



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E1088/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Eburons 28 - 32 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Noradin Ahbeddou

Objet / Betreft: d'une part, réaménager des commerces au rez-de-chaussée, créer 8 unités de logement dans l'immeuble, démolir une annexe en façade arrière, et, d'autre part, supprimer des lucarnes en façade avant (mise en conformité) ; placer des châssis en bois en façade avant

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

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

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

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

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

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

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

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

Vu le Règlement 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.) ;

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

Considérant que le bien est situé en zones d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;

Vu la demande initiale, introduite le 18/10/2021 et visant à changer la destination du rez-de-chaussée de commerce en logement, créer 10 unités de logement dans l'immeuble, construire une annexe en façade arrière, créer une nouvelle cheminée sur le mitoyen de gauche pour y placer 6 conduits d'évacuation, placer des châssis PVC en façade avant, supprimer des lucarnes en façade avant et modifier les garde-corps historiques par des garde-corps à barreaux (mise en conformité) ;





Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2022 au 08/09/2022 pour les motifs suivants: dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.13 (maintien d'une surface perméable) ; dérogations au règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... art.13 (hauteur sous plafond), art.15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique - matériaux interdits) et art.26 (cours) ;

Vu l'unique réaction à cette enquête portant sur la densification de logement sur la parcelle, le non-respect des réglementations en vigueur ainsi que la pose de châssis PVC blanc en façade avant, ce qui n'est pas en cohérence avec les qualités esthétiques du bien, ni du quartier ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 27/09/2022 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : « *Avis Défavorable* ; »

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 04/10/2022 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Considérant que des plans modifiés ont été introduits en date du 19/10/2023, en application de l'art. 126 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;

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

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 et qu'ils ne visent pas à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;

Considérant que le projet modifié vise à d'une part, réaménager des commerces au rez-de-chaussée, créer 8 unités de logement dans l'immeuble, démolir une annexe en façade arrière, placer des châssis en bois en façade avant (travaux à réaliser) et, d'autre part, supprimer des lucarnes en façade avant (mise en conformité) ;

Considérant que ces dérogations n'ont pas été sollicitées dans la demande initiale et que dès lors l'accord du fonctionnaire délégué sur ces nouvelles dérogations doit être demandé ;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle enquête publique ;

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

Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/01/2024 au 18/01/2024 pour les motifs suivants : Dérogation au R.R.U. titre I art.13 (maintien d'une surface perméable) ; dérogations au règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares art.26 (cours) ;

Vu l'unique réaction à cette enquête publique, portant sur le nombre d'unités de logements projetés (8 logements) ;

Considérant que le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant de 1900 (réf. T.P. 10.415) visait à « édifier un immeuble », que les plans de ce permis montrent un immeuble de rapport qui s'étend du n°24 au n°32 ; que son gabarit est de R+3 + toiture à versants ; que toute la parcelle est bâtie au niveau du sous-sol et qu'au niveau du rez-de-chaussée deux cours non couverte existent le long du mitoyen de droite (n°34-36) ; qu'il n'existe pas de plans des étages de l'immeuble ; que les affectations ne sont pas définies dans ce permis ;

Considérant que les plans de ce permis montrent également la façade avant de l'immeuble ; que celle-ci se compose d'une corniche en bois mouluré ; de 6 travées de baies droites à encadrement décorés ; ainsi que de balcons et garde-corps décorés sur la partie de droite de l'immeuble ;





Considérant également que l'analyse de ces plans montre que l'immeuble possède 3 portes d'entrée ; l'une située à l'angle des rues Gravelines et Eburons, et deux autres au niveau de la rue des Eburons ; que le rez-de-chaussée est également ponctué de large de vitrine et devanture en bois possédant leur propre accès ; que ces plans laissent supposer que les rez-de-chaussée étaient dédiés au commerce et que les étages étaient dédiés au logement, sans pouvoir en déterminer le nombre exact ;

Considérant que la présente demande porte, tout d'abord, sur la suppression de 2 studios au rez-de-chaussée au profit de 2 commerces et le réaménagement des sous-sols afin d'y retrouver 8 caves privatives, un local vélos et des locaux communs ;

Considérant que recréer du commerce au niveau des rez-de-chaussée permet de retrouver l'affectation d'origine ; qu'en effet, ces rez-de-chaussées ont toujours été affectés au commerce au rez-de-chaussée ; que par ailleurs, au regard de la façade, cette affectation permet de conserver une cohérence avec la présence de vitrines et accès indépendants pour les commerces ;

Considérant que ces 2 commerces s'accompagnent de la démolition d'une annexe bâtie sans autorisation préalable et qui s'étend jusqu'au dernier étage de l'immeuble ;

Considérant cependant que cette annexe est conservée au niveau du rez-de-chaussée ; que celle-ci est construite en lieu et place de cours arrière existante ;

Considérant que cette annexe entraîne la couverture totale de la parcelle au niveau du rez-de-chaussée ; que cela induit une dérogation au R.R.U. titre I art.13 (maintien d'une surface perméable) en ce que le R.R.U. précise que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que cette surface perméable doit être en pleine terre et plantée ;

Considérant que cela induit également une dérogation au R.G.B.Q. art.26 cours en ce que la surface comprise entre la limite arrière de construction et le fond de parcelle ne peut être recouverte à raison de plus de 30% par des matériaux imperméables ;

Considérant que cette annexe a pour objectif d'aménager les espaces sanitaires pour les occupants des commerces ;

Considérant également que le sous-sol de l'immeuble est entièrement bâti ;

Considérant de plus que cet ensemble historique a été divisé en plusieurs parcelles ; que la présente demande concerne la parcelle occupée par l'immeuble sis rue des Eburons n°28-32 ; que les immeubles qui entourent cette cour sont des immeubles de gabarit R+4+ toiture à versants) ;

Considérant qu'au regard du contexte urbain, les anciennes cours apparaissent comme des espaces extérieurs enclavés de murs mitoyens ;

Considérant que la demande prévoit de démolir 4 niveaux de cette annexe et de dès lors dédensifier l'intérieur d'îlot ;

Considérant que cette annexe prend place sur le sous-sol totalement bâti ; que dès lors il ne serait pas possible de retrouver un espace extérieur en pleine terre sur cette parcelle ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre I art.13 et au R.G.B.Q art.26 sont acceptables ;

Considérant néanmoins que vu la superficie assez limitée de ces commerces, la possibilité d'y installer deux commerces viables sur le long terme n'est pas réaliste ;

Considérant qu'en supprimant l'un des deux commerces, le commerce restant pourrait profiter de l'ensemble des espaces arrière pour y installer des locaux annexes à l'activité (sanitaires et stockage) ; que par ailleurs, cet unique commerce pourrait potentiellement permettre à une profession libérale de s'y installer ;

Considérant que cette intervention est néanmoins soumise à permis d'urbanisme ;

Considérant également que la suppression de l'un des commerces permettrait de dédier un espace au rez-de-chaussée à des locaux communs, tel qu'un local vélos accessible directement depuis la rue ;

Considérant en effet, que le local vélos projeté se situant au sous-sol n'est pas optimal en terme d'accès d'une part et en terme de dimension d'autre part ; que si celui-ci peut être envisagé comme parking d'appoint ou de longue durée, qu'il est difficile de l'envisager à usage quotidien ;





Considérant que la configuration projetée (local fermé au sous-sol et emplacements extérieurs) ne répond pas à l'art. 17, du RRU, Titre II concernant le local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;

Considérant que le § 2 du R.R.U. précise que les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, ont pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble, conformément au § 1 ;

Considérant que cet article ne détermine pas les dimensions à apporter au local destiné aux deux-roues non motorisés et aux voitures d'enfants ; que les dimensions de ce local sont déterminées en fonction du nombre de logements présents dans l'immeuble ;

Considérant dès lors que ce local doit être proportionné au nombre de logements ainsi qu'au nombre de chambres ; que sa dimension doit permettre un accès aisé à chaque véhicule ainsi qu'un espace de manœuvre suffisant ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un local vélos au rez-de-chaussée ; que celui-ci devra permettre un accès aisé et qu'il doit offrir un espace de manœuvre suffisant ;

Considérant que la présente demande prévoit d'autre part, d'aménager 8 studios dans l'immeuble ; que bien que nous ne soyons pas en mesure de déterminer le nombre de logements historique dans l'immeuble ; que la notice explicative de la présente demande précise que 6 studios existent historiquement dans l'immeuble ; que dès lors la demande prévoit de créer 2 studios supplémentaires sous les combles ;

Considérant cependant que moins de 6 ménages étaient domiciliés à cette adresse au 1^{er} décembre 1993 (date à partir de laquelle un permis d'urbanisme était nécessaire pour modifier le nombre d'unités de logements) ;

Considérant cependant que ces studios répondent aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ; qu'ils se présentent avec une pièce de vie en façade avant et les espaces d'eau (cuisine et salle de bain) en façade arrière ;

Considérant que la démolition de l'annexe arrière permet de créer des baies de fenêtre arrière, ce qui améliore les qualités d'habitabilité de ces studios ;

Considérant cependant, et bien que ces studios soient conformes aux normes minimales, qu'il est regrettable, au regard de la configuration assez étriquée de l'immeuble et de la nécessité de pourvoir des logements pour des familles dans le quartier, de ne pas diversifier le nombre d'unités ;

Considérant également que créer 8 logements sur cet ensemble assez étriqué apparaît comme une densification forte de la parcelle ; qu'en effet, 8 studios présentent potentiellement la présence 16 personnes dans ce petit immeuble ; qu'il y a dès lors lieu de limiter au nombre de 6 le nombre de logements dans l'immeuble ;

Considérant également que proposer différents types de logements seraient positifs ; que prévoir des unités plus généreuses permettrait de diversifier l'offre de logement dans le quartier ; que, par ailleurs, les studios des étages supérieurs sont potentiellement uniflables, vu le volume existant derrière la cage d'escalier (côté intérieur d'îlot) ;

Considérant que la demande porte également sur le remplacement des châssis PVC en façade avant par des châssis en bois de teinte blanche ;

Considérant que ces travaux sont positifs au regard de la qualité patrimoniale de la façade ; que les divisions projetées ne dénaturent pas la façade et s'intègre dans la verticalité de l'immeuble ;

Considérant que pour donner une cohérence d'ensemble, les portes d'accès seront également en bois de teinte blanche ;

Considérant que l'analyse des plans montrent que des lucarnes en façade avant ont été supprimées au profit de fenêtre de toit ;

Considérant que bien que la suppression des lucarnes soit réellement regrettable ; que l'analyse des orthophotoplans montre que l'ensemble des lucarnes de cet ensemble historique a été supprimé entre les années 1977 et 1987 ;





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 :

- de limiter le nombre de logements à maximum 6 logements, soit en maintenant les combles non aménagés soit en aménageant 2 duplex aux étages supérieurs soit en réunissant les travées de gauche et de droite des deux derniers niveaux;
- d'aménager un local vélo au rez-de-chaussée en supprimant un des commerces ;
- de prévoir soit une profession libérale soit un commerce de détail au rez-de-chaussée ;

