



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R479/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Royale 127 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: IMRECA - S.A.

Objet / Betreft: Changer l'utilisation du commerce du rez-de-chaussée en traiteur-snack; transformer les étages en 3 unités de logements (mise en conformité); démolir la toiture à versants et rehausser le bien d'un étage avec toiture à Mansard; transformer la façade avant et la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/01/2024 - 01/02/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

1





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1169/2023 (PFU)

Adresse / Adres:

Mont des Arts 6 bte 18 1000 Bruxelles
Rue des Sols 3 bte 11 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CROWN BUILDING (Delgoffe)

Objet / Betreft: Habiller des équipements techniques en toiture et placement de panneaux solaires

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/01/2024 - 01/02/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

2

Considérant que le bien se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le bien est inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du 28/04/2022 ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre de protection d'un bien classé : par AG du 03/03/2011, Galerie Ravenstein ;

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

- en application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) dérogation du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), article 6 du Titre I (éléments techniques en toiture) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : Patrimoine, Art. 207. § 3. : Toute demande de permis se rapportant à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier est, lorsque la demande est introduite après l'inscription du bien à l'inventaire, soumise à l'avis de la commission de concertation ;
- patrimoine, Art. 237. § 1er. : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (Galerie Ravenstein) ;
- application des prescriptions du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001, demande située en zone d'intérêt culturel, historique et esthétique ou d'embellissement ;





Considérant qu'une réaction a été émise lors de l'enquête publique, et qu'elle met en avant les éléments suivants :

- entant qu'occupant de l'immeuble faisant l'objet de la demande, le fonctionnaire délégué chargé de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme présente un intérêt direct et personnel à ce que le permis sollicité soit délivré. Il ne peut dès lors pas valablement statuer sur la demande en question au vu de la nécessaire impartialité que l'exercice de l'autorité administrative requiert ;
- l'autorité délivrante au d'autant plus intérêt à ce que le permis d'urbanisme soit délivré que celui-ci vise à mettre en conformité une infraction urbanistique qu'elle aurait elle-même commise ou qu'elle aurait commanditée ;
- le bâtiment présente un caractère hautement patrimonial, l'habillage placé en toiture ne sera pas discret au vu de sa hauteur (2.71m), ce qui a pour conséquence de pratiquement ajouter l'équivalent d'un étage aveugle. Le détail du matériau envisagé pour constituer cette intervention n'est de surcroît pas suffisamment documenté que pour pouvoir en évaluer l'impact, ce qui a pour conséquence d'impérativement remettre sur pied une enquête publique sur base d'un projet plus complet ;
- le projet présente une dérogation au titre I art. 6 du RRU en ce que les éléments techniques doivent être intégrés à la toiture, l'autorisation de dérogation pour ce cas d'espèce entrerait en contradiction avec les refus systématiques à l'encontre de demandes de dérogations similaires pour le projets récents,
- une telle dérogation dénaturerait le RRU applicable *de lege lata* et porterait atteinte au site et à l'ensemble classés ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites du 12/01/2024, libellé comme suit :
« (...) *l'absence de documents détaillés permettant d'évaluer et d'apprécier réellement l'impact (important) de l'intervention. Il s'agit d'un nouvel étage complet qui intervient sur un ensemble sauvegardé très visible depuis le site sauvegardé et le paysage urbain de manière générale, dans un contexte urbain hautement patrimonial.* (...)

En application des articles 177 § 2, 2° et § 3 b) du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, la Commission demande donc de fournir les compléments d'information suivants :

- *détails des panneaux PV et des éléments de bardage (incluant texture, brillance, teinte, perforation, découpage des éléments, ...) en plans, coupes, élévations, et toitures ;*
- *des documents permettant d'apprécier réalistement l'impact/le rendu de l'intervention dans le paysage urbain, notamment à distance et là où cela sera très visible (ensemble et site sauvegardés, vues éloignées et/ou significatives (comme la toiture de BOZAR) tenant compte des reliefs et reculs) et en fonction des différentes météo (ex : brillance ou non par temps ensoleillé) ; »*

Considérant que la demande vise à habiller des équipements techniques en toiture et à placer des panneaux solaires ;

