuvre dans la jardinière ne permettront pas de se positionner dans cette zone de 1,90m ;
Considérant que le projet crée des vues directes à moins de 1,90m sur l'héritage clos de son voisin arrière ;
Considérant que la parcelle voisine arrière est constituée aujourd'hui d'un hangar avec toiture plate et lanterneaux ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

Considérant également la rehausse du mur mitoyen au R+1b réalisée entre les cours extérieures des n°7 et le n°9 et l'élargissement de l'escalier situé sur la toiture-terrasse au niveau R+1a et R+1b

En ce qui concerne l'escalier de secours :

Considérant que la demande prévoit de mettre en conformité le gabarit et l'emprise de l'escalier de secours en saillie sur la façade de l'impasse des Matelos (profondeur 1,47m, largeur 2,73m, hauteur libre 4,03m) ;

Considérant que l'escalier avait déjà été autorisé dans le permis précédent (réf. P.U. C345/2017) mais qu'il diffère légèrement dans ses dimensions ;

Considérant que l'escalier dépasse l'alignement dans l'impasse des Matelos de 1,47m ;

Considérant qu'une porte d'accès est prévue sur l'impasse des Matelos nécessitant un petit perron d'accès ;

Considérant que la saillie de l'escalier d'accès est de 1,50m ;

Considérant que le demandeur souhaite le rachat d'une surface de 2,35m² au fond de l'impasse des Matelos dans le cadre d'un usage privatif ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.3 (implantation de la construction – façade avant) et art.10 (éléments en saillie sur la façade) en ce que les éléments débordent de l'alignement sur l'impasse des Matelos ;

Considérant que l'escalier est prévu parallèlement à la façade ;

Considérant que les dérogations sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;

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 sous réserve de préserver l'unité du logement en duplex avec les chambres au 6ème étage ;

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, la dérogation au R.R.U., Titre I, art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.6 (toiture - éléments techniques) et art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T539/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Taciturne 43 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Valeri Michaux

Objet / Betreft: D'une part, diviser les étages d'un immeuble en 3 logements, ajouter une lucarne en façade arrière, aménager une terrasse sur la toiture plate (mise en conformité), d'autre part apporter des modifications structurelles intérieures et isoler la façade arrière et les murs mitoyens

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/01/2024 - 18/01/2024

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):

7

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 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPAS n°06-03 "Saint Quentin" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16/07/2015 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

Vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée au P.P.A.S.;

Considérant que la demande a été introduite en date du 06/06/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, diviser les étages d'un immeuble en 3 logements, ajouter une lucarne en façade arrière, aménager une terrasse sur la toiture plate (mise en conformité), d'autre part apporter des modifications structurelles intérieures et isoler la façade arrière et les murs mitoyens ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 26/07/1898 (réf. T.P.22696) ayant pour objet " construire deux maisons " ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 17/06/1924 (réf. T.P.29147) ayant pour objet " construire une bretèche en béton armé au 1er étage vers rue, des murs et des cloisons au 1er étage et dans les sous-sols ; surélever d'un étage l'annexe vers cour ; modifier la fenêtre du 1er étage vers cour ; transformer le lanterneau du versant postérieur de la toiture ; effectuer des petites modifications intérieures ; établir une seconde entrée pour provisions de chauffage et des installations sanitaires " ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 01/09/1959 (réf. T.P.70258) ayant pour objet " construire un bâtiment d'un étage à usage de bureaux rue Boduognat 6 " ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/01/2024 au 18/01/2024 pour les motifs suivants:

- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 06-03 (Saint-Quentin, 31-07-2015) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

Vu l'unique réaction portant sur le respect de l'art.3.132 en ce qui concerne l'aménagement de la terrasse en toiture ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 16/01/2024, portant les références T.1984.0949/2 ;

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

En ce qui concerne la division du logement unifamiliale :

Considérant que la demande concerne la transformation et la division d'une maison unifamiliale avec un bureau au rez-de-chaussée en 3 logements ;

Considérant que la division a déjà été effectuée (l'immeuble ayant été subdivisé en 3 unités de logements sans autorisation préalable) ;

Considérant que les 3 unités de logements sont réparties comme suit : un appartement 1 chambre au premier étage de 112m², comprenant une pièce à l'entre sol annexée au logement par un escalier et aménagée en espace de rangement ; un appartement 2 chambres au 2ème étage de 99m² et un appartement 1 chambre sous les combles de 72m² ;

Considérant que la division de l'immeuble n'est pas conforme à l'article 2.1.1 du PPAS « Saint-Quentin » en ce que le nombre d'unité de logement par immeuble de type unifamilial ne peut dépasser le nombre de niveau N renseigné sur le plan de la situation existante du PPAS diminué d'une unité ;

Considérant que le bien est répertorié avec 3 niveaux + toiture, qui diminué d'une unité autorise dès lors deux unités de logement maximum ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

Considérant par ailleurs que la même prescription exige que la division en appartements ne peut pas entraîner des modifications structurelles portant préjudice aux qualités patrimoniales et architecturales de l'immeuble concerné ;

Considérant que la division prend en compte les qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment en préservant la structure de l'immeuble et en préservant les décorations et boiseries intérieurs ;

Considérant néanmoins que le nombre de logements dépasse celui autorisé par le PPAS « Saint-Quentin » ;