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 art.13 et au R.G.B.Q. art.26* en ce qui concerne le maintien d'une superficie perméable et les cours sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M3235/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Maurice Lemonnier 129 - 133 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Indivision Vanague

Objet / Betreft: transformer l'enveloppe extérieure d'un immeuble de logements de 10 niveaux en modifiant l'esthétique des façades, des pignons et de la toiture ; améliorer les performances énergétiques par la pose d'un crépi sur isolation extérieure, remplacer l'ensemble des menuiseries par des châssis en aluminium, placer des garde-corps à chaque niveau, installer des panneaux photovoltaïques et aménager une toiture verte extensive

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

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

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

Vu 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, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;





Vu la demande initiale, introduite le 23/12/2022 et visant à rénover l'enveloppe extérieure d'un immeuble de logements (R+9) en améliorant les performances énergétiques et esthétiques des façades, pignons et toiture, par la pose d'un crépi sur isolation extérieur, le remplacement des châssis en PVC par des châssis en alu, l'installation de panneaux photovoltaïques et création d'une toiture verte extensive ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 04/04/2023, portant les références T.1980.2574/7 visant un avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section « Motivation » dudit rapport ;

Considérant que les conditions émises n'induisent pas l'adaptation des plans ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/04/2023 au 04/05/2023 pour les motifs suivants : règlement sur les bâtisses (RB), dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) et dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyennetés) ;

Vu l'absence de réaction ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 16/05/2023 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : l'avis favorable est conditionné à certaines modifications du projet, à savoir : a) *conserver la lecture verticale par le maintien des trumeaux* ; b) *côté Lemonnier, prévoir un revêtement de teinte claire* ; c) *de manière générale, ne pas prévoir de zinc aux étages en recul et privilégier un matériau de teinte claire* ; d) *prévoir des garde-corps métalliques avec un barreaudage vertical*.

Considérant que le demandeur a été invité à mettre les plans en conformité avec la décision du Collège du 08/06/2023 à savoir : a) *conserver la lecture verticale par le maintien des trumeaux* ; b) *côté Lemonnier, prévoir un revêtement de teinte claire* ; c) *de manière générale, ne pas prévoir de zinc aux étages en recul et privilégier un matériau de teinte claire* ; d) *prévoir des garde-corps métalliques avec un barreaudage vertical*.

Considérant que des plans modifiés ont été introduits en date du 13/12/2023, en application de l'art. 191 du CoBAT ;

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

Considérant que, par rapport à la demande initiale, les nouveaux plans tendent à répondre aux conditions émises par la commission de concertation ;

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

Considérant dès lors que le projet modifié ne doit pas être soumis aux mesures particulières de publicité déjà réalisées, d'autant que ces dernières n'avaient soulevées aucune réaction de la part des riverains ;

Considérant cependant que les plans modificatifs répondent partiellement à l'une des conditions de l'avis émis par la commission de concertation et dès lors sont soumis à une nouvel avis de la commission de concertation ;

Considérant que le bien concerné par la demande occupe une parcelle traversante donnant sur la rue de la Caserne et sur le boulevard Maurice Lemonnier et présente dès lors deux façades à rue ;

Considérant que le 28/11/2003, un permis d'urbanisme – M658/2003, a été délivré visant le changement de destination de bureau en logements ;

Considérant que la demande initiale, comme les plans modifiés visent principalement à améliorer les performances énergétiques de l'immeuble en prévoyant d'isoler l'enveloppe extérieure, le placement de panneaux photovoltaïques et la rénovation du système de ventilation des logements ;





Considérant que le débord de l'isolation sur l'alignement est de 12cm en façade à rue et dès lors présente une dérogation au Titre I art.3 ;

Considérant que la dérogation au titre I art. 3 du RRU et au RB art.74 a été accordée par la Commission de concertation ;

Considérant que le projet de rénovation des façades vise la suppression des éléments en béton et les menuiseries en PVC blanc qui caractérisaient la façade et la pose d'un isolant recouvert d'un revêtement ;

Considérant que la demande initiale proposait un revêtement en briques à l'endroit des trumeaux côté bd M. Lemonnier et en enduit blanc côté Caserne et de traiter les 2 derniers niveaux par un bardage en zinc noir ;

Considérant que le projet prévoit également l'isolation des pignons au moyen d'un crépi sur isolant ;

Considérant que le projet initial prévoyait le remplacement de l'ensemble des menuiseries et des garde-corps par des châssis en aluminium de ton gris anthracite et balustrades métalliques formées de barres horizontales continues ;

Considérant que la demande initiale visait également la rénovation du rez-de-chaussée commercial du côté du boulevard en proposant une simplification des vitrines commerciales contenant leurs portes d'accès de part et d'autre de l'accès au logement qui est central ainsi que des grilles de protection ;

Considérant que la commission de concertation à l'égard de la demande initiale avait proposé de revoir la composition de la façade coté boulevard en prévoyant les portes d'accès aux extrémités pour créer une effet miroir et ne pas concentrer tous les accès au centre de la façade ;

Considérant que le projet initial ne prévoyait pas de volet ajouré devant les vitrines commerciales, et qu'il y avait lieu de prévoir des volets ajourés conformes au RCU en ce qui concerne la fermeture des vitrines commerciales ;

Considérant que la commission de concertation avait estimé que le zinc noir comme choix de revêtement n'était pas adéquat sur ce type d'immeuble et qu'il était préférable de prévoir un matériau ainsi qu'une couleur qui s'harmonisent davantage avec l'ensemble du bien ;

Considérant que les plans modifiés proposent un nouveau traitement de la façade sise boulevard Lemonnier en intégrant partiellement les remarques de la commission de concertation ;

Considérant que le projet modifié propose un revêtement en pierre de teinte claire avec une finition lisse ;

Considérant que les éléments de composition de la façade tels que proposés par le projet modifié participent à marquer davantage une lecture verticale de l'élévation du rez au 7^{ème} étage ;

Considérant qu'à cet effet les trumeaux sont traités avec une pierre de finition texturée, les garde-corps métalliques devant les baies sont proposés en barreudage vertical et les allèges traitées en légère saillie pour marquer un relief animé par un jeu d'ombres et de lumières ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de marquer encore davantage la lecture verticale de la façade en prolongeant le traitement réservé aux trumeaux sur leurs longueur ;

Considérant que la façade de la rue de la Caserne mériterait un traitement plus convivial au niveau du rez-de-chaussée et qu'il y a lieu de proposer une amélioration visuelle des 3 portes sectionnelles existantes ;

Considérant que la composition du rez-de-chaussée a été revue par les plans modifiés en ce que les vitrines commerciales sont protégées par un volet ajouré, que les portes d'accès commercial ont été déplacés aux extrémités de la façade également marquées par le parement en pierre texturée ;

Considérant cependant que la vitrine commerciale est masquée dans sa partie supérieure par un panneau qui alourdit la composition de la façade et qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de prévoir un vitrage à la place afin d'accentuer l'élan verticale du rez-de-chaussée ;





Considérant qu'aux deux derniers étages en recul (8^{ème} et 9^{ème}), le projet modifié propose un parement en bardage bois de ton clair et un garde-corps vitré au dernier étage pour le protéger des vents ;

Considérant que le dernier étage en recul présente un retrait de +/-1.20m de l'alignement et que le garde-corps proposé est imperceptible depuis l'espace public et que le bardage proposé reste dans une tonalité claire ;

Considérant cependant que la transparence du garde-corps est susceptible d'entraîner des collisions d'oiseaux et qu'il y a lieu de prévoir un matériau alternatif (verre nervuré, translucide, cannelé, maté, sablé, dépoli) qui y pallie ;

Considérant que le projet modifié comme le projet initial prévoit la suppression de la véranda sise au 9^{ème} étage installée sans autorisation ;

Considérant que la demande initiale comme le projet modifié prévoient de renouveler la toiture plate par la pose d'une isolation et la création d'une toiture verte extensive d'une surface de 184m² joutant l'installation de panneaux photovoltaïques ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **D'apporter des améliorations à la lecture verticale de la façade sise boulevard Lemonnier, en prolongeant le traitement réservé aux trumeaux et d'étudier la possibilité d'installer une imposte vitrée à la place du panneautage supérieur de la vitrine commerciale ;**
- **De prévoir à la place des garde-corps vitrés transparents un matériau alternatif (verre nervuré, cannelé, translucide, maté, sablé, dépoli ...)** ;
- **De proposer une amélioration visuelle de la façade coté Caserne à propos des 3 portes sectionnelles ;**

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.

Les dérogations au titre I art. 3 du RRU et au RB art.74 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B3053/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Bois Henri 42 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Mustafa et Tugba Colaker-Konakci

Objet / Betreft: placer une lucarne en façade avant d'une maison unifamiliale, modifier la division des menuiseries extérieures, construire une cheminée et aménager un emplacement de parking en zone de recul (mise en conformité)

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 – Bruxelles Environnement –
Direction régionale des Monuments et Sites:**

3

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

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

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

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

Vu le Permis de lotir (P.L.) non périmé (n°AN1596 : lot n°17, délivré le 18/06/2010) ;

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 29/11/2022 ;

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





Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale, placer une lucarne en façade avant, modifier la division des menuiseries extérieures, construire une cheminée et aménager un emplacement de parking en zone de recul (mise en conformité) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/01/2021 au 18/01/2024 pour les motifs suivants :

- application de l'article 106 du CoBAT: mesures particulières de publicité requises par les plans dans le permis de lotir n° 1596 ;
- règlement sur les bâtisses (RB) ;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (zone de recul) ;
- dérogation à l'art. 4 du titre VIII du RRU (emplacement de parking à l'air libre) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale présentant un gabarit de deux niveaux surmontés d'une toiture à versants ;
Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 09/09/2020 (réf. P.U. H1269/2019) ayant pour objet " construire une maison unifamiliale 3 façades dans le permis de lotir AN1596-lot17" ;
Considérant que des modifications ont été apportés lors de la construction et que la demande tend à les mettre en conformité ;

En ce qui concerne la construction d'une lucarne :

Considérant que les deux fenêtres de toit dans le versant avant de la toiture sont remplacées par une lucarne ;

Considérant que la lucarne est en retrait par rapport à l'alignement de la façade avant et se développe sur une largeur de 4,14m ;

Considérant que la lucarne projetée est conforme aux prescriptions du titre II, art.6§2 du R.R.U., en ce que sa largeur est inférieure aux 2/3 de la largeur de la toiture et que sa hauteur est comprise dans les 2.00m perpendiculairement au profil de la toiture ;

Considérant que l'espace sous comble est aménagé en espace débarras, sauna et bureau ;

Considérant que cette lucarne permet d'augmenter la surface de la pièce bureau et de rendre cet espace plus confortable ;