Considérant que l'immeuble est actuellement affecté en bureau et qu'il a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 13/02/2008 (ref.98M/06) ;

Considérant que la situation de droit de cet immeuble renseignait, côté Mont des Arts, sur le bâtiment le plus haut : des équipements techniques posés sur la toiture plate, un bardage métallique de 2.20m de haut destiné à soustraire les équipements techniques à la vue des passants, que le dit bardage de 2.20m de haut était placé à plus de 6.00m de l'aplomb de la façade du côté du Mont des Arts, et côté rue des Sols : un garde-corps métallique fixé côté intérieur du mur acrotère en toiture, que ce garde-corps a pour fonction de sécuriser l'accès à la toiture plate et ses équipements techniques ;





Considérant que la situation de fait se caractérise par le placement de gaines de ventilation supplémentaires sur le bâtiment le plus haut (en dérogation au titre I article 6 du RRU qui préconise d'intégrer les éléments techniques au volume de l'immeuble), sans placement du bardage initialement projeté, ainsi que par le placement d'une gaine rampante au centre de la toiture plate du bâtiment le plus bas, et que, ce faisant, les équipements techniques sur le bâtiment le plus haut sont fortement visibles depuis l'espace public en contrebas ;

Considérant que le projet a pour but de placer un bardage métallique ajouré beige de 2.50m de haut, en retrait de 4.00m de l'aplomb de la façade côté Mont des Arts, suivant un développé similaire à la situation de droit, de sorte que les équipements techniques seront cachés de la vue des passants ;

Considérant que, dès lors que les équipements supplémentaires, bien que dérogatoires au titre I article 6 du RRU, n'auront pas d'impact significativement plus important que ceux initialement prévus du côté du Mont des Arts ;

Considérant cependant que le bardage projeté doit s'intégrer à l'architecture caractéristique des immeubles constitutifs du Mont des Arts, que le descriptif de la situation projetée mentionne un simple "bardage métallique en éléments horizontaux" et qu'en l'état le dossier ne présente aucune garantie sur l'aspect esthétique précis de l'intervention ;

Considérant dès lors qu'il est nécessaire de préciser le détail du bardage projeté afin de pouvoir mieux apprécier l'harmonisation de ce dernier avec l'architecture caractéristique des immeubles du Mont des Arts (rythme de la composition de façade, matérialité, teinte), et que ces détails incluent les notions de texture, de teinte et de finition (y compris mode de fixations), ainsi que des visuels réalistes d'incrustation de l'intervention dans son contexte ;

Considérant également que dans un souci d'intégration il paraît cohérent de prolonger le dit bardage jusqu'à l'aplomb de l'immeuble situé en haut du Mont des Arts, immeuble non concerné par la demande ;

Considérant que contrairement à la situation de droit, les équipements actuels sont visibles depuis le haut de la ville, que le maintien du garde-corps côté rue des Sols ne suffit pas à en assurer l'intégration dans le panorama urbain, et que dès lors le bardage projeté devra également être déployé du côté de la rue des Sols ;

Considérant que les équipements techniques et les panneaux photovoltaïques placés sur le bâtiment le plus bas ne sont pas visibles depuis l'espace public, que leur présence n'impacte pas les qualités esthétiques de l'ensemble architectural du Mont des Arts et qu'il n'est donc pas nécessaire d'y adjoindre un bardage qui aurait pour effet d'attirer inutilement l'attention sur l'intervention ;

Considérant également, eu égard à l'évolution des pratiques, qu'il y a lieu de mettre en place une toiture végétalisée de type extensif partout où les dispositions pratiques le permettent ;

Considérant cependant que dans un souci de facilité d'entretien, un chemin d'accès central devrait être aménagé et les panneaux solaires déplacés dans ce but sans toutefois les rendre plus visibles depuis l'espace public ;

Considérant que l'autorité délivrante s'exprime en toute indépendance du demandeur de permis d'urbanisme, et que bien qu'elle soit occupante du lieu, le principe de bon aménagement des lieux prévaut dans la prise de décision ;