Considérant qu'il s'agit d'une caractéristique essentielle du PPAS et qu'on ne peut donc pas y déroger ;

Considérant que, suite à l'avis du SIAMU (T.1984.0949/2) le logement sous les combles doit disposer d'une fenêtre en façade avant d'une dimension suffisante afin de permettre l'évacuation des personnes ;

Considérant que par ailleurs la division du logement unifamilial tel que proposée ne dispose pas d'une unité de logement comportant au moins 3 chambres et qu'il serait idéalement souhaitable de prévoir une certaine diversité de logements afin que des familles puissent également potentiellement trouver du logement dans le quartier ;

Considérant ce qui précède que la division du logement unifamilial en 3 unités de logements n'est pas acceptable ;

Considérant qu'une lucarne est construite dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que la lucarne permet un meilleur apport en lumière naturel dans le logement aménagé sous combles et de créer des vues directes vers l'extérieur ;

Considérant que la lucarne permet également l'accès à la toiture plate dont une partie est aménagée en terrasse au profit du logement sous comble ;

Considérant que le projet déroge au titre I, art. 6 §3 du R.R.U., (toiture - éléments techniques), en ce que le garde-corps de la terrasse dépasse du gabarit de la toiture ;

Considérant que ce garde-corps assure la sécurité des usagers de cette terrasse ;

Considérant que cette terrasse permet au logement des étages supérieurs d'avoir un espace extérieur qualitatif ;

Considérant que cette terrasse est en recul de 1,9m par rapport aux biens voisins et à la façade arrière ;

Considérant dès lors qu'elle respecte le code civil et ne surplombe pas trop l'intérieur d'ilot ;

Considérant ce qui précède que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge à l'art.13 (hauteur sous plafond) du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) en ce que la hauteur sous plafond des pièces habitables sous combles n'est pas de minimum 2,60m ;

Considérant que ce même article prévoit la possibilité d'y déroger pour les étages sous combles ;

Considérant que la hauteur minimum sous plafond d'une pièce habitable sous comble prescrite par le R.R.U. est de 2.30m sur au moins la moitié de la superficie de plancher et que le projet est conforme à cette prescription ;

Considérant ce qui précède que la dérogation est acceptable ;

En ce qui concerne le rez-de-chaussée et le sous-sol :

Considérant que le projet maintien du bureau au rez-de-chaussée et prévoit d'annexer la partie arrière du sous-sol au bureau afin d'y aménager un espace archives/stockage ; que l'escalier principal menant au sous-sol est de se fait cloisonné et privatisé au profit du bureau ;

Considérant que l'accès au sous-sol pour les logements se fait dès lors uniquement pas l'escalier secondaire à droite de la porte d'entrée de l'immeuble ;

Considérant que des caves privatives pour chaque logement et un local vélos sont aménagés dans la partie avant du sous-sol ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

En ce qui concerne les modifications en façade avant :

Considérant que l'immeuble est d'inspiration néoclassique et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architecturale de la Région Bruxelles-Capitale ;

Considérant que les châssis en façade avant sont en bois de ton gris anthracite ;

Considérant que la division des châssis au niveau du bow-window au 1er étage ne correspond pas au dernier permis délivré datant de 1924 qui prévoit des châssis à guilottes ;

Considérant dès lors que le projet déroge à l'art.21 (menuiseries) du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;

Considérant que les châssis actuels au niveau du bow-window au 1er étage et leur division sont inspirés du permis de 1898, qu'il y a un retour à une situation antérieure à celle de 1924, que cette situation est plus historique et que dès lors cette division est cohérente et acceptable ;

Considérant néanmoins que les proportions, l'épaisseur des montants etc. des châssis actuels ne correspondent pas à celle de l'époque, considérant en effet qu'au niveau du bow-window l'imposte est à l'origine moins haute et la partie centrale est légèrement plus large que celles latérales ; et qu'il y a lieu de respecter ces proportions ;

Considérant ce qui précède que, moyennant les adaptations évoquées, la dérogation est acceptable ;

En ce qui concerne l'isolation du bâtiment :

Considérant que le projet prévoit l'isolation par l'extérieur de la façade arrière donnant sur la cour du N°2 rue Boduognat, ainsi que des murs pignons du bâtiment, du côté des voisins n°41 & n°45, par la pose d'un isolant rigide recouvert d'un enduit de ton blanc cassé ;

Considérant que ces isolations impliquent une épaisseur supplémentaire de +/-0.14m mais auront très peu d'impact sur les bâtiments contigus ;

Considérant que ces isolations permettent de répondre aux normes énergétiques et d'améliorer le confort d'habitabilité dans le bâtiment ;

Considérant que les propriétaires des biens voisins n'ont émis aucune objection quant à l'isolation des murs pignons mitoyens et quant à la pose d'un échafaudage sur leur toiture pour permettre les travaux ;

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

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- limiter le nombre de logement à 2 ;

- prévoir au premier étage de la façade avant, des menuiseries en bois respectant la modénature, des divisions et profils des moulures des châssis d'origine (lors du prochain remplacement) ;