Considérant que la lucarne se compose de deux châssis en PVC de ton gris anthracite augmentant la surface d'éclairage et permettant de créer des vues directes vers l'extérieur ;

Considérant que le traitement de la lucarne est proposée avec un habillage en zinc de ton gris anthracite ; que les façades se composent elles d'un parement en briques de ton ocre et rouge ;

que la toiture est composée de tuiles noires et que le tout crée un ensemble harmonieux ;

Considérant qu'en situation de droit le parement des façades était prévu en brique de ton beige et gris ;

Considérant ce qui précède que la création d'une lucarne dans le versant avant de la toiture est acceptable ;

En ce qui concerne la modification des menuiseries extérieures :

Considérant qu'en situation de droit les menuiseries extérieures au niveau du 1^{er} étage en façade avant présentent une division en deux parties, qu'en situation de fait ces menuiseries présentent une division en trois parties et que la demande tend à mettre en conformité cette modification ;

Considérant que les dimensions et le matériau (PVC ton gris anthracite) de ces menuiseries sont identiques à la situation de droit ;

Considérant que cette modification a peu d'impact sur l'éclairage naturel des pièces de vie ;

Considérant que la porte de garage en situation de fait est une porte sectionnelle de ton gris anthracite avec 3 hublots ;

Considérant que les châssis s'accordent à la typologie de l'immeuble ;

Considérant que les modifications en ce qui concerne les menuiseries extérieures sont acceptables ;





En ce qui concerne la construction d'une souche de cheminée :

Considérant qu'en situation de fait, une souche de cheminée ressort au niveau de la naissance du versant arrière de la toiture dans l'alignement de la façade arrière sur une hauteur de +/- 2,40m ;
Considérant dès lors que la souche de cheminée déroge à l'art.108 du Règlement sur les bâtisses et par extension à l'art.1 du Permis de lotir n°AN1596 en ce que l'élévation des souches de cheminées au-dessus du toit pour les bâtiments à front de rue et les bâtiments de derrière doit être d'au moins de 2m90, quand les souches et tuyaux sont placés vers la naissance des versants du toit ;

Considérant que le bien voisin à le même gabarit construit, que la souche de cheminée est donc également 2,40m plus haut que le voisin ;

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

Considérant dès lors que la construction d'une souche de cheminée et les dérogations sont acceptables ;

En ce qui concerne l'emplacement de parking :

Considérant que le demandeur indique dans sa demande un emplacement de parking non couvert en situation projetée ;

Considérant que la zone de recul est aménagée en jardinnet ; que seule la partie donnant accès à la porte de garage est en partie imperméable et que le projet ne modifie pas cet aménagement ;

Considérant que l'espace de stationnement entraîne une dérogation au Titre I, art. 11 et au titre VIII, art. art. 4 du R.R.U. mais également à l'art. 35 Règlement sur les bâtisses, en ce que cet emplacement de parking est en zone de recul, à l'air libre, et en ce que les zones de recul sont grevées d'une servitude « non aedificandi » ;

Considérant que les dérogations ne sont pas acceptables et que l'emplacement de parking non couvert en zone de recul n'est pas autorisé ;

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

Considérant, de ce qui précède, moyennant le respect des conditions évoquées, 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 :

- ne pas prévoir d'emplacement de parking dans la zone de recul :

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 dérogations au Règlement sur les bâtisses en ce qui concerne l'art.108 et par extension au permis de lotir n°AN1596 en ce qui concerne l'art.1 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A803/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Archimède 53 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Blackreit - S.A.

Objet / Betreft: d'une part, diviser 1 logement unifamilial en 2 logements avec des transformations structurelles intérieures, aménager une terrasse tropézienne en façade arrière, isoler la façade arrière, le mur mitoyen et les toitures par l'extérieur, végétaliser les toitures plates ; d'autre part, supprimer la verrière au rez-de-chaussée et construire une toiture plate avec lanterneau à la place, modifier la devanture commerciale (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:

**4 AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement –
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 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 que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPAS n° 06-01"Archimède" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16/06/2011 ;

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.);

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

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





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

Considérant que la demande a été introduite en date du 28/08/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, diviser 1 logement unifamilial en 2 logements avec des transformations structurelles intérieures, aménager une terrasse tropézienne en façade arrière, isoler la façade arrière, le mur mitoyen et les toitures par l'extérieur, végétaliser les toitures plates ; d'autre part, supprimer la verrière au rez-de-chaussée et construire une toiture plate avec lanterneau à la place, modifier la devanture commerciale (mise en conformité) ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en 1896 (réf. T.P.6730) ayant pour objet "édifier un immeuble" ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 17/04/1956 (réf. T.P.63477) ayant pour objet "établir deux fenêtre lucarnes dans le versant à rue de la toiture" ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 05/01/1986 (réf. T.P.88247) ayant pour objet "transformer le sous-sol et le rez-de-chaussée intérieurement et en façade à usage commercial (salon de coiffure)" ;

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 - hauteur)

Vu les deux réactions à l'enquête publique qui s'opposent à la division d'un logement unifamilial en plusieurs unités de logements. Mais portent également sur le respect de l'art.3.132 en ce qui concerne la terrasse tropezienne et la mise en œuvre de la végétalisation des toitures plates ;

Considérant que le SIAMU n'a pas encore émis son avis sur la demande ;

En ce qui concerne la modification du nombre de logement et l'aménagement d'une terrasse tropézienne en façade arrière :

Considérant qu'en situation de droit l'immeuble comprend au sous-sol et au rez-de-chaussée un commerce (salon de coiffure) et aux étages un logement 3 chambres ;

Considérant que le projet maintient le commerce (salon de coiffure) au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en situation projetée le projet prévoit 2 logements et que ces derniers se développent comme suite :

- au sous-sol : commerce (salon de coiffure), cave et local compteurs ;
- au rez-de-chaussée : commerce (salon de coiffure) ;
- Au 1er étage : un studio ;
- Au 2ème et 3ème étages : un duplex 2 chambres ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitation prioritaire au PPAS n° 06-01 "Archimède", que d'après l'art. 1.2.1 du PPAS, le nombre maximum de logement (L) par immeuble de type unifamilial est défini en fonction du nombre de niveaux (N) et ne peut pas dépasser le nombre N-1 ;

Considérant que le niveau (N) autorisé pour l'immeuble est de 3+T, que par conséquent le nombre de logement maximum autorisé est de 2 et que dès lors le projet est conforme au PPAS ;

Considérant que le studio au 1er étage comprend une espace de vie de 38,1m², d'une salle de bain et jouit d'un balcon en façade avant ;

Considérant que la cage d'escalier est privatisée au profit du duplex à partir du pallier du 1er étage ;

Considérant que le duplex comprend au 2ème étage un hall d'entrée avec wc séparé, 2 chambres de 16,3m² et 15,3m², une salle de bain et au 3ème étage un séjour de 32m² et une terrasse de 6m² ;





Considérant en effet que le projet prévoit d'extruder une partie du volume de la toiture à versant en façade arrière afin de réaliser une terrasse de type tropézienne au profit du duplex ;
Considérant qu'afin d'éviter les vues directes vers les biens voisins et conformément au Code Civil le projet prévoit de placer un panneau vertical d'une hauteur de 1m90, que ce dernier dépasse de 0.17m le profil de la toiture ;
Considérant que la terrasse n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins et qu'elle permet au duplex de jouir d'un espace extérieur ;

Considérant que le projet déroge au Titre II, art. 10 (éclairage naturel) du R.R.U. en ce que les chambres du duplex ne disposent pas d'une surface d'éclairage égale à au moins 1/5ème de leur superficie ;

Considérant en effet, que la chambre 1 à une superficie d'éclairage de 2,09m² au lieu de 3,06m² et que la chambre 2 à une superficie d'éclairage de 2,5m² au lieu de 3,26m² ;
Considérant que les chambres du duplex ne changent pas par rapport à la situation de droit, qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante et que le manque d'éclairage est minime ;
Considérant ce qui précède que la dérogation est acceptable :

Considérant que le projet prévoit d'aménager un local vélos au niveau de l'annexe de l'entresol ;
Considérant qu'afin de faciliter l'accès au local vélos, il y a lieu de prévoir une rigole dans l'escalier ;

Considérant qu'une seule cave est aménagée dans le sous-sol pour les logements, mais que le studio dispose d'un espace rangement aménagé au niveau de l'annexe de l'entresol et que le duplex dispose d'un espace rangement dans le grenier ;
Considérant que le projet prévoit un plancher couvrant rez+3 et un nouvel escalier afin de créer un espace rangement dans le grenier au profit du duplex ;

Considérant que les logements projetés répondent aux exigences de confort actuelles ;
Considérant dès lors que l'aménagement de 2 logements et d'une terrasse tropézienne dans la toiture est acceptable ;

En ce qui concerne la modification de la toiture de l'annexe de gauche en façade arrière :
Considérant qu'en situation de droit l'annexe de gauche en façade arrière est couverte en partie d'une verrière en pente ;
Considérant que d'après les orthophotoplans, la verrière a été remplacé par une toiture plate en dure et une coupole entre 2009 et 2012 ;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité cette modification ;
Considérant que la toiture plate s'aligne à celle de l'annexe de droite soit en partie basse de l'ancienne verrière et que par conséquent elle n'implique pas de modification des murs mitoyens existants, ni d'augmentation de volume ;
Considérant ce qui précède que la modification de la toiture de l'annexe de gauche en façade arrière est acceptable ;

En ce qui concerne la façade avant :
Considérant que la demande vise également à mettre en conformité la devanture commerciale ;
Considérant que le projet déroge à l'art.21 (menuiseries) du R.G.B.Q. en ce que la vitrine commerciale ne présente pas un dessin identique à celui d'origine ;
Considérant en effet que d'après les plans d'archives de 1985, la devanture présente deux piliers reposant sur un soubassement en pierre naturelle et que l'ensemble a été supprimé ;
Considérant que la devanture conserve les alignements verticaux et la division vitrine/entrée ;
Considérant que la devanture présente un dessin plus simple et minimaliste mais qu'elle s'accorde à l'ensemble de la façade ;
Considérant ce qui précède que la dérogation est acceptable ;





Considérant néanmoins qu'en situation de droit la façade présente au niveau du rez-de-chaussée un enduit peint ton blanc et qu'en situation existante de fait elle a été recouverte de panneaux de ton noir ; que ce matériau n'est pas qualitatif et n'est pas pérenne, que dès lors il y a lieu de revoir la matérialité de la façade au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que d'après les photos transmises dans la demande, les corniches en façade avant semblent se dégrader et qu'il y a lieu de les restaurer afin de les préserver dans leur état d'origine ;

Considérant par ailleurs, que les enseignes devront le cas échéant faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme à durée limitée indépendante à celle-ci ;

En ce qui concerne les travaux d'isolation par l'extérieur et la végétalisation des toitures plates :