Considérant que la dérogation sollicitée porte sur un bâtiment existant auquel il est difficile d'intégrer des éléments techniques, et que par ailleurs le permis d'urbanisme initial comportait déjà des équipements techniques en toiture, de sorte qu'en l'espèce une demande de dérogation au titre I article 6 du RRU paraît légitime, nonobstant l'intégration du bardage projeté en toiture et le respect des caractéristiques patrimoniales de l'immeuble ;

Considérant que le projet, moyennant les conditions émises ci-dessous, répond au bon aménagement des lieux ;





Avis FAVORABLE à condition :

Pour les panneaux solaires :

- de préserver un cheminement central sans toutefois rendre les panneaux plus visibles depuis l'espace public ;
- de prévoir une toiture verte légère extensive sur les parties de la toiture non-couverte par les panneaux solaires (sedum) ;

Pour le bardage :

- de prolonger le bardage jusqu'au volume de l'immeuble voisin de droite (en amont) ;
- de proposer une composition architecturée pour le bardage en recul de l'attique, qui tient compte du rythme de la façade (travées, trumeaux) ;
- de préciser la matérialité du bardage projeté (texture, teinte et finition y compris mode de fixations), en tenant compte de la teinte de la façade et de sa matérialité et fournir également des visuels réalistes d'incrustation du bâtiment dans son contexte ;
- de prévoir un bardage sur le côté de la rue des Sols de façon à dissimuler les équipements techniques vus depuis l'axe de la rue Horta (monument Belliard).





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S185/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de Smet de Naeyer 599 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Nguyen Hoang Hai

Objet / Betreft: aménager la zone de recul en place de stationnement, modifier la répartition du duplex du rez-de-chaussée et de l'entre-sol (de 2 à 4 chambres) (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/01/2024 - 01/02/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

3

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis a permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis a permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espace structurant au PRAS ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 16/02/2023 et qu'il a été constaté que le dossier est complet ;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2024 au 01/02/2024 pour les motifs suivants :
règlement sur les bâtisses (RB), dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

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

Considérant que la demande vise à aménager la zone de recul en place de stationnement, modifier la répartition du duplex du rez-de-chaussée et de l'entre-sol (de 2 à 4 chambres) (mise en conformité) ;

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- le quartier dans lequel se situe la demande est composé d'immeubles affectés aux logements ;
- la parcelle comprend un immeuble à appartements de gabarit R+4 bordée par une zone de recul ;
- l'immeuble de style éclectique/art nouveau a été édifié en 1908 ;

Considérant que la situation existante de droit est validée par l'historique des permis d'urbanisme suivant :

- le P.U réf. D19/2006 délivré le 12/10/2006 ayant pour objet " transformer la zone de recul en jardinnet" : la zone de recul est aménagée en jardinnet ;
- le P.U réf. D1/2014 délivré le 02/09/2016 ayant pour objet " Changer l'affectation du rez-de-chaussée et du niveau semi enterré de cabinet dentaire en logement" ;

Considérant que la description des travaux autorisés en sous-sol et rez-de-chaussée valide la destination d'un logement organisé en duplex dans un immeuble comportant 4 unités de logement ;

En ce qui concerne le réaménagement du duplex :

Considérant que la situation existante de fait révèle que la zone de recul est utilisée comme zone de stationnement, qu'en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée le châssis en alu à simple vitrage a été remplacé par un châssis en PVC en double vitrage, que la distribution spatiale du duplex occupant le demi-sous-sol et RDC a été modifiée et le nombre de chambre augmenté de 2 à 4 chambres ;

Considérant que la situation projetée vise à mettre en conformité la situation de fait ;

Considérant que le projet propose un réaménagement du duplex de +/-90m² situé entre le demi-sous-sol et le rez-de-chaussée tout en conservant le gabarit et les volumes de la bâtisse ;
Considérant que les plans indiquent que le sous-sol se compose de 2 chambres séparés par un bureau et une salle de bain et que le rez accueille cuisine, salle à manger/séjour et qu'un escalier privatif relie les deux niveaux ;

Considérant cependant que l'aménagement du sous-sol et du rez tel que décrit dans l'arrêté délivrant le permis est inversé par rapport aux plans ;

Considérant que la demande vise à réaménager le rez-de-chaussée en créant deux nouvelles chambres et une salle de bain séparée par un séjour ;