- respecter les conditions de l'avis du 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. en ce qui concerne le titre I, art. 6 §3 du R.R.U. (toiture - éléments techniques), le titre II, art. 10 (éclairage naturel) portant sur le séjour au 2ème étage et les dérogations au R.G.B.Q. en ce qui concerne l'art.13 (hauteur sous plafond) et à l'art.21 (menuiseries) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M361/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Michel-Ange 66 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Christian Maroy

Objet / Betreft: modifier la répartition des logements afin d'aménager 2 appartements de 1 chambre et un appartement de 3 chambres, construire une lucarne dans le pan arrière de la toiture et aménager une terrasse au 3ème étage (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/01/2024 - 18/01/2024

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8

AVIS REPORTÉ





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R2317/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Ruysbroeck 59 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Dario - Teodora Nicoella - Bratu

Objet / Betreft: d'une part, modifier la répartition des logements dans l'immeuble et en modifier le nombre de 3 à 2 logements et d'autre part, supprimer la véranda au 1er étage afin d'y créer une terrasse et enfin, créer une baie de porte en façade arrière et poser un muret sur la plateforme du 2ème étage (mise en conformité) ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/01/2024 - 18/01/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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 que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS N° 80-15 « Grand Sablon », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Ord. 91 - Arrêté PPAS » en date du 21/12/2006 ;
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) et d'habitation au PRAS ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation au P.P.A.S. ;
Considérant que le bien a été construit avant 1932 ; qu'il est dès lors repris à l'inventaire du patrimoine à titre transitoire en attendant la publication de ce dernier ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 31/08/2022 ;
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: 30/01/2024

Considérant que la demande vise à d'une part, modifier la répartition des logements dans l'immeuble et en modifier le nombre de 3 à 2 logements et d'autre part, supprimer la véranda au 1^{er} étage afin d'y créer une terrasse et enfin, créer une baie de porte en façade arrière et poser un garde-corps sur la plateforme du 2^{ème} étage (mise en conformité) ;

Considérant qu'un courrier de mise en demeure a été envoyé au demandeur le 22/02/2022 (URB P 2021_198) et fait état des infractions suivantes: « une terrasse a été réalisée à la place de la cuisine en effectuant une ouverture dans la verrière entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet » Par ailleurs, à l'analyse du dossier, d'autres éléments ont visiblement été effectués sans permis dont la modification de la répartition et du nombre d'unités de logement. Au 2^{ème} étage arrière, sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet, une terrasse a également été aménagée sur la toiture plate et un muret faisant office de garde-corps a été placé ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en 1868 (réf. T.P. 21153) ayant pour objet « édification » ;

Considérant que le dernier permis délivré pour ce bien datant du 23/01/2015 (réf. P.U. R11/2006) et ayant pour objet « diviser l'immeuble en 3 appartements et mettre en conformité les aménagements existants » ; que ce permis autorise :

- Sous-sol : locaux de stockage et locaux techniques ;
- Rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre ;
- 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre ;
- 2^{ème} et 3^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres en duplex ;

Considérant que cette répartition est confirmée par les renseignements urbanistiques en notre possession datant du 30/01/2020 (réf. R.U. 19_2487) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/01/2024 au 18/01/2024 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), dérogations aux prescriptions du PPAS n° 80-15 (Grand Sablon, 21-12-06) et 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, portant sur le manque de cohérence de l'intérieur d'îlot issu des nombreuses annexes existantes ou neuves et de la multiplication des matériaux ; que cette réaction porte également sur la terrasse +2 portant préjudice en termes de vues chez les voisins ;

Considérant d'une part, que la demande prévoit de revoir la répartition des logements dans l'immeuble ; que leur nombre passe de 3 à 2 logements ; que la nouvelle répartition se présente comme suit :

- Sous-sol : locaux de stockage et locaux techniques ;
- Rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre ;
- 1^{er} étage/2^{ème} et 3^{ème} étage : 1 triplex de 3 chambres ;

Considérant que dans sa note explicative, le demandeur précise que le rez-de-chaussée de l'immeuble n'est pas concerné par la présente demande ; que dès lors celle-ci concerne uniquement les travaux effectués aux 1^{er}, 2^{èmes} et 3^{èmes} étages ;

Considérant que la situation existante de droit, fait état de 3 logements dans l'immeuble ; que la présente demande prévoit de revoir cette répartition afin de créer un triplex entre le 1^{er} et 3^{ème} étage ; qu'il s'agit d'un triplex de 3 chambres ;

Considérant que ce triplex se répartit avec les espaces de vie au 1^{er} étage et les chambres qui se répartissent du 2^{ème} au 3^{ème} étage et également une chambre individuelle qui est aménagée dans les espaces d'entresol des 1^{er} et 2^{ème} étages et 2^{ème} et 3^{ème} étages ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

Considérant qu'au regard des plans, cette chambre est accessible uniquement via le palier des communs ; que vu les aménagements projetés et le fait que cette chambre ne soit pas connectée directement au logement en triplex ; que celle-ci ne peut dès lors pas être considérée comme une chambre de ce triplex ;

Considérant que cette chambre ne possède pas la superficie minimale d'éclairage naturel, que cela induit une dérogation au R.R.U. titre II art.10 ;

Considérant néanmoins que cette chambre possède une fenêtre en façade arrière et une fenêtre latérale ; qu'elle possède également une hauteur sous plafond confortable de +/- 3,0m ; considérant que cette chambre a été autorisée dans le dernier permis d'urbanisme délivré en 2006 ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre II art.10 n'a pas lieu d'être refusée ;