Considérant que le projet prévoit l'isolation de la façade arrière et une partie du mur pignon du côté du voisin n°51 par la pose d'un isolant rigide recouvert d'un enduit lisse de ton gris clair ;

Considérant que cette isolation implique une épaisseur supplémentaire de 0.14m ;

Considérant que l'isolation extérieure du mur pignon aura très peu d'impact sur le bâtiment contigu ;

Considérant que les propriétaires de l'immeuble voisin n°51 n'ont émis aucune objection quant à l'isolation du mur pignon mitoyen et quant à la pose d'un échafaudage sur leur toiture pour permettre les travaux ;

Considérant que le projet prévoit également l'isolation de la toiture à versant et des toitures plates ;

Considérant que le projet déroge au Titre I, art. 6 (hauteur toiture) du R.R.U. en ce que l'isolation par l'extérieur de la toiture à versant entraîne une augmentation de la hauteur de la toiture et que l'immeuble est plus haut par rapport aux profils mitoyens voisins ;

Considérant que la rehausse est de 0,14m et qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;

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

Considérant ce qui précède que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit de végétaliser une partie des toitures plates des annexes en façade arrière avec des bacs végétalisés pré-cultivés ;

Considérant que la végétalisation des toitures pourrait être étendue à l'ensemble des toitures plates ;

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:

- prévoir un matériau de parement plus pérenne et qualitatif au niveau du rez-de-chaussée de la façade avant (ex. pierre naturelle) ;
- restaurer les corniches en façade avant ;
- prévoir une rigole dans l'escalier afin de faciliter l'accès au local vélos ;
- végétaliser l'ensemble des toitures plates ;

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 aux R.R.U. en ce qui concerne le Titre I, art. 6 (hauteur toiture) et le Titre II, art. 10 (éclairage naturel), ainsi qu'au R.G.B.Q en ce qui concerne l'art.21 (menuiseries) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: D802/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Hertogsstraat 67 - 71 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Vrijheidsfonds VZW (Lesthaeghe)

Objet / Betreft: Plaatsen van warmtepompen en akoestische panelen op het dak; het vervangen van het schrijnwerk (voor-en achtergevel)

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 – Leefmilieu Brussel – Gewestelijke
Directie Monumenten en Landschappen:**

5

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 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 langs een structurerende ruimte, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en in een administratiegebied van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 24/08/2023;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het Plaatsen van warmtepompen en akoestische panelen op het dak; vervangen van de schrijnwerken (voor-en achtergevel betreft);

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 04/06/1996 (ref. S.V. R22/1995) met als onderwerp "Transformer l'immeuble comprenant l'extension de la capacité du parking, la création d'un patio, la construction d'un escalier de secours, l'extension de l'étage technique et la modification de la façade";





Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 05/04/2018 (ref. S.V. R1296/2017) met als onderwerp "Renouveler les façades vitrées d'un immeuble de bureaux (les parties en murs-rideaux en façade avant, la totalité de la façade arrière et les façades fermant le patio situé au RDC)";

Overwegende dat volgens de stedenbouwkundige inlichtingen, de recht toestand van het goed als bureau beschouwd is;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 04/01/2024 tot 18/01/2024 voor volgende motieven: afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen);
Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;

Overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed ("kanselarij van ambassade van Frankrijk");
Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) op 11/12/2023;
Gelet op het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) van 11/01/2024;

Overwegende dat de functie van het gebouw ongewijzigd is;

Overwegende dat de gevel gereinigd wordt om de originele kleur terug te vinden;
Overwegende dat de schrijnwerken vervangt worden;
Overwegende dat deze vervangt worden om de isolatie van het gebouw te verbeteren;
Overwegende dat de afmetingen van de ramen ongewijzigd zijn; dat het type ramen gewijzigd wordt; dat de bestaande toestand draai- of kiepstand ramen vertoont;
Overwegende dat de toekomstige situatie vaste ramen voorziet, behalve een raam per verdieping voor de ventilatie of de verhuizingen;
Overwegende dat de nieuwe schrijnwerken bruin zijn;

Overwegende dat de plannen het materiaal van de schrijnwerken niet herneemt; dat aluminium of hout geplaatst moet worden;
Overwegende dat tijdens de Overlegcommissie, de architect heeft aluminium gespecificeerd als materiaal;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de GSV Titel I artikel 6;
Overwegende dat het project het plaatsen van warmtepompen voorziet;
Overwegende dat de warmtepompen op het dak van de 4^{de} verdieping geplaatst worden;
Overwegende dat de toegang naar de brandtrap wordt behouden;
Overwegende de locatie niet zichtbaar is van de openbare ruimte;
Overwegende dat een scherm geplaatst is;
Overwegende dat de afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat het gebouw ook langs de binnenkant geïsoleerd wordt;

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

GUNSTIG.

De afwijkingen van de GSV, Titel I artikel 6 worden toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J420/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Joseph II 9 - 13 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LeoMole III - S.A.

Objet / Betreft: transformer un immeuble de bureau en logements (20 unités : 1 studio, 6 appartements 1 chambre, 11 appartements 2 chambres, et 2 appartements 3 chambres) avec maintien du commerce de 58m² ; impliquant des transformations lourdes, telles que la dédensification de l'intérieur d'îlot en supprimant un niveau de parking en vue d'aménager une toiture végétalisée

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:

6 AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement –
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.) ;

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

Vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;

Considérant que le bien est situé en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que le bien se situe à moins de 20.00m d'une maison néoclassique, rue Joseph II, 18", qui est classée ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 27/04/2023 ;

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





Considérant que la demande vise à transformer un immeuble de bureau en logements (20 unités : 1 studio, 6 appartements 1 chambre, 11 appartements 2 chambres, et 2 appartements 3 chambres) avec maintien du commerce de 58m² ; impliquant des transformations lourdes, telles que la dédensification de l'intérieur d'îlot en supprimant un niveau de parking en vue d'aménager une toiture végétalisée ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été introduit le 26/10/2020 (réf. P.U. J884/2020) ayant pour objet " transformer un immeuble de bureau en logements (21 unités : 1 studio, 6 appart. 1 ch, 12 appart. 2 ch, et 2 appart. 3ch) avec maintien d'un petit commerce de 52 m² ; impliquant des transformations lourdes, telles que la création d'un niveau supplémentaire en toiture et la dé-densification de l'intérieur d'îlot en supprimant un niveau de parking en vue d'aménager une toiture végétalisée";

Considérant qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'était prononcée favorablement et unanimement sur cette demande en date du 06/04/2021 pour les motifs reproduits en annexe ;

Considérant néanmoins que cet avis favorable était conditionné à certaines modifications du projet, à savoir :

- supprimer le 8^{ème} étage ;
- améliorer la gestion spatiale de l'espace de vie du logement de droite au 1^{er} étage en revoquant le dispositif de l'entrée perpendiculairement à la façade, de manière à élargir la pièce de vie ;
- de revoir la composition de la façade dans un souci de marquer davantage la verticalité de la façade en cassant le rythme des 3 registres ;
- améliorer le parachèvement du pignon ;
- rationaliser et améliorer la composition des baies des 2 premiers niveaux ;
- supprimer un des deux emplacements PMR afin de faciliter l'accès au local vélos et de prévoir une double porte qui permettra un accès plus aisé aux vélos cargos ;
- supprimer les 3 emplacements de parking au sous-sol en fond de parcelle ;

Considérant que le collège n'a pas statué sur la demande dans les délais prévus par le Cobat ;

Considérant que le dossier est parti en saisine sous la référence 04/SFD/1867769

Vu le refus tacite de permis d'urbanisme en saisine (réf. 04/SFD/1867769) notifié le 10/01/2023 ;

Considérant le recours introduit le 13/01/2023 pour la demande de permis d'urbanisme en saisine ;

Considérant que ce recours est toujours pendant ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un comité de quartier, portant sur la répartition et la taille des logements ;

Considérant que c'est à la commission de concertation de statuer sur ce point ;

Vu l'avis du Service D'Incendie et D'aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, sur la demande, datant du 21/12/2023 et portant la référence T.1984.0619/20 ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé : une maison néoclassique, rue Joseph II, n°20 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 23/01/2024 ;

Considérant que le projet introduit ici répond à l'avis de la commission de concertation du 06/04/2021, en ce que le projet prévoit de :

- supprimer le 8^{ème} étage ;





- améliorer la gestion spatiale de l'espace de vie du logement de droite au 1^{er} étage en revoquant le dispositif de l'entrée perpendiculairement à la façade, de manière à élargir la pièce de vie ;
- de revoir la composition de la façade dans un souci de marquer davantage la verticalité de la façade en cassant le rythme des 3 registres ;
- améliorer le parachèvement du pignon ;
- rationaliser et améliorer la composition des baies des 2 premiers niveaux ;
- supprimer un des deux emplacements PMR afin de faciliter l'accès au local vélos et de prévoir une double porte qui permettra un accès plus aisé aux vélos cargos ;

Considérant néanmoins que le projet ne prévoit pas de supprimer les 3 emplacements de parking au sous-sol en fond de parcelle ;

En ce qui concerne la situation existante ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de bureau avec un petit espace commercial de 58m², construit dans les années 60, dont le gabarit est R+5+2 étages en recul ; il y a sur la toiture plate du dernier étage des techniques non intégrées ;
Considérant que la façade du rez-de-chaussée est composée de 3 portes de garage entourées à droite de la porte d'entrée et à gauche d'une vitrine commerciale ;
Considérant que le sous-sol composé de 3 niveaux de parking comportait 72 emplacements à l'origine, ces derniers ont été réduits en 2016 à 42 via le dernier permis d'environnement ; le parking a encore été réduit en 2020 (pour éviter la taxe CoBRACE) passant à 16 emplacements ;
Considérant que le terrain, a une superficie de 638m² et est entièrement couvert - la superficie de plancher hors-sol est de 3.045m²;

En ce qui concerne la situation projetée :

Considérant que le projet prévoit des transformations lourdes en vue de transformer cet immeuble de bureau en immeuble de logements ;
Considérant plus précisément, que la structure est maintenue mais les chapes existantes sont retirées afin de récupérer de la hauteur libre sous-plafond ; en lieu et place, on retrouve un complexe de chape amincie et un plafond résistant au feu en sous-face des dalles ; aussi, le noyau de circulation est déplacé en vue d'une meilleure distribution des plateaux ;
Considérant que le pignon latéral est redécoupé et qu'un étage en recul est construit ;
Considérant que pour dédensifier l'intérieur d'îlot, un niveau complet de parking est supprimé ;

En ce qui concerne le programme :

Considérant en termes de superficie que le projet comptabilise en situation existante : 3.045m², dont 2.030m² de bureau et 58m² de commerce ; et en situation projetée : 2.721m², dont 2.148m² de logement et 58 m² de commerce ;

Considérant que le commerce maintenu est destiné à un magasin de détail de jour ;
Considérant en ce qui concerne les logements, que le programme prévoit : 1 studio, 6 appartements 1 chambre, 11 appartements 2 chambres et 2 appartements 3 chambres ; répartis comme suit :