Considérant que le projet prévoit de réaménager le niveau du demi-sous-sol en supprimant le bureau séparant les deux chambre existantes et d'y installer à la place une cuisine/salle à manger ;

Considérant que la superficie de la cuisine /salle à manger prévue au niveau du sous-sol est de 15m²;

Considérant que la surface éclairante de la cuisine/salle à manger est assurée par une fenêtre donnant sur la cour anglaise (2.2m²) ;





Considérant que le projet tel que proposé sollicite des dérogations aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU et plus précisément aux art. 3 et 10 ;
Considérant que l'une des chambre proposée au rez-de-chaussée a une superficie de 8.4m² ;
Considérant que la cuisine/séjour prévue au sous-sol a une superficie de 15m² au lieu de 22m² ;
Considérant que les surfaces éclairantes de la cuisine/séjour prévue au sous-sol et de la chambre à rue prévue au rez sont insuffisantes par rapport à la limite prescrite à l'article 10 du Titre I du RRU (<3m²) ;
Considérant que la création de nouvelles chambres dans ce duplex réduit considérablement les espaces de vie limités à un séjour de 17.3 m² au rez reliée à une cuisine/salle à manger de 15m² au sous-sol ;

Considérant de ce qui précède, que la configuration des lieux proposée par la demande est peu qualitative, qu'elle propose des espaces trop petits et peu lumineux et qu'elle induit de nombreuses dérogations aux normes d'habitabilité ;
Considérant que les dérogations aux articles 3 et 10 du Titre II ne sont pas acceptables pour la cuisine/séjour prévue au demi-sous-sol ; et que les dérogations aux articles 3 et 10 du Titre II ne sont pas acceptables pour les deux chambres prévues au REZ ;
Considérant que le duplex initialement aménagé ne permet pas d'aménager un duplex 4 chambres répondant aux normes actuelles de confort ;
Considérant par conséquent, qu'il y a lieu de revenir aux permis délivré en 2016 en proposant des plans conformes au descriptif de l'arrêté du permis d'urbanisme ;

En ce qui concerne la zone de recul :

Considérant que le permis d'urbanisme délivré en 2006 prévoyait un muret à l'alignement et la réalisation d'un jardinet en pleine terre ;
Considérant qu'à ce jour, la zone de jardinet a été supprimée au profit d'un emplacement pour véhicule dans la zone non-aedificandi ;
Considérant que la demande présente une dérogation à l'art. 35 du RB (zone de recul) et à l'art.11 du Titre I du RRU (zone de recul aménagée en jardinet) qui interdisent le parking en zone de recul ;
Considérant que la demande vise la mise en conformité d'une situation existante de fait, concernant un parking extérieur aménagé dans la zone de recul ;
Considérant que l'emplacement de stationnement en zone de recul est matérialisée par un revêtement de sol imperméable sur une surface de 20,5m² et que la zone en pleine terre est de +/- 15m² ;
Considérant que l'aménagement de l'emplacement de stationnement en zone de recul est de piètre qualité et que sa régularisation inappropriée ;
Considérant que le permis délivré en 2006 visant l'aménagement de la zone de recul en jardinet faisait suite à une situation infractionnelle (P.V BR/91/05) en ce que la zone de recul comportait un parking ;
Considérant que l'aire de stationnement extérieure réduit considérablement la zone de pleine terre et plantée et qu'elle ne permet pas de conserver la lecture de la zone de recul plantée et esthétique ;
Considérant qu'il y a lieu de renoncer à l'aménagement du parking extérieur et de restituer un aménagement paysager de la zone de recul ; que dès lors, les dérogations à l'art.36 du RB et à l'art.11 du Titre I du RRU ne sont pas acceptables ;

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

Avis DÉFAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N757/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Neuve 31 - 33 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BELFOCA

Objet / Betreft: transformer et diviser le bien en 3 unités: 1 commerce et 2 logements (1 app. 2 ch. et 1 app. 3 ch.) et ajouter un niveau sur le bâtiment à rue

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/01/2024 - 01/02/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

4

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) 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 architecturale de la Région Bruxelles Capitale;

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

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

Considérant que la demande vise à transformer et diviser le bien en 3 unités: 1 commerce et 2 logements (1 app. 2 ch. et 1 app. 3 ch.) et à ajouter un niveau sur le bâtiment à rue;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/02/2024