Considérant cependant que les plans du permis de 2006 montrent que cette chambre était connectée à l'appartement du 1^{er} étage via un escalier intérieur implanté dans un volume de type véranda ;

considérant que le volume type véranda est conservé dans cette présente demande mais que celui-ci ne possède plus d'escalier et devient une véranda attenante à la chambre de l'entresol ;

Considérant qu'un espace dressing privatif à cette chambre est aménagé à l'entresol entre le 2^{ème} et le 3^{ème} étage ; que celui-ci est uniquement accessible via un escalier privatif depuis la chambre ; que ce dressing possède également une petite salle de douche privative pour la chambre ;

considérant que cette configuration entraîne un questionnement sur le statut de cette chambre ; que vu les aménagements proposés, accès indépendant et espace douche privatif, celle-ci semble potentiellement être un espace de location pour séjour touristique de courte durée ;

Considérant que le demandeur a précisé en séance que la chambre aménagée en duplex aux entresols est accessoire au logement supérieur ;

Considérant néanmoins qu'il conviendra de préciser clairement sur l'ensemble des documents le statut de la chambre aménagée aux entresols et le cas échéant, l'inclure dans le nouveau triplex ;

considérant que le logement triplex s'étendant du 1^{er} étage au 3^{ème} étage ; que celui-ci répond globalement aux normes minimales d'habitabilité ; que d'une part, la toilette aménagée sur le palier 1^{er} étage induit une dérogation au R.R.U titre II art.8 WC en ce que les dimensions projetées sont de 1,0m sur 1,12m ; que cela n'est pas conforme au minimum requis dans le R.R.U. qui stipule que l'espace minimum doit posséder une profondeur de 1,20m ;

considérant que bien que cet espace soit étriqué, celui-ci s'inscrit dans un bâti existant ; qu'il n'altère pas la lecture de la cage d'escalier ; que le triplex est envisagé pour une famille ; qu'un second WC permet d'améliorer les qualités d'habitabilité de ce logement ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre II art.8 est acceptable ;

Considérant d'autre part, que l'espace salle à manger ne possède pas le minimum d'éclairage requis en ce que celui-ci possède une superficie nette éclairante de 2,2m² au lieu de 2,93m² ; que cela induit une dérogation au R.R.U. titre II art.10 ;

Considérant que la demande s'inscrit dans bien existant ; que les aménagements projetés n'impliquent pas de modifications de structure, ni d'agrandissement des baies ; qu'au regard de la qualité patrimoniale du bien, une modification de structure serait préjudiciable ;

Considérant également que la demande prévoit de démolir la véranda existante du 1^{er} étage ; que la démolition de cette véranda permet à la salle à manger de profiter de lumière vraiment directe ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre 10 est acceptable ;

Considérant qu'en lieu et place de l'ancienne véranda, la demande prévoit d'aménager une terrasse d'une superficie de 10m² ; que celle-ci est conforme au code civil ;

Considérant que cette terrasse est limitée par un garde-corps ; que celui-ci induit une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toitures (éléments techniques) en ce que cet article précise que seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

Considérant que l'aménagement de cette terrasse permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ; que de plus elle n'implique aucun préjudice aux biens voisins ; que le garde-corps est nécessaire pour assurer la sécurité de celle-ci ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit de mettre un terme à l'infraction relevée sur l'étroit porte à faux du 2^{ème} étage ; que celui-ci avait été aménagé en une petite terrasse et qu'il était circonscrit d'un garde-corps ; que de plus une porte fenêtre a été créée en façade arrière afin d'y permettre l'accès ; Considérant que la présente demande prévoit de supprimer l'aménagement du balcon en terrasse ; que cependant la porte fenêtre ainsi que les garde-corps sont conservés ; que dans sa note explicative le demandeur précise que ce choix est privilégié afin de permettre l'entretien de la toiture du porte à faux ;

Considérant que le muret prévu réduit la luminosité à l'intérieur du bureau, que l'entretien peut se faire par d'autres moyens ne permettant pas l'usage quotidien de la terrasse (crochets et ligne de vie placée en cas d'entretien,...), que conserver la porte fenêtre en l'état est en contradiction avec l'intention de mettre un terme à l'infraction ; que dès lors il y a lieu de placer un dispositif empêchant l'usage quotidien de la porte fenêtre, et de supprimer le muret de la terrasse en infraction ;

Considérant que le reportage photographique intérieur de la présente demande montre que de nombreux décors intérieurs ont été conservés ; que cette démarche est positive ; que de plus la création du triplex permet d'aménager un logement de 3 chambres ; que ce logement est qualitatif ; que la demande n'implique pas de modification de volume préjudiciable pour les biens voisins ; 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 :

- préciser le statut de la chambre aménagée aux entresols et le cas échéant, l'inclure dans le nouveau triplex ;
- de placer un garde-corps devant la porte fenêtre en façade arrière du 2^{ème} étage, et de supprimer les bacs à plantes en bordure de la toiture plate ;

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 et titre II en ce qui concerne l'art.6 toitures et les art.8 WC et art.10 (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A880/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de l'Abattoir 25 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Portalis Group - S.P.R.L.