- 1^{er} étage : 1 appartement 3 chambres et 2 appartements 1 chambre
- 2^{ème} étage au 5^{ème} inclus : 1 appartement 1 chambre et 2 appartements 2 chambres par plateau ;
- 6^{ème} étage : 1 studio et 2 appartements 2 chambres ;
- 7^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;

et en sous-sol :

- emplacements parking : 28, dont 13 au rez et 15 au -1 ;
- emplacements vélos : 37 dont 2 pour vélos cargo ;

Considérant que le programme prévoit principalement des logements traversants, seul 1 logement sur 3 du 1^{er} au 6^{ème} est mono-orienté, il se situe de manière systématique côté rue ; et ce dû à la structure du bâti et aux zones de circulations centrales ; soit 6 logements sur les 21 projetés ;





Considérant que la proportion des logements proposée permet une offre en 2 et 3 chambres équilibrées par rapport aux petites unités ; de plus, ces derniers sont conformes au RRU, Titre II ;
Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace extérieur permettant d'augmenter leur confort ;

Considérant que le changement de destination s'inscrit favorablement dans l'objectif à retrouver une certaine mixité en zone administrative ;

En ce qui concerne les modifications apportées au volume bâti :

Considérant que le projet vise à supprimer un niveau complet de parking au 1^{er} étage ce qui permet une forte dé-densification de l'intérieur d'îlot au bénéfice exclusif d'un jardin sur dalle sur l'ensemble de la toiture plate pour les futurs logements ;

Considérant que cette intervention s'inscrit dans le cadre d'une transformation majeure et permet aux futurs logements d'avoir un cadre de vie qualitatif ;

Considérant de plus, que chaque logement dispose d'un espace extérieur ; ainsi des terrasses suspendues sont construites tant en façade avant qu'en façade arrière ;

Considérant qu'au 7^{ème} étage, le volume est diminué en vue de retravailler l'angle massif ; ce qui permet d'aménager une terrasse en façade avant ;

Considérant que par des contraintes structurelles, il n'est pas possible de supprimer une partie de ce mur ;

Considérant que l'intervention au 7^{ème} étage est positive, en ce qu'elle permet de réduire le profil mitoyen ; même si ce volume reste en dérogation par rapport au volume contigu, au RRU, Titre I, art.6 en ce que ce volume dépasse les deux profils de référence voisins ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre I, art.6 (volume-toiture) est acceptable pour le volume du 7^{ème} étage ;

Considérant par ailleurs, que le projet induit une dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 pour les garde-corps et pare-vues au droit des terrasses sur les toitures plates ; en ce que seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;

Considérant que ces éléments permettent d'assurer la sécurité et la quiétude des logements ;

Considérant que cette dérogation est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que des terrasses sont disposées de manières aléatoires en façades avant et arrière ;

Considérant que ces dernières n'induisent pas de dérogations tant au RRU, qu'au RB ;

Considérant que le projet induit également une dérogation au RRU, Titre I, art.13 par le fait de supprimer un étage franc du parking ; vu que en effet cette nouvelle zone ne bénéficie pas d'une perméabilité à hauteur de 50% de sa surface ; ceci résulte d'une contrainte technique, étant la présence d'un parking en sous-sol couvrant la totalité de la zone de cour et jardin ;

Considérant que cette nouvelle zone sera composée d'une couche de terre arable de 0.60m qui permet d'envisager un aménagement paysager qualitatif ;

Considérant dès lors, que la dérogation au RRU, Titre I, art.13 est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

En ce qui concerne l'esthétique :

Considérant que les façades sont composées d'un mur rideau en bois et se définissent en 3 registres :

- le rez-de-chaussée : bardage en aluminium de teinte noire pour le socle du bâtiment
- du 2^{ème} au 5^{ème} : panneaux de fibrociment de teinte ocre beige ;
- du 6^{ème} au 8^{ème} : cassettes de cuivre patiné ;

Considérant que ces différents registres montrent une composition horizontale qui ne s'inscrit pas harmonieusement dans le quartier, d'autant plus que le bien est contigu à une architecture de type néoclassique ;





Considérant par conséquent, qu'il y a lieu de retravailler la façade dans un souci de marquer davantage la verticalité et ce dès le rez-de-chaussée ; en travaillant par exemple la retombée des trumeaux des étages supérieurs ;

Considérant que la composition des 2 premiers niveaux ne constitue pas une amélioration par rapport à la situation existante et qu'il y a lieu de poursuivre l'étude afin d'offrir une composition plus harmonieuse dans la composition des baies et qui permettent une meilleure lecture de ces 2 niveaux ;

Considérant que le projet induit une dérogation au RCU, relatif à la fermeture des vitrines commerciales, en ce que le projet ne prévoit pas de volet au droit de la vitrine du commerce ;

Considérant que le demandeur a fourni un engagement volet ;

Considérant dès lors que la dérogation au RCU relatif à la fermeture des vitrines commerciales est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus ;

En ce qui concerne la mobilité et le stationnement ;

Considérant que l'ACP Joseph II 9-11-13 est titulaire du permis d'environnement de classe 1B n°575010 octroyé le 18/07/2016, qui vise la prolongation d'exploiter un parking de 42 emplacements couverts sur 3 niveaux ;

Considérant qu'en 2020, une demande de modification est déposée chez Bruxelles Environnement (BE) (04/IPEEXT/1765739) afin de supprimer 26 emplacements de parking attribués à des bureaux, places excédentaires au Cobrace ; le titulaire désirant renoncer à ces emplacements en vue de ne plus être redevable de la charge environnementale ;

Considérant à cette fin, qu'un courrier signifiant cette renonciation et une demande de modification du permis d'environnement ont été introduits le 15/10/2020 auprès de Bruxelles Environnement ;

Considérant que BE a accepté la modification du permis sans aucune modification des conditions, la modification étant dite « mineur » ;

Considérant que la société GILLION Development, a introduit une demande de permis d'environnement classe II auprès de la Ville de Bruxelles (réf. P.E. J1134/2020) en date du 30/12/2020, ayant pour objet "modification de la répartition des emplacements de parking" ;

Considérant que le demandeur a motivé dans sa note explicative la ventilation des 43 emplacements sur 3 niveaux de parking, répartis comme suit, en attendant l'octroi d'un permis d'urbanisme en vue de transformer l'immeuble en logements (demande de permis d'urbanisme en cours) :

- au niveau « sous-sol » soit 15 emplacements pour des riverains
- au niveau « rez-de-chaussée » :
- 3 emplacements pour riverains ;
- 11 emplacements pour les employés des bureaux du site ;

au niveau « entresol » :

- 1 emplacement pour le commerce du site ;
- 2 emplacements pour les employés des bureaux sis rue Joseph II n°20 ;
- 10 emplacements pour des riverains ;

Considérant toujours, dans sa note explicative, que la société GILLION Development précise « qu'une demande de permis a été introduite visant à transformer l'immeuble de bureau en question en immeuble à appartements. Cette demande prévoit 28 emplacements de parcage pour 20 logements et comprend une transformation assez importante du parking (suppression d'un niveau, locaux vélos, caves, locaux compteurs, ventilation adaptée, nouveau noyau de circulation...) ;

Considérant que dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme, le projet ne prévoit plus que 28 emplacements répartis sur 2 niveaux, au rez-de-chaussée et au sous-sol ; le 1^{er} étage étant démolit ; ces derniers sont répartis comme suit : 15 emplacements au sous-sol et 13 au rez-de-chaussée ;

Considérant que le demandeur dans sa note explicative précise que seuls 11 emplacements sont dédiés au projet pour les 21 logements et que l'excédent d'emplacements est dédié aux riverains ;

Considérant que cette répartition est contraire aux intensions telles que prévues dans le cadre de la demande de permis d'environnements en cours ;





Considérant dans ce cas-ci, que le maître d'ouvrage à l'opportunité de se conformer au RRU, Titre VIII, et de prévoir un emplacement par logement et qu'éventuellement l'excédent soit mis à disposition des riverains ;

Considérant qu'il s'agit d'une transformation majeure et que même si le RRU, Titre VIII, n'est d'application que pour les nouvelles constructions ; il y a lieu, quand la situation le permet, de tendre vers la conformité ; ce qui permettrait également d'éviter le report en voirie des résidents qui ne pourraient pas se garer au sein même de leur immeuble ;

Considérant par conséquent, qu'il conviendra d'introduire une demande de permis d'environnement de classe II au vu de la présente demande ;

Considérant par ailleurs, que le projet prévoit un local vélos de 37 emplacements dont 2 pour vélos cargos ;

Considérant que le nombre d'emplacements correspond aux nombres de chambres ;

En ce qui concerne l'accessibilité aux PMR :

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant et que tous les logements sont accessibles aux PMR ;

Considérant que seul les locaux des compteurs situés au sous-sol ne le sont pas ; il faut y accéder au moyen de quelques marches ;

Considérant que des contraintes techniques qui résultent de la structure existante ne permettent pas de répondre au RRU, Titre IV, art. 9 ;

Considérant de ce qui précède, que la dérogation au RRU, Titre IV, art. 9 est acceptable 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 :

- justifier le volume des citernes d'eau de pluie par une note de calcul tenant compte du potentiel de récupération des toitures et de la réutilisation possible ;
- prévoir des emplacements vélos via des U permettant de sécuriser des vélos à roues plus larges ;
- prévoir une lisse ou un traitement du vitrage sur les garde-corps en verre pour limiter le risque de collision avec la petite faune ;

Les dérogations au R.R.U. Titre I articles 6 et Titre IV article 9 en ce qui concerne la hauteur de la toiture, les éléments techniques en toiture, et les couloirs sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B807/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Beffroi 33 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Christian Selis

Objet / Betreft: isoler la toiture par l'extérieur

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 – Bruxelles Environnement –
Direction régionale des Monuments et Sites:**

7

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;

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

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

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

Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 24/08/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à isoler par l'extérieur la toiture du bien situé Avenue du Beffroi, 33 ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 14/11/1899 (réf. T.P.7345) ayant pour objet "construire une maison sur un terrain situé rue du Beffroi" ;





Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 24/06/1988 (réf. T.P.95271) ayant pour objet "aménager une terrasse non couverte à l'arrière du rez-de-chaussée" ;

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

- COBAT titre V Patrimoine Art. 207 §1. al4 en ce que le bien est antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art.333) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) en ce que la toiture isolée du bien dépasse de plus de 3m en hauteur le profil mitoyen le moins élevé ;

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

Considérant que le projet déroge au Titre I, art.6 du R.R.U. (Toiture) en ce que la toiture isolée du bien dépasse de plus de 3m en hauteur le profil mitoyen le moins élevé.