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2024 au 01/02/2024 pour les motifs suivants: application de la prescription générale 0.6 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et 0.12 (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) du PRAS dérogation à l'art. 4 (profondeur de la construction) et l'art. 6 (toiture - hauteur - éléments techniques) du titre I du R.R.U.;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 18/12/2023;
Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 20/12/2023, portant les références T.1980.5277/14;

Considérant que, selon la situation de droit, le bien est composé de commerce au rez-de-chaussée (commun au 2 bâtiments), de logement du 1^{er} au 3^{ème} étage du bâtiment avant (1 unité par étage) et de locaux de stockages accessoires au commerce et d'un local technique au 1^{er} étage du bâtiment arrière (R.U. 1196/2023 du 23/05/2023);
Considérant qu'actuellement, dans la situation de fait, le bâtiment est utilisé entièrement par le commerce et comprend un espace commercial au rez-de-chaussée et des locaux de stockage aux étages;

Considérant que le projet prévoit de diviser le bien en 3 unités: 1 commerce et 2 logements (1 app. 2 ch. et 1 app. 3 ch.);

Considérant que le commerce se situe au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage (vide) du bâtiment à rue et aux 1^{er} et 2^{ème} étages du bâtiment arrière;
Considérant que le sous-sol, qui est accessible uniquement via le commerce, comporte des caves pour le commerce;
Considérant que le rez-de-chaussée est composé d'une surface commerciale à l'avant avec un espace rangement à l'arrière;
Considérant que le 1^{er} étage comprend les sanitaires pour le personnel et un espace de rangement;
Considérant que le 2^{ème} étage comprend un espace rangement (stockage) et que l'installation de techniques est prévue dans un patio extérieur;
Considérant que, par rapport à la situation de droit, le projet prévoit la suppression du logement au 1^{er} étage du bâtiment principal, par la démolition de la dalle du 1^{er} étage pour créer un rez-de-chaussée d'une double hauteur pour le commerce;
Considérant que l'art. 0.12 du PRAS prévoit que la modification de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement peut être autorisée en zone d'habitation pour permettre, au 1^{er} étage, l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial (7°);
Considérant que le projet prévoit l'augmentation du volume du bâtiment arrière au 2^{ème} étage;
Considérant que le commerce en liseré de noyau commercial peut porter atteinte aux intérieurs d'îlots;

Considérant que le logement se situe au 2^{ème} étage (1 app. 2 ch.) et aux 3^{ème} et 4^{ème} étages (1 app. duplex 3 ch.) du bâtiment à rue;
Considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier;
Considérant qu'il n'y a pas de locaux communs / de service prévus pour les logements au sous-sol;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 16 (ordures ménagères), en ce qu'il ne prévoit pas de local poubelles;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 18 (rangement du matériel de nettoyage), en ce qu'il ne prévoit pas de local de rangement;
Considérant qu'un espace rangement est prévu dans chaque logement;
Considérant qu'un espace pour placer des vélos (pour 4 vélos) est prévu sous l'escalier au rez-de-chaussée;





Considérant que le projet prévoit de créer de nouvelles circulations verticales, une nouvelle cage d'escalier (logement) dans le bâtiment à rue et une nouvelle cage d'escalier accompagnée d'un monte-charge (commerce) dans le bâtiment arrière;

Considérant qu'aujourd'hui le bâtiment ne possède pas un escalier centralisé, mais plusieurs escaliers situés à différents endroits et reliant à la fois un étage à un autre;

Considérant que les 2 accès séparés (commerce et logement) sont maintenus;

Considérant que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble;

Considérant que la parcelle est entièrement construite en situation existante et projetée;

Considérant que le projet prévoit de transformer le bâtiment à rue;

Considérant que le plancher du 1^{er} étage est supprimé et qu'un rez-de-chaussée sur une double hauteur est créé;

Considérant qu'en façade à rue, la 1^{ère} rangée de châssis (1^{er} étage) est supprimée et une vitrine avec une double hauteur est créé, composée de châssis en aluminium noir avec le contour de la vitrine en pierre bleue;

Considérant que la vitrine du commerce est munie d'un volet intégré;