Objet / Betreft: d'une part, transformer 2 immeubles (bâtiment à rue et arrière) et aménager 6 logements, un commerce et un bureau et d'autre part, apporter des transformations structurelles intérieures et remplacer l'ensemble des menuiseries en façade avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 11/01/2023

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

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

10 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 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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;

- considérant que le bien est repris à l'inventaire ;

- considérant que le boulevard de l'Abattoir est une voirie régionale ;
- considérant que le projet n'a pas d'incidences sur la voirie et que, par conséquent, l'avis de Bruxelles Mobilité n'est pas requis ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

- vu la demande initiale, introduite le 23/08/2021 et visant à d'une part, transformer 2 immeubles (bâtiment à rue et arrière) et aménager 8 logements, un commerce et un bureau et placer un escalier de secours dans la cour et d'autre part, apporter des transformations structurelles intérieures et remplacer l'ensemble des menuiseries par du pvc en façade avant (mise en conformité) ;

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

- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/12/2022 au 29/12/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;

- vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;

- vu l'avis de la commission de concertation du 11/01/2023 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : « Avis défavorable » ;

- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 04/01/2023 à l'égard de la demande initiale, portant les références T.1990.1155/3 ;

- considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 10/02/2023 de son intention de modifier sa demande de permis ;

- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 09/08/2023 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du CoBAT ;

- considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;

- considérant que la demande modifiée vise à d'une part, transformer 2 immeubles (bâtiment à rue et arrière) et aménager 6 logements, un commerce et un bureau et d'autre part, apporter des transformations structurelles intérieures et remplacer l'ensemble des menuiseries en façade avant (mise en conformité) ;

- considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, ne sont pas accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial ;

- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;

- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du SIAMU ;

Le projet initial :

- considérant que le projet initial prévoyait la suppression de l'activité productive (347m²) par la modification de la destination du bâtiment arrière en logement ;

- considérant que le projet initial prévoyait la création de commerce (de service) par la modification de la destination du logement au rez-de-chaussée du bâtiment à rue en commerce (30m²) (à front de rue) ;

- considérant que le projet initial prévoyait la création de bureau par la modification de la destination du logement au rez-de-chaussée du bâtiment à rue en bureau (18m²) (à l'arrière) ;

- considérant que le PRAS autorise la modification de la destination d'un logement en zone d'habitation pour :

- (3°) permettre, dans un immeuble à appartements, l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15% de la superficie de plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage,

- (9°) permettre, hors liseré de noyau commercial, la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

- considérant que la superficie logement existante de 491m² était portée à 790m² sur l'ensemble des bâtiments ;
- considérant que le projet initial prévoyait d'aménager 8 logements (dont 2 studios, 3 app. 1 ch. et 3 app. 2 ch.) sur l'ensemble des bâtiments ;
- considérant que les logements étaient répartis comme suit :
 - dans le bâtiment à rue :
 - 1 app. 1 ch. au 1^{er} étage,
 - 1 app. 1 ch. au 2^{ème} étage,
 - 1 app. 2 ch. en duplex (à front de rue) au 3^{ème} étage/toiture,
 - 1 app. 2 ch. en duplex (à l'arrière) au 3^{ème} étage/toiture,
 - dans le bâtiment arrière :
 - 1 studio en duplex au sous-sol et rez-de-chaussée,
 - 1 app. 2 ch. au 1^{er} étage,
 - 1 app. 1 ch. au 2^{ème} étage,
 - 1 studio en duplex au 3^{ème} étage/toiture ;
- considérant que des caves techniques, 2 caves privatives annexent aux commerce et bureau étaient aménagées au sous-sol ;
- considérant que l'entrée cochère et le couloir permettaient de passer d'un bâtiment à l'autre ;
- considérant que des locaux de service communs étaient aménagés dans le passage, notamment un local vélos, un local poussettes et un local poubelles, ne laissant un passage libre que de 1,12m ;
- considérant que le local poubelles et le local vélo étaient sous-dimensionnés pour le nombre de logements (il faut min. 1 emplacement vélo par chambre) ;
- considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U. Titre II art. 3 (superficie minimale) pour plusieurs locaux habitables dans le bâtiment à rue (les séjours/cuisines aux 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} étages, les 1^{ère} et 2^{ème} chambres au 3^{ème} étage) ;
- considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U. Titre II art. 4 (hauteur sous plafond) pour le sous-sol du studio dans le bâtiment arrière ;
- considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U. Titre II art. 8 (wc) pour tous les logements, excepté les studios ;
- considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairage naturel) pour tous les locaux habitables ;
- considérant les nombreuses et importantes dérogations aux normes d'habitabilité du R.R.U. Titre II ;
- considérant que les logements projetés ne répondaient pas suffisamment aux exigences actuelles de confort ;
- considérant que, vu l'étroitesse de la cour, l'apport de lumière naturelle n'était pas garanti dans les niveaux inférieurs ;
- considérant qu'il n'était pas souhaitable de démultiplier les cages d'escalier dans le bâtiment à rue ;
- considérant que le programme proposé était trop lourd pour les bâtiments ;
- considérant que le projet initial prévoyait la construction d'un escalier métallique dans la cour centrale (issue de secours) ;
- considérant que cet escalier portait atteinte à l'intérieur d'ilot ;
- considérant qu'il était implanté en plein centre, avec des passerelles, ce qui avait aussi pour conséquence une perte de lumière naturelle ;
- considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U. Titre I art. 12 (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant que le projet initial prévoyait la mise en peinture des façades en briques, en rouge-rose pour la façade avant, en jaune et blanc pour la façade arrière et en jaune pour le bâtiment arrière ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