Considérant que l'objectif principal des rénovations est d'améliorer la performance énergétique du bâtiment en isolant la toiture à versants ;

Que l'isolation de la toiture en pente se fera selon la technique du « sarking » ce qui entrainera une rehausse de 15 cm de la toiture ;

Que les tuiles existantes seront déposées et remplacées par des tuiles Pottelberg de ton rouge naturel après les travaux d'isolation ;

Considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;

Considérant que la demande ne modifie pas les perspectives depuis ou vers le bien classé ;

Considérant que les fenêtres de toit, seront remplacées par des fenêtres à haute performance énergétique ;

Considérant qu'il conviendra de conserver la corniche en bois ainsi que les sorties de cheminées lors des travaux de couverture ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

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

Avis FAVORABLE.

La dérogation au RRU titre I article 6 en ce qui concerne la toiture est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F832/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Fransman 70 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monica Pardo Borrero

Objet / Betreft: modifier le permis d'urbanisme F936/2023 : remplacer l'ensemble des menuiseries en façade avant par du PVC blanc et placer un volet devant la vitrine du commerce, avec caisson en saillie

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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 – Bruxelles Environnement –
Direction régionale des Monuments et Sites:**

8

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que le bien est situé dans une zone de protection à 20m « zone de protection de Monument : Logements sociaux du Foyer Laekenois » ;

Considérant que s'applique l'article 207 §1.al.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 07/09/2023 ;

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





Considérant que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme F936/2023 : remplacer l'ensemble des menuiseries en façade avant par du PVC blanc et placer un volet devant la vitrine du commerce avec caisson en saillie ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 24/05/1924 (réf. T.P. 8128) ayant pour objet "*transformer la façade au rez de chaussée*" ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 04/04/1978 (réf. T.P. 91344 - 39F/77) ayant pour objet "*transformation d'un commerce en garage pour une maison unifamiliale*" ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 17/03/2023 (réf. F936/2020 – 04/PU/1765943) ayant pour objet "*aménagement un commerce de service (onglerie) au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale à la place du garage, modifier la façade pour créer une vitrine avec accès séparé pour le commerce, étendre le logement au rez-de-chaussée (mettre en conformité) ; et d'autre part, étendre le logement au 1er étage et aménager une terrasse sur le toit du rez-de-chaussée*" ;

Considérant que la demande concerne la modification des châssis en façade avant et du volet de la vitrine à rue ;

Considérant qu'en situation de droit un commerce de service (onglerie) est situé au rez de chaussée en partie avant, le rez de chaussée arrière et l'étage consistant en une habitation unifamiliale ;

Considérant que l'objet du permis de 2023 n'a pas encore été mis en œuvre ;

Considérant qu'en situation de fait au rez-de-chaussée, l'ensemble châssis en bois a la composition suivante : une vitrine centrale en bois naturel avec les portes en bois pleines peintes en blanc, de l'habitation à gauche et du commerce à droite ;

Considérant qu'il y a ainsi un accès distinct à l'habitation et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;

Considérant qu'un volet extérieur est présent sur l'imposte vitrée de la vitrine, qu'il ne protège ni la porte du commerce ni les impostes, et qu'il masque en partie la vitre de l'imposte ;

Considérant que le caisson du volet déroge à l'article 10 du Titre I du R.R.U., en ce qu'il présente une saillie de plus de 12cm en dessous d'une hauteur de 2,5 m par rapport au trottoir ;

Considérant que ce volet ne s'intègre pas dans la façade, et qu'il y a dès lors lieu de le démonter ;

Considérant qu'au premier étage les 2 châssis sont actuellement en PVC, qu'ils n'ont pas de cintrage comme les baies dans lesquels ils s'insèrent et que la division a été modifiée, les châssis n'ayant plus d'imposte ;

Considérant que ces châssis semblent avoir des dimensions différentes en photos et ne s'intègrent pas dans leurs baies ;

Considérant la différence de matériaux entre les différents châssis ;

Considérant que cette composition n'était pas harmonieuse, ne respectait pas la typologie de l'immeuble, que la commission de concertation a, dans la motivation de l'avis défavorable du 27/10/2021, privilégié l'harmonisation du matériau et de l'aspect des châssis pour l'ensemble de la façade, à savoir du bois peint ;

Considérant que le permis de 2023 a autorisé le remplacement des châssis existants au premier étage par des châssis en bois avec une division apparente identique aux châssis originaux, c'est-à-dire un double battant surmontés d'une imposte et un dessin qui respecte le cintrage des baies ;

Considérant que la demande de permis modificatif vise à remplacer les châssis de la façade avant en PVC blanc ;





Considérant que les châssis au premier étage ont une division apparente identique aux châssis originaux, c'est-à-dire un double battant surmontés d'une imposte et un dessin qui respecte le cintrage des baies ;

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

Considérant de ce qui précède que la demande de changement de matériaux des châssis de la façade avant n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de se conformer à l'avis de la commission de concertation consistant à privilégier l'harmonisation du matériau et de l'aspect des châssis pour l'ensemble de la façade, à savoir du bois peint ;

Considérant que la demande de permis modificatif vise à remplacer l'ensemble châssis au rez de chaussée par un ensemble en PVC blanc composé d'une vitrine centrale avec imposte vitrée et panneau plein en PVC blanc en partie basse, d'une porte pleine décorative d'accès au logement avec imposte vitrée en partie gauche et d'une porte vitrée décorative avec imposte vitrée en partie droite ;

Considérant que le caisson à volet est en aluminium blanc et qu'il est placé dans l'imposte réduisant les dimensions de la surface vitrée ;

Considérant que le caisson à volet ne présente pas de saillie par rapport à l'alignement de la façade en ce que la vitrine et la porte d'accès au commerce sont déplacés à l'intérieur de la baie de +/- 25 cm de façon à aligner le caisson à volet à la façade ;

Considérant que le volet déroulant est prévu en lames PVC de teinte blanche ;

Considérant que le volet déroge au règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales article 1 (la fermeture des vitrines commerciales se fait au moyen d'un volet ajouré de type grillage enroulable ou d'une grille rétractile dont les matériaux et les couleurs s'harmonisent avec ceux de la façade et de la vitrine) en ce que le volet est en lames de PVC blanches non ajourées sans qu'une due motivation n'ait été formulée ;

Considérant que le recul de la vitrine et de la porte d'entrée au commerce de +/- 25 cm par rapport à l'alignement de la façade crée une zone saillante au droit de la jonction entre la porte d'entrée au logement et la cloison entre le hall privatif et le commerce ;

Considérant de ce qui précède que la proposition de composition de l'ensemble châssis du rez de chaussée n'est pas acceptable en ce que l'ensemble n'est pas sur le même plan sur toute la longueur du châssis circonscrit dans l'encadrement en pierre bleue ;

Considérant également que le caisson à volet réduit les dimensions de l'imposte vitrée et modifie la symétrie originelle de l'ensemble ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de reculer également la porte d'entrée du logement pour retrouver un alignement continu du châssis et prolonger le caisson volet par un habillage de même dimension et matériau dans l'imposte au-dessus de la porte d'entrée du logement ;

Considérant qu'il y a lieu de prolonger le mur séparatif entre le commerce et le hall d'entrée du logement jusqu'à l'alignement de la façade afin de créer un ensemble vitrine cohérent ;

Considérant également que le soubassement en PVC blanc n'est pas acceptable ainsi que l'intégration du volet roulant tel qu'il est représenté ;

Considérant que la dérogation au règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales n'est en l'état pas acceptable et qu'une due motivation doit être formulée afin de valider le cas échéant le choix de mettre en œuvre un volet plein ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des menuiseries en bois pour l'ensemble de la façade avant respectant les caractéristiques des modèles d'origine en ce qui concerne le dessin, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées, le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte, la modénature et la forme des baies ;





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 :

- **placer des châssis en bois sur l'ensemble de la façade avant respectant les profils et divisions d'origine ;**
- **entre l'entrée logement et la vitrine commerciale, prolonger le mur jusqu'à l'alignement ;**
- **placer la devanture et l'entrée logement en recul ;**
- **intégrer le caisson de volet dans l'épaisseur de la façade ;**

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 proposition est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W731/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de Waterloo 54 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: RLG Europe (Belgium Branch)

Objet / Betreft: apporter des modifications intérieures au commerce situé au rez-de-chaussée et au 1er étage d'un immeuble de logements ; et remplacer les châssis de la façade avant au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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 – Bruxelles Environnement –
9 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 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, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme maison néoclassique ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 27/07/2023 ;

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

Considérant que la demande vise d'une part, à apporter des modifications intérieures au commerce situé au rez-de-chaussée et au 1er étage d'un immeuble de logements et remplacer les châssis de la façade avant au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande porte sur la rénovation de la boutique Cartier ;

Considérant que le projet prévoit le réaménagement complet de la boutique avec la construction de nouvelles cloisons non structurelles et le remplacement de tous les matériaux de parachèvements ;





Considérant que la demande prévoit également de mettre en conformité la mezzanine construite en fond de magasin et accueillant des locaux annexes au commerce ;
Considérant qu'un nouveau accès vers le sous-sol est créé depuis le sas d'entrée ;
Considérant en situation de fait qu'une verrière recouvre le patio mais qu'aucun permis n'a été délivré pour cette dernière ;
Considérant qu'elle sera démolie lors des travaux de rénovation ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer les châssis de la façade principale au rez-de-chaussée et ceux du patio intérieur par des nouvelles menuiseries métalliques de ton champagne métallisé ;
Considérant que le nouveau vitrage est protégé par des volets roulants à âmes pleines microperforées ;
Considérant que les impostes et encadrements de fenêtre sont réalisés en panneaux métalliques perforés de ton champagne métallisé ;
Considérant que ces impostes permettent de cacher les caissons des volets de sécurité ;

Considérant qu'une demande de permis distincte devra être introduite pour les enseignes ;
Considérant que des marquises portant la mention « Cartier » ont été installées aux étages ;
Considérant qu'il convient de supprimer ces marquises ;
Considérant que l'enseigne parallèle au 1er étage et les deux enseignes perpendiculaires doivent être supprimées ;
Considérant que l'expression commerciale doit être restreinte au rez-de-chaussée ;

Considérant que les enseignes et tentes solaires n'ont jamais fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, que cette situation illicite n'est pas régularisable en l'état et qu'il y a lieu de supprimer l'ensemble de ces installations et d'introduire un permis d'urbanisme à durée limitée pour des enseignes limitées exclusivement au rez-de-chaussée ;

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: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G538/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Grand Hospice 3A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Den-Invest - S.R.L.