Considérant que les châssis des 2^{ème} et 3^{ème} étages sont modifiées, la hauteur des baies est augmentée et des châssis en bois peint en blanc sont placés;

Considérant qu'un enduit lisse blanc est appliqué sur la façade;

Considérant que la hauteur de la façade et le niveau de la corniche sont rehaussés, jusqu'au niveau de la construction voisine n°35 (gauche);

Considérant qu'un étage est ajouté (toiture), composé d'une toiture mansardée côté rue, avec 3 lucarnes centrées sur les baies en façade;

Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur;

Considérant que 2 terrasses (logements) sont aménagées côté arrière, une au 2^{ème} étage et une en retrait par rapport à la façade arrière au niveau du 4^{ème} étage;

Considérant que les terrasses répondent aux dispositions du Code civil relatives aux vues;

Considérant que le bâtiment à rue s'inscrit dans le profil mitoyen de la construction voisine la plus haute (n°35 / n°27);

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - hauteur), en ce que le bâtiment annexe (au bâtiment à rue) dépasse de plus de 3m (+/-5m) le profil mitoyen de la construction voisine la plus basse (n°35);

Considérant que le projet prévoit de transformer le bâtiment arrière;

Considérant que le volume au niveau de l'annexe arrière est augmenté et les différentes annexes au niveau du 2^{ème} étage sont reliées sous un seul toit plat;

Considérant qu'un patio extérieur est créé à hauteur du 2^{ème} étage pour le placement des techniques du commerce;

Considérant que le bâtiment arrière s'inscrit dans le profil mitoyen de la construction voisine la plus haute (n°27);

Considérant que le bâtiment arrière dépasse de moins de 3m le profil mitoyen de la construction voisine la plus basse (n°35)

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur), en ce que le bâtiment arrière est construit sur plus de 3/4 de la profondeur de parcelle au 2^{ème} étage (démolition - reconstruction);

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques), en ce que les techniques ne sont pas intégrées dans le volume et sont installées dans le patio ouvert;

Considérant que les toitures plates sont aménagées en terrasse et en toiture verte;

Considérant que le bien compte parmi les derniers témoins néoclassiques de la rue, et est particulièrement visible depuis le débouché du Passage du Nord classé;





Considérant qu'il assure la transition visuelle vers le front bâti néoclassique de la rue Neuve et constitue un élément clé de son paysage urbain dans une enfilade qui a pu conserver une forme de cohérence;

Considérant que le projet a un impact important sur le bâti existant, pour la façade et pour la structure interne de l'immeuble et de son annexe, entièrement reconfigurés;
Considérant que les démolitions et agrandissements prévus en façade avant reviennent à totalement recomposer cette maison néoclassique, en niant sa matérialité et son historicité;
Considérant que les importantes démolitions ne sont pas suffisamment justifiées;

Considérant qu'il y a lieu d'étudier la faisabilité d'exploiter la structure existante du bâtiment pour y développer les unités de logement projetées, notamment en exploitant l'escalier d'origine du bâtiment et sa volumétrie typique des maisons bruxelloises;
Considérant qu'il y a lieu de conserver la façade avant aux étages et de ne pas rehausser la toiture;
Considérant qu'il est souhaitable de revoir le projet dans le respect des façades et de la structure interne du bâtiment;

Considérant que les dérogations au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur), art. 6 (toiture - hauteur) et art. 6 (toiture - éléments techniques) et Titre II art. 16 (ordures ménagères) et art. 18 (rangement du matériel de nettoyage) ne sont pas acceptables pour le projet tel que présenté;

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

Avis DEFAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: E460/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Spaarstraat 30 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Vistar

Objet / Betreft: uitgebreide verbouwing van een eengezinswoning tot 4 woningen (1 studio, 2 appartementen met 2 slaapkamers, 1 duplex met 3 slaapkamers), afbreken van het dakvolume en verhogen met 2 verdiepingen, en wijzigen van de voorgevel