- considérant qu'en façade avant, les châssis en bois d'origine étaient remplacés par des châssis en PVC blanc (au rez-de-chaussée) et en aluminium blanc (aux étages) ;

Le projet modifié :

- considérant que le projet est soumis à un nouvel avis du SIAMU mais qu'à ce jour, il n'a pas encore émis son avis ;

- considérant que le projet modifié prévoit la suppression de l'activité productive (347m²) par la modification de la destination du bâtiment arrière en logement ;

- considérant que le projet modifié prévoit la création de commerce (de service) par la modification de la destination du logement au rez-de-chaussée du bâtiment à rue en commerce (35m²) (à front de rue) ;

- considérant que le projet modifié prévoit la création de bureau par la modification de la destination du logement au rez-de-chaussée du bâtiment à rue en bureau (18m²) (à l'arrière) ;

- considérant que l'art. 0.12 du PRAS autorise la modification de la destination d'un logement en zone d'habitation pour :

- (3°) permettre, dans un immeuble à appartements, l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15% de la superficie de plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage,

- (9°) permettre, hors liseré de noyau commercial, la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet ;

- considérant que la superficie logement existante de 491m² est portée à 623m² sur l'ensemble des bâtiments ;

- considérant que le projet modifié prévoit d'aménager 6 logements (dont 4 app. 1 ch. et 2 app. 3 ch.) sur l'ensemble des bâtiments ;

- considérant que les logements sont répartis comme suit :

- dans le bâtiment à rue :

- 1 app. 1 ch. au 1^{er} étage,
- 1 app. 1 ch. au 2^{ème} étage,
- 1 app. 1 ch. au 3^{ème} étage,
- 1 app. 1 ch. en toiture,

- dans le bâtiment arrière :

- 1 app. 3 ch. en triplex au sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage,
- 1 app. 3 ch. en triplex au 2^{ème}, 3^{ème} étage et toiture,

- considérant que 6 caves sont aménagées au sous-sol du bâtiment arrière ;

- considérant que l'entrée cochère et le couloir permettent de passer d'un bâtiment à l'autre ;

- considérant que des locaux de service communs sont aménagés dans le passage, notamment un local vélos, un local poussettes et un local poubelles, ne laissant un passage libre que de 1,12m ;

- considérant que le local poubelles et le local vélo sont sous-dimensionnés pour le nombre de logements (il faut min. 1 emplacement vélo par chambre) ;

- considérant que le projet modifié prévoit un logement par niveau dans le bâtiment à rue ;

- considérant néanmoins que des dérogations aux normes d'habitabilité du R.R.U. Titre II sont maintenues ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

- considérant que le projet modifié déroge toujours au R.R.U. Titre II art. 3 (superficie minimale) pour plusieurs locaux habitables dans le bâtiment à rue (les séjours/cuisines aux 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} étages de 27,22m² au lieu de 28m²) ;
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant et que la dérogation est minime ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant cependant, que le logement uniquement prévu sous combles n'est pas qualitatif en ce qu'il ne bénéficie d'aucune vue droite ;
- considérant que la répartition projetée ne prévoit aucun logement de grande taille dans le bâtiment principal, et qu'il serait préférable de réunir les 2 derniers niveaux en 1 duplex afin d'offrir une diversité des logements proposés ;
- considérant que cette réunion pourrait permettre l'aménagement d'une terrasse tropézienne sous combles permettant à ce logement d'avoir un espace extérieur ;

- considérant que le projet modifié déroge toujours au R.R.U. Titre II art. 8 (wc) pour tous les logements dans le bâtiment à rue ;
- considérant que l'aménagement proposé ne répond pas aux exigences de confort actuelles ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un sas entre le wc et le séjour dans les logements dans le bâtiment à rue ;

- considérant que le projet modifié déroge toujours au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairage naturel) pour plusieurs locaux habitables dans le bâtiment à rue (le séjour/cuisines et le 1^{ère} chambres aux 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} étages) et dans le bâtiment arrière (les séjours/cuisines aux rez-de-chaussée et 3^{ème} étage et la 2^{ème} chambre au 2^{ème} étage) ;
- considérant que les séjours/cuisines aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages sont situés en façade à rue et que les baies sont maintenues ;
- considérant que les 1^{ère} chambres aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages sont situés en façade arrière et que les baies sont modifiées ;
- considérant que cette dérogation est acceptable pour les pièces situées en façade à rue et que ces dérogations ne sont pas acceptables pour les pièces situées en façade arrière ;
- considérant qu'il y a lieu d'augmenter la superficie nette éclairante des pièces habitables situées en façade arrière du bâtiment à rue ;
- considérant que la dérogation au R.R.U. Titre II art. 4 (hauteur sous plafond) est supprimée dans le projet modifié ;
- considérant que le bâtiment en intérieur d'îlot n'a pas été construit pour accueillir une fonction logement et que son implantation dans un îlot très dense est inopportune pour ce type de fonction ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir une activité productive dans ce bâtiment ;