Objet / Betreft: modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce en logement (studio), ouvrir la cour au niveau du rez-de-chaussée et apporter des modifications en façade avant au niveau du rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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 – Bruxelles Environnement –
Direction régionale des Monuments et Sites:

10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande initiale visait à modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce en logement (1 app. 1 ch.), couvrir partiellement la cour au niveau du rez-de-chaussée et apporter des modifications en façade avant au niveau du rez-de-chaussée (mise en conformité) ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en 1931 (réf. P.U. TP 48575) ayant pour objet "transformations" ;





Considérant que depuis la délivrance de ce permis, l'ensemble 3 et 3A a été divisé en 2 parcelles, et que la demande concerne uniquement le n°3A ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée, sur la demande initiale, du 14/09/2023 au 28/09/2023 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

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

Vu l'avis de la commission de concertation du 11/10/2023 émis sur la demande initiale, libellé comme suit :

« **DEFAVORABLE.**

Un avis favorable pourrait être émis, à condition de :

- ouvrir la cour dans sa totalité ;
- déplacer la chambre au droit de la cuisine et aménager le logement en studio ;
- prévoir un soubassement en pierre bleue sur toute la largeur de la façade ;
- prévoir un enduit beige clair avec faux joints, identique à la façade des étages ;
- recréer le bandeau entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et/ou retrouver un dessin général cohérent avec l'ensemble de la façade en tenant compte des reliefs présents dans celle-ci (bandeaux et corps central en recul) ;
- créer deux baies de fenêtre dans l'axe des fenêtres des étages (et en s'inspirant, pour leur position et leur hauteur, des baies de l'immeuble d'angle situé 72, rue de Laeken) et y prévoir des seuils en pierre bleue ;
- prévoir des châssis en bois moulurés de teinte blanche avec double ouvrant et imposte fixe dans les nouvelles baies créées. »

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 20/10/20 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 19/12/2023 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;

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

Considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial et/ou qu'ils ne visent pas à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;

Considérant que ces dérogations n'ont pas été sollicitées dans la demande initiale et que dès lors l'accord du fonctionnaire délégué sur ces nouvelles dérogations doit être demandé ;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

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

En ce qui concerne les transformations en façade avant :

Considérant qu'en situation de droit, la devanture commerciale présentait une porte en retrait par rapport à l'alignement ;





Considérant qu'en situation de fait, la porte d'entrée des logements a été modifiée par rapport à la situation de droit, de même que la devanture commerciale ;

Considérant que le projet initial maintenait le concept de vitrine ;
Considérant que cette composition n'était pas harmonieuse par rapport à l'ensemble de la façade et ne permettait pas d'assurer la ventilation du logement projeté ;
Considérant que le projet modifié prévoit au rez-de-chaussée un soubassement en pierre bleue sur toute la largeur de la façade ;
Considérant que le projet modifié crée deux baies de fenêtres alignées aux fenêtres des étages et crée un bandeau entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
Considérant que les châssis seront en bois mouluré de teinte blanche et la façade en enduit beige clair avec faux joints ;

En ce qui concerne la couverture de la cour :

Considérant qu'en situation de droit, il existait une cour de 19,2 m² au niveau du n°3A ;
Considérant qu'en situation de fait, la cour a été entièrement couverte ;
Considérant que le projet initial ne prévoyait que 5m² de cour et dérogeait au RRU titre 1 article 4 (profondeur) en ce que la construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain et au RRU titre 1 article 12 (aménagement des zones de cour et jardin) en ce qu'il prévoyait une construction en zone de cour ;
Considérant que le projet modifié rétablit la cour de 20m², qui existait originellement ;
Considérant par conséquent que la restitution de la cour éteint des dérogations précitées ;

En ce qui concerne la modification de la destination du rez-de-chaussée de commerce en logement :

Considérant qu'en situation de droit, le programme du n°3A est réparti comme suit :

- Rez-de-chaussée : 1 commerce
- Du 1^{er} au 3^{ème} étage : 2 logements par étage
- 4^{ème} étage : 1 logement

Considérant qu'en situation existante de fait, le rez-de-chaussée avait été transformé en logement et que la demande initiale visait à mettre en conformité cette transformation ;
Considérant que si le logement proposé initialement respectait les normes du RRU, Titre II, il ne répondait cependant pas au bon aménagement des lieux, en ce que ces pièces de vie étaient orientées du côté rue et que la façade avant conservait sa vitrine commerciale ;
Considérant que cet espace ne bénéficiait d'aucune privacité, que la chambre ne bénéficiait que d'une fenêtre par l'ouverture d'une petite cour, que de plus cette cour est plongée dans l'ombre de l'annexe du bien contigu ;
Considérant en outre que la ventilation naturelle n'était pas assurée en ce que la vitrine fixe était maintenue ;

Considérant que le projet modifié prévoit l'aménagement d'un studio de 63m² avec une salle de d'eau ventilée directement sur la cour de 20m² ;
Considérant que la création des deux baies en façade avant permet une meilleure intimité du logement ainsi que la possibilité de ventiler l'ensemble du logement ;
Considérant que l'agrandissement de la cour permet d'améliorer les qualités résidentielles du logement ;

Considérant de ce qui précède, qu'en l'état, 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: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A961/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Anspach 82 - 84 1000 Bruxelles
Rue Henri Maus 1 - 3 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: My Tannour

Objet / Betreft: changer l'utilisation des rez et entresol commerciaux en restaurant, démolir et reconstruire la dalle de l'entresol, créer 2 cages d'escalier, installer des conduits d'extraction et HVAC et modifier les châssis du commerce en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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):

11 Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – 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 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;
Vu les Recommandations de la Direction des Monuments et des Sites concernant les devantures du Quartier du Palais de la Bourse, datant de 2014 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;

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





Considérant que le bien est repris dans les zones de protection autour :

- du site classé « Grand-Place » ;
- du monument classé « Bourse des Fonds Publics » ;
- de l'ensemble classé « Taverne Falstaff et immeubles de rapport » ;
- du monument classé « cinéma Pathé-Palace » ;
- du monument classé « établissement Au Suisse » ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 19/10/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation des rez et entresol commerciaux en restaurant, démolir et reconstruire la dalle de l'entresol, créer 2 cages d'escalier, installer des conduits d'extraction et HVAC et modifier les châssis du commerce en façade avant ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 19/01/2024 ;

En ce qui concerne le changement d'utilisation :

Considérant que la demande concerne le sous-sol, le rez-de-chaussée et l'entresol de l'immeuble situé à l'angle du Boulevard Anspach et de la Rue Henri Maus, ainsi qu'un local technique au 4^e étage ;

Considérant qu'en situation de droit, une partie du sous-sol, le rez-de-chaussée et le premier étage ainsi que le local technique au 4^e étage sont affectés en commerce de détails et le reste de l'immeuble (étages et caves) en logements ;

Considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu, que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble et que les logements existants aux étages sont conservés ;

Considérant le bien est situé en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial au PRAS ;

Considérant que le projet se situe dans le pourtour de la Bourse dont la vocation est essentiellement orientée Horeca ; l'effet de spécialisation du commerce à cet endroit s'est d'ailleurs vu renforcé avec l'inauguration récente du « Beer Temple » ;

Considérant que le restaurant proposera de la cuisine syrienne, avec une offre de plats typiques composés de produits faits maison (agneau, poulet et bœuf fumés aux épices, halloumi grillé, fallafels, caviar d'aubergine...) ;

Considérant que le projet prévoit de proposer des produits typiques de premier choix dans un cadre soigné et chaleureux ; avec une cuisine totalement ouverte qui attire l'attention des passants curieux, mettant en avant l'assemblage des plats et la cuisson minute des pains dans un tannour (four en terre cuite syrien) ;

Considérant que le projet devrait constituer une valeur ajoutée complémentaire à l'offre commerciale existante (Exki, McDonald, Quick, Manhattn's Burgers), tout en s'inscrivant dans l'esprit de la zone commerciale ;

Considérant que le projet est implanté dans une zone piétonne, éliminant ainsi toute préoccupation liée au stationnement et s'adresse à une clientèle essentiellement locale, généralement à pied ou en transports en commun ;

Considérant qu'il convient également de souligner que le demandeur a décidé de ne pas offrir de service de livraison afin d'éviter toute perturbation sur la place ;

Considérant que le restaurant sera ouvert tous les jours de 11h30 à 22h30 ;

Considérant que ces heures d'ouvertures sont raisonnables et en parfaite adéquation avec la vie du quartier ;

Considérant qu'il s'agirait du 6^e restaurant de l'enseigne dans la capitale ;

Considérant que le restaurant projeté pourra accueillir 18 places assises au niveau de l'angle au rez-de-chaussée et 20 couverts à l'entresol ;

Considérant que le restaurant proposera également de la vente à emporter ;

Considérant que le sous-sol regroupe un vestiaire pour le personnel, la plonge, un local poubelles, ainsi qu'une chambre froide ;





Considérant que des sanitaires sont à disposition de la clientèle à l'entresol ; et qu'un wc PMR est réalisé au rez-de-chaussée ;

Considérant cependant que l'accès au commerce n'est pas conforme aux PMR et à l'article 6§2 (porte d'entrée) du titre IV du RRU en ce que le palier d'accès (1,10 m) est inférieur à 1,50 m de largeur hors débattement des portes et est suivi de 2 marches ;

Considérant que cet accès résulte de la situation de droit ; et que rendre cet accès conforme aux PMR, de par son positionnement au centre du commerce, demande une surface importante (palier + rampe) impossible à mettre en œuvre dans ce cas ;

Considérant ainsi que la dérogation à l'article 6§2 (porte d'entrée) du titre IV du RRU est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit une cuisine au rez-de-chaussée avec l'installation d'une hotte d'extraction et la mise en œuvre de gaines pour l'extraction et la pulsion d'air ;

Considérant que les gaines d'extraction et ventilation sont intégrées dans le volume bâti jusqu'à l'entresol et qu'elles longent par la suite la façade latérale des espaces communs dans la cour intérieure ;

Considérant que ces gaines respectent les prescriptions du Règlement sur les Bâtisses en débouchant à plus de 2m au-dessus du niveau de la corniche ;

Considérant cependant que ce conduit d'extraction est prévu de ton blanc et qu'il serait préférable, pour une meilleure intégration de celui-ci à la toiture, composée d'ardoise et de zinc à joint debout, et pour éviter toute nuisance visuelle, de prévoir un ton gris anthracite mat et non réfléchissant ;

Considérant que des dispositifs constructifs sont prévus pour éviter de causer des nuisances sonores aux logements des étages et aux riverains ;

Considérant qu'il résulte de l'analyse que les aménagements projetés dans le cadre de ce changement d'utilisation, que ce commerce est compatible avec la fonction principale de la zone, à savoir le logement ;

Considérant de ce qui précède, que le changement d'utilisation des sous-sol, rez-de-chaussée et entresol commerciaux de l'immeuble en restaurant est acceptable ;

En ce qui concerne les transformations intérieures :

Considérant qu'en situation de fait, l'entresol est uniquement accessible par la cage d'escalier commune aux logements et dispose d'une hauteur sous plafond variant entre 2,13 m et 2,22 m ;

Considérant que la demande prévoit d'aménager une salle de consommation de 20 places assises à ce niveau ;

Considérant ainsi qu'il doit être confortable et rendu facilement accessible aux clients ;