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/01/2024 - 08/02/2024

Réactions / Reacties: 5

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Gelet op de Collegeaanbevelingen betreffende de opdeling van een eengezinswoning goedgekeurd op 09/10/2008;
Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 10/05/2023;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
Overwegende dat de aanvraag het opdelen van een eengezinswoning in 4 wooneenheden betreft, de zware verbouwing van het gebouw met uitbreiding van het volume en het toevoegen van 2 nieuwe bouwlagen;
Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 25/01/2024 tot 08/02/2024 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P., afwijking van art. 4 (diepte van de bouwwerken), art. 6 (dak - hoogte) en art. 10 (uitsprongen aan de gevel) van titel I van de Gew.S.V. en afwijking van het B.R.;

5





Gelet dat dit openbaar onderzoek een reactie uitlokte, betreffende de hoogte van het gebouw, de impact op de bezonning van de aanpalende terrassen, de grootte van de woningen;
Gelet op het gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 26/01/2024 met als referentie CP.2024.0043/1;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om de eengezinswoning te verdelen in 4 wooneenheden, waaronder 1 studio, 2 appartementen met 1 slaapkamer en 1 appartement met 3 slaapkamers;
Overwegende dat de eenheden als volgt zijn verdeeld:

- 1 studio op het gelijkvloers,
- 1 app. 1 k. op de 1^{ste} verdieping,
- 1 app. 1 k. op de 2^{de} verdieping,
- 1 app. 3 k. in duplex op 3^{de} en 4^{de} verdieping (nieuwe verdiepingen);

Overwegende dat de eenheid met 3 slaapkamers beschikt over een buitenruimte in de vorm van een dakterras;

Overwegende dat er op het gelijkvloers dienstlokalen zijn voorzien (een afvallokaal, een fietsenberging en een onderhoudsberging onder de trap);

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 3 (minimum oppervlakte), omdat de netto vloeroppervlakte van de 1^{ste} slaapkamer (12,48m² i.p.v. 14m²) op de 1^{ste} verdieping te klein is;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), omdat de netto lichtoppervlakte van de 1^{ste} slaapkamer (2,53m² i.p.v. 2,80m²) op de 1^{ste} verdieping en van de leefruimten op de 1^{ste}-, 2^{de}- en 3^{de} verdieping (4,11m² i.p.v. 5,66m², 5,18m² i.p.v. 5,93m² en 6,27m² i.p.v. 8,59m²) te klein is;

Overwegende dat de slaapkamer en de leefruimte op de 1^{ste} verdieping zich in het bestaande gebouw bevinden;

Overwegende dat de leefruimten op de 2^{de}- en de 3^{de} verdieping zich in de nieuwe uitbreiding bevinden;

Overwegende dat het voorgestelde programma te zwaar is voor dit pand, dat oorspronkelijk bedoeld was als eengezinswoning, om de patrimoniale en ruimtelijke kwaliteit van het gebouw te kunnen vrijwaren;

Overwegende dat binnen het gebouw het niveau van het gelijkvloers wordt gelijkgetrokken;

Overwegende dat er een nieuwe trap wordt geplaatst;

Overwegende dat het bestaand bouwprofiel bestaat uit een kelder en 3 bovengrondse bouwlagen (gelijkvloers, 1^{ste}- en 2^{de} (dak) verdieping);

Overwegende dat volgens de bestaande bouwdiepte, het perceel volledig is bebouwd op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping en dat de bouwdiepte +/-8m bedraagt op de 2^{de} (dak) verdieping;

Overwegende dat de kelder wordt dichtgestort en de dakverdieping wordt afgebroken;

Overwegende dat een nieuwe uitgebreide dakverdieping wordt heropgebouwd met 2 bijkomende bouwlagen (3^{de}- en 4^{de} (dak) verdieping);

Overwegende dat het nieuwe bouwprofiel zo wordt gebracht op 5 bovengrondse bouwlagen (gelijkvloers, 1^{ste}-, 2^{de}-, 3^{de}- en 4^{de} (dak) verdieping);

Overwegende dat het volume aan de achterzijde op de 2^{de} verdieping wordt uitgebreid over de volledige perceelsdiepte;

Overwegende dat de 2 nieuwe bouwlagen (3^{de}- en 4^{de} (dak) verdieping) ook over de volledige perceelsdiepte worden voorzien;