- considérant qu'il résulte de l'analyse et de l'implantation du bâtiment arrière en intérieur d'îlot, que ce bâtiment ne se prête pas à du logement et ce dû à la promiscuité entre le bâtiment principal et le bâtiment arrière (moins de 4.50m) ; et à la faible dimension de la cour en fond de parcelle (1.90m) ;
- considérant que ces espaces extérieurs sont amputés par les sorties de secours réduisant encore plus ces cours ;
- considérant que le projet induit une surdensification de logements sur la parcelle et n'offre aucun espace extérieur de qualité ;
- considérant par conséquent, que ce bâtiment ne peut être destiné à du logement vu qu'il ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

- considérant que la construction d'un escalier métallique dans la cour centrale (issue de secours) est supprimée dans le projet modifié ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

- considérant que dans le projet modifié, la dérogation au R.R.U. Titre I art. 12 (maintien d'une surface perméable) est supprimée en conséquence ;
- considérant que dans les projet modifié les façades en briques sont toujours peintes, en rouge-rose pour la façade avant, en jaune et blanc pour la façade arrière et en jaune pour le bâtiment arrière ;
- considérant qu'en façade avant, les châssis en bois d'origine sont remplacés par des châssis en PVC blanc (au rez-de-chaussée) et en aluminium blanc (aux étages) ;
- considérant que la couleur de la façade avant et l'ensemble des menuiseries (matériau, profils, divisions) ne sont pas adaptés pour ce bâtiment ;
- considérant qu'il est souhaitable de remplacer les châssis par des châssis en bois avec une division apparente correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble et de peindre la façade dans une couleur clair ;
- 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 :

- réunir les 2 derniers niveaux en 1 duplex dans le bâtiment principal ;
- dans le bâtiment à rue, prévoir un sas entre le wc et le séjour dans les logements et augmenter la superficie nette éclairante des pièces habitables situées en façade arrière, conformément au Titre II du R.R.U. ;
- ne pas prévoir de fonction logement et maintenir en conséquence une activité productive dans le bâtiment en intérieur d'îlot et y supprimer l'escalier de secours en façade arrière ;
- prévoir un local vélo plus grand (min. 1 emplacement vélo par chambre) ;
- en façade à rue, remplacer les châssis par des châssis en bois avec une division apparente correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble et de peindre la façade dans une couleur claire ;
- et se conformer à l'avis du 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 II art. 3 (superficie minimale) et art. 10 (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: C205/2023 (PU)

Adresse / Adres:

IJzerkruisenlaan 7 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Oltjan Berziu

Objet / Betreft: verbouwen van een appartementsgebouw met uitbreiding van het bouwvolume (in overeenstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/01/2024 - 18/01/2024

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 (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 en in een lint voor handelskernen van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 28/02/2023;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een appartementsgebouw met uitbreiding van het bouwvolume (in overeenstemming brengen) betreft;
Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 04/01/2024 tot 18/01/2024 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. 4 (diepte van de bouwwerken) en art. 6 (dak) van titel I van de Gew.S.V.;
Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
Gelet op het gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 15/01/2024 met als referentie CP.2018.0435/2;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 18/04/2019 (ref. S.V. C410/2018) met als onderwerp “uitbreiden van een woning en herverdelen in 2 wooneenheden”;

Overwegende dat volgens de bestaande rechtstoestand (S.V. C410/2018), er 2 eenheden aanwezig zijn, namelijk een appartement met 1 slaapkamer (app. 0.1) op het gelijkvloers en een appartement met 3 slaapkamers (app. 1.1) in duplex op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping (kangoeroewoning);

Overwegende dat de aanvraag voorziet om de 2 eenheden te behouden, maar met een gewijzigde indeling, namelijk een appartement met 1 slaapkamer (app. 0.1) op het gelijkvloers en een appartement met 2 slaapkamers (app. 1.1) in duplex op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping (kangoeroewoning);

Overwegende dat op kelderniveau het volume is uitgebreid tot aan de achtergevel en dat er bijkomend een engelse koer en een trap zijn geplaatst, die toegang geeft tot de tuin;

Overwegende dat bijgevolg de indeling van de kelder is gewijzigd, met de inrichting van 4 kelders, een wasberging en een werkplaats, dat de garage geen toegang meer heeft tot de traphal en dat er achteraan een toegang is gecreëerd naar buiten (engelse koer en trap naar tuin);

Overwegende dat op het gelijkvloers de indeling is behouden;

Overwegende dat op de 1^{ste} verdieping de indeling is gewijzigd, met de herinrichting van de badkamer en de wijziging van de slaapkamerdeur;

Overwegende dat het raam links in de achtergevel is aangepast en vergroot, waardoor de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de leefruimte is vergroot tot 3,65m² en er een toegang is gecreëerd tot een nieuw terras op het plat dak;

Overwegende dat op de 2^{de} verdieping het volume is uitgebreid en dat de nieuwe ruimte is ingericht als keuken;