Considérant que le projet prévoit de démolir la dalle de l'entresol et de la reconstruire plus bas, afin d'obtenir une hauteur sous-plafond de 3,14 m au rez-de-chaussée et de 2,50 m à l'entresol, mais uniquement côté rue Henri Maus ; au niveau de l'angle, la dalle n'est pas reconstruite de façon à conserver la double hauteur ;

Considérant que la nouvelle dalle projetée n'a pas d'impact sur les façades ;

Considérant ainsi que l'entresol prend l'aspect d'une mezzanine et que la double hauteur permet de faire communiquer visuellement les 2 niveaux ;

Considérant également qu'une cage d'escalier est créée à l'intérieur du restaurant, proche de la cuisine, pour permettre à la clientèle un accès du rez-de-chaussée vers la salle de restaurant à l'étage ;

Considérant aussi qu'un escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol est réalisé dans l'angle en fond de parcelle, contre le mur mitoyen avec le n°86-88 du boulevard Anspach ;

En ce qui concerne les modifications en façades :

Considérant que la demande vise à redéfinir la devanture commerciale sur les 2 façades à rue au rez-de-chaussée, ainsi qu'à l'entresol, en concordance avec l'ensemble du bâtiment néoclassique ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer l'ensemble des châssis, hormis les 3 fenêtres de l'entresol côté rue Henri Maus ;





Considérant que les importantes allèges de l'entresol sont démolies, ainsi que le trumeau créant 2 vitrines côté rue Henri Maus ;
Considérant que les nouvelles vitrines reprennent la hauteur du rez-de-chaussée et que de nouvelles menuiseries en bois de ton naturel foncé sont réalisées comme allèges pour les baies de l'entresol ;
Considérant que les châssis projetés sont en bois de ton naturel foncé et chacun divisé verticalement en 3 vitrines sur base des 3 fenêtres présentes à l'entresol ;
Considérant que le remplacement proposé permet d'améliorer l'isolation thermique du commerce ;
Considérant que cette proposition respecte l'esthétique de ces façades néoclassiques et s'intègre harmonieusement à l'ensemble architectural ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de volet roulant au niveau des vitrines commerciales au rez-de-chaussée et déroge ainsi au RCU relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Considérant qu'un engagement relatif à l'absence de volet a été signé par le demandeur ;
Considérant le caractère patrimonial de ce bien repris à l'inventaire et en zones de protection, la dérogation est acceptable ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- prévoir un ton gris anthracite mat et non réfléchissant pour le conduit de cheminée.

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.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W509/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de Waterloo 45 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Versace Belgique - S.A.

Objet / Betreft: d'une part, installer un ascenseur et aménager une terrasse à usage commercial au niveau du jardin (mise en conformité) ; et d'autre part, modifier la devanture commerciale et démolir et reconstruire la dalle en béton à l'avant du rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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 – Bruxelles Environnement –

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande vise d'une part, à installer un ascenseur et aménager une terrasse à usage commercial au niveau du jardin (mise en conformité) ; et d'autre part, à modifier la devanture commerciale et démolir et reconstruire la dalle en béton à l'avant du rez-de-chaussée ;





Considérant que pour ce même bien une demande de permis d'urbanisme est en cours d'instruction (réf. P.U. W683/2023) ayant pour objet " d'une part, installer un ascenseur et placer une grille au niveau du mitoyen au 3^e étage (mise en conformité) ; et d'autre part, remplacer les châssis des étages en façade à rue ; isoler la façade arrière et modifier les baies de fenêtres " ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 17/01/2024 ;

En ce qui concerne la façade à rue :

Considérant que la demande porte sur un immeuble de commerce R + 2 + sous-sol et combles ;
Considérant que le projet vise à modifier la devanture commerciale au rez-de-chaussée ;

Considérant que la situation de droit de 1990 reprend une devanture en bois mouluré, symétrique, avec au centre, un porche d'entrée en retrait, surélevé sur un seuil et accessible via 3 marches, et couvert par un auvent central en métal laqué noir ;

Considérant que cette devanture est conservée en situation de fait, mais peinte en gris clair, et que l'auvent a été supprimé et remplacé sans autorisation par une tente solaire sur toute la largeur de la façade ;

Considérant que le projet propose de démonter la devanture actuelle pour la remplacer par une nouvelle ayant la même composition ;

Considérant que l'encadrement et l'escalier sont réalisés en pierre calcaire, remplaçant le bois et la pierre bleue de l'escalier ;

Considérant que la position en recul de l'alignement des vitrines est conservée, mais qu'elles sont alignées en hauteur sur celle de la maison jumelle voisine n°46 ;

Considérant que les châssis projetés sont en métal de ton doré et reprennent une nouvelle division ;

Considérant que la porte d'entrée est également vitrée et qu'aucun volet roulant n'est prévu ;

Considérant ainsi que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales ;

Considérant qu'un engagement relatif à l'absence de volet a été signé par le demandeur et motivé par le fait que du verre de sécurité sera installé ;

Considérant ainsi que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le demandeur privilégie d'avoir une devanture commerciale symétrique avec 2 vitrines pour présenter les collections homme et femme séparément ;

Considérant que la devanture projetée s'aligne à celle du bien contigu de gauche et que le parement proposé en pierre calcaire permet former une continuité esthétique ;

Considérant également que la demande prévoit retirer la tente solaire présente au rez-de-chaussée mais d'en poser de nouvelles à chacune des baies des étages ;

Considérant que les tentes solaires ne servent que de supports à la pose d'enseigne ; or d'après le titre VI du RRU les enseignes ne peuvent être installées au-dessus des baies du 1^{er} étage ;

Considérant ainsi que ces tentes solaires n'ont pas de raison d'être et doivent être supprimées ;

Considérant par ailleurs que la pose d'enseigne devra faire l'objet d'une demande de permis à durée limitée ;

En ce qui concerne les transformations intérieures :

Considérant que la situation de droit reprend la surface commerciale accessible au public au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ; à partir de la partie arrière du 1^{er} étage, les espaces deviennent privatifs avec l'arrière-boutique et les bureaux au 2^e étage ; quant au sous-sol et aux combles, ils servent de locaux de stockage ;

Considérant que l'organisation intérieure est conservée en situation projetée ;

Considérant que le projet prévoit la démolition et reconstruction de la partie avant de la dalle en béton armé du rez-de-chaussée pour modifier l'espace d'entrée de la boutique en déplaçant les marches au niveau du mur de refend ;





Considérant que la partie arrière du rez-de-chaussée avec l'imposant escalier hélicoïdal et la cage d'ascenseur est conservée ;

Considérant que le bien ne comporte plus aucun élément d'intérêt patrimonial à l'intérieur et que même l'organisation type des espaces dans les biens néoclassiques a disparu avec le temps ;

Considérant que la demande fait également part de la mise en conformité de l'installation d'un ascenseur entre le sous-sol et le 2^e étage ;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ; et que cette demande a déjà été sollicitée par le propriétaire et fait l'objet d'un accord par la commission de concertation ;

En ce qui concerne la façade arrière :

Considérant que la demande vise enfin à mettre en conformité la réalisation d'une terrasse en bois de 198 m² dans le jardin contre la façade arrière dans le prolongement du rez-de-chaussée et accessible depuis celui-ci par la triple baie coulissante ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS ;

Considérant que les intérieurs d'îlot se doivent de rester des zones calmes pour assurer la qualité du cadre de vie des logements voisins ;

Considérant ainsi que la terrasse et le jardin ne peuvent être utilisées pour un usage commercial ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **supprimer les tentes solaires aux étages ;**
- **ne pas utiliser la terrasse et le jardin à des fins commerciales ;**

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.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1005/2023 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue du Marché aux Herbes 93 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Andon Akayyan

Objet / Betreft: Transformer les deux unités supérieures de logement (un appartement 1-chambre et un studio) en un duplex 2 chambres.

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 – Bruxelles Environnement –
Direction régionale des Monuments et Sites:

13

Situation PRAS :

Attendu que le bien se situe en zone mixtes, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Situation PRDD :

Attendu que le bien se situe dans le pentagone de Bruxelles, en noyau d'identité local, en ZICHEE, en zone prioritaire de verdoisement, le long d'un itinéraire cycle régional et le long d'un RER vélo du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;

Situation règlements zonés :

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du Règlement Zoné « RCUZ Grand-Place – patrimoine UNESCO – Expression commerciale » arrêté par arrêté du Gouvernement du 26/03/2009 ;

Situation Patrimoine :

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/09/2001 qui classe comme Ensemble les façades à rue et arrière, les toitures, les structures portantes, les charpentes, les caves et certains éléments intérieurs d'origine des maisons sises 87, 89, 93, 95, 101, 103, 105, 109, 111 Rue Marché aux Herbes à 1000 Bruxelles ;





Attendu que le projet est situé dans les zones de protection des monuments et ensembles situés sur la Grand-Place :

- Le Roi d'Espagne ou la maison des Boulangers,
- La Brouette,
- La Louve,
- Le Cornet,
- Le Renard,
- Le Cygne,
- La Maison des Brasseurs,
- La Rose,
- Aux Trois-Couleurs – Le Roi de Bavière,
- La Fortune – les Ducs de Brabant,

Attendu que le bâtiment est situé dans la zone de protection UNESCO « Grand-Place » ;
Attendu que le bâtiment construit est inscrit à l'inventaire du patrimoine Irismonument de la Région ;

Objet de la demande :

Attendu que le projet vise à transformer les deux unités supérieures de logement (un appartement 1-chambre et un studio) en un duplex 2 chambres ;

Avis d'instances :

Attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 02/12/2023, réf : T.2004.0354/15 ;

Mesures particulières de publicité :

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

- Application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification totale ou partielle d'un logement en zone mixte (ZM) ;

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 04/01/2024 au 18/01/2024 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;

Descriptif objet de la demande :

Considérant que le projet porte sur la réunion de deux unités de logements en vue de les transformer en un duplex de deux chambres ;

Considérant que ce demande ne nécessite aucune intervention sur les lieux ; que la mise en œuvre du projet ne nécessite aucune transformation ou travaux intérieurs ;

Considérant que la porte existante EI30' de la cage d'escalier, au niveau du 1^{er} étage, devient la porte d'entrée du duplex ; que la porte d'entrée du 2^{ème} étage reste en place mais devient une simple porte appartement au duplex ;

Considérant que, par rapport à la situation de droit, la seule modification concerne le nombre de logement du bien qui passe de 3 à 2 ;

Considérant que les autres étages et les façades ne sont pas concernés par la présente demande de permis ;

Considérant que, dans les faits, les deux unités sont déjà occupées par le même propriétaire comme une seule entité ;

Considérant que le logement proposé est confortable et spacieux ;





Conclusions :

Considérant que le projet ne modifie pas les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier classé ou à partir de celui-ci ;

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

Avis FAVORABLE.

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;

Considérant la situation des parcelles concernées dans le centre historique de la ville (zone Unesco) et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).