Overwegende dat de indeling van de 2^{de} verdieping is gewijzigd, met de herinrichting van de 3^{de} slaapkamer en het douchelokaal tot een leefruimte en een badkamer, en dat het terras op het plat dak is aangepast;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de leefruimte op de 1^{ste} verdieping 3,65m² bedraagt i.p.v. 6,87m²;

Overwegende echter dat dit een verbetering is ten opzichte van de bestaande rechtstoestand;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), omdat de netto

lichtdoorlatende oppervlakte van de leefruimte op de 2^{de} verdieping 3,07m² bedraagt i.p.v. 5,32m²;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 3 (minimum oppervlakte), omdat de vloeroppervlakte van de leefruimte op de 2^{de} verdieping 26,60m² bedraagt i.p.v. 28m²;

Overwegende dat er ook een leefruimte aanwezig is op de 1^{ste} verdieping en dat dit binnen de eenheid een 2^{de} leefruimte betreft;

Overwegende dat de woningen beantwoorden aan de actuele eisen van comfort;

Overwegende bijgevolg dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;

Overwegende echter dat, indien grotere leefruimten gewenst zouden zijn, het eventueel mogelijk is om een volledige verdieping te voorzien als slaapkamers en een volledige verdieping te voorzien als leefruimten;

Overwegende dat de aanvraag melding maakt van een parkeerplaats (overdekt in de garage);

Overwegende dat er geen onoverdekte parkeerplaats in de achteruitbouwzone is toegestaan of werd vergund;

Overwegende dat de achteruitbouwstrook met voorrang haar bestemming als tuin, beplant in volle grond, dient te behouden en niet mag worden omgevormd tot parkeerruimte;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

Overwegende dat volgens de bestaande rechtstoestand (S.V. C410/2018), het gebouw een bouwprofiel heeft van een gelijkvloers met 2 verdiepingen onder een plat dak;
Overwegende dat het gebouw een bouwdiepte heeft van 8,79m in de kelder, 14,49m op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping en 9,18m op de 2^{de} verdieping;
Overwegende dat de ramen in de achtergevel werden vergund in antraciet aluminium;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om het bouwvolume te wijzigen;

Overwegende dat in de kelder het volume is uitgebreid tot aan de achtergevel, tot een totale bouwdiepte van 14,49m;

Overwegende dat er een engelse koer is gecreëerd, met een bouwdiepte van +/-1m voorbij de achtergevel, en er een trap is geplaatst van +/-2,50m;

Overwegende dat bijgevolg de totale bouwdiepte op +/-18m is gebracht;

Overwegende dat het gelijkvloers niet is gewijzigd;

Overwegende dat op de 1^{ste} verdieping een nieuw terras is aangelegd op het plat dak, langsheen het bouwvolume;

Overwegende dat bijgevolg het raam (links) in de achtergevel is aangepast om toegang te geven tot dit terras;

Overwegende dat op de 2^{de} verdieping het volume is uitgebreid aan de linkerzijde (tegen nr. 9), over een bouwdiepte van 3,90m met een breedte van +/-3m;

Overwegende dat bijgevolg de totale bouwdiepte op +/-13m is gebracht;

Overwegende dat door de uitbreiding de mandelige muur (nr. 9) is verhoogd met +/-1,40m;

Overwegende dat het terras op het plat dak is verplaatst, langsheen het nieuwe bouwvolume;

Overwegende dat in de achtergevel de dakrand ter hoogte van het plat dak op de 1^{ste} verdieping is verhoogd met 46cm (terras) en de dakrand ter hoogte van het plat dak op de 2^{de} verdieping is verhoogd met 46cm (terras);

Overwegende dat de ramen in de achtergevel zijn uitgevoerd in wit PVC;

Overwegende dat de voorgevel niet is gewijzigd;

Overwegende dat, vanaf het nieuw terras op het plat dak op de 1^{ste} verdieping en vanaf het aangepast terras op het plat dak op de 2^{de} verdieping een afstand van 1,90m t.o.v. de mandelige grens is gerespecteerd;

Overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten respecteert;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) omdat de uitbreiding op de 2^{de} verdieping dieper is (3,90m) dan het diepste aanpalende gebouw (nr. 9) en meer dan 3m dieper is (6,55m) dan het minst diepe aanpalende gebouw (nr. 5) met een zijdelingse inspringstrook van minder dan 3m (+/-2,80m);

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak) omdat de uitbreiding op de 2^{de} verdieping hoger is (1,40m) dan het hoogste mandelig dakprofiel (nr. 9) en meer dan 3m hoger is (4,65m) dan het laagste mandelig dakprofiel (nr. 5);

Overwegende dat het in afwijking toegevoegde volume op de 2^{de} verdieping verwijderd dient te worden;

Overwegende dat als gevolg hiervan de inrichting dient herzien te worden;

Overwegende dat deze afwijkingen niet aanvaardbaar zijn;

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;





VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/01/2024

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- het toegevoegde volume op de 2^{de} verdieping te verwijderen en de inrichting bijgevolg te herzien met een evenwichtige verdeling van voldoende ruime leefruimten;
- de achteruitbouwstrook met voorrang als tuin, beplant in volle grond, te behouden en niet om te vormen tot parkeerruimte;

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 II art. 3 (minimum oppervlakte) en art. 10 (natuurlijke verlichting) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement urbain • Departement Stadsontwikkeling
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30 - urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be