Overwegende dat de kroonlijst van het hellend dak aan de voorzijde aansluit op aanpalende constructie rechts;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte), omdat de constructie op de 2^{de}-, 3^{de}- en 4^{de} (dak) verdieping meer dan 3/4^{de} van de perceelsdiepte bedraagt en omdat de constructie op de 3^{de}- en 4^{de} (dak) verdieping dieper is dan de diepste referentie en meer dan 3m dieper is dan de minst diepe referentie;





Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - hoogte), omdat het dak meer dan 3m hoger is dan de laagste referentie en hoger is dan de hoogste referentie;
Overwegende dat er een terras wordt gecreëerd ter hoogte van het plat dak op de 4^{de} verdieping achteraan;

Overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten niet respecteert, omdat er zichten zijn vanaf het dakterras;

Overwegende dat in de achtergevel een isolatie wordt geplaatst aan de binnenzijde;

Overwegende dat de nieuwe mandelige muren op de 3^{de}- en 4^{de} (dak) verdieping worden voorzien van een isolatie aan de buitenzijde;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.R. art. 52 (dikte mandelige muren), omdat er een muur met isolatie wordt voorzien i.p.v. een volle muur van min. 28cm;

Overwegende dat deze opbouw een betere isolatie van het gebouw mogelijk maakt;

Overwegende dat er aan de voorgevel een erker wordt gemaakt op de 2^{de}-, 3^{de}- en dakverdieping (dus boven het niveau van de kroonlijst), met een breedte van 5,20m, een uitsprong van 60cm en een vrije hoogte van +/-5,90m, afgewerkt met zwarte gevelplaten (trespa);

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.R. art. 74 (erkers), omdat het gebouw meer dan 2 verdiepingen heeft en de erker tot de bovenste verdieping reikt;

Overwegende dat het dak wordt voorzien van zwarte pannen;

Overwegende dat in de voorgevel isolatie wordt geplaatst aan de buitenzijde afgewerkt met een witte gevelbepleistering en een plint in blauwe hardsteen (totale dikte 14cm);

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 10 (uitsprongen), omdat de uitsprong op het gelijkvloers meer dan 12cm bedraagt;

Overwegende dat de gevelopeningen worden aangepast en er schrijnwerk in zwart aluminium wordt geplaatst;

Overwegende dat het project een aanzienlijke impact heeft op het bestaande gebouw, op de gevel en op de interne structuur van het gebouw;

Overwegende dat de geplande sloop- en uitbreidingswerkzaamheden aan de voorgevel neerkomen op een volledige herschikking van dit neoklassieke pand, zonder rekening te houden met de materialiteit en historiciteit ervan;

Overwegende dat de voorgestelde voorgevel met de erker de oorspronkelijke architectuur van het gebouw niet respecteert;

Overwegend dat het wenselijk is het project te herzien met respect voor de gevel en de neoklassieke stijl van het gebouw te respecteren;

Overwegende dat een verhoging met 1 bouwlaag (dus een profiel van een gelijkvloers, 2 verdiepingen en een hellend dak) aanvaardbaar zou kunnen zijn en dat het hoekgebouw aan de linkerzijde daarbij als referentie geldt voor de hoogte;

Overwegende dat het wenselijk is om de bouwdiepte vanaf de 1^{ste} verdieping te beperken ten opzichte van de achterste perceelsgrens om een achtergevel te creëren;

Overwegende dat er zo een doorzonwoning zou kunnen ingericht worden met een terras op het plat dak boven het gelijkvloers;

Overwegende dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte), art. 6 (dak - hoogte) en art. 10 (uitsprongen), Titel II art. 3 (minimum oppervlakte) en art. 10 (natuurlijke verlichting) en van het B.R. art. 52 (dikte mandelige muren) en art. 74 (erkers) niet aanvaardbaar zijn voor het project zoals voorgesteld;

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

ONGUNSTIG advies.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: S532/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Stevinstraat 87 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mevrouw Nathalie Stevens

Objet / Betreft: opdelen van een eengezinswoning in 3 wooneenheden, verbouwen en uitbreiden van het volume en plaatsen van terrassen (in overeenstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/01/2024 - 01/02/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

6

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;

Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op het Bijzonder bestemmingsplan nr. 60-03 Stevin goedgekeurd op 02/10/2003 (B.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op de Algemene bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark (A.B.W.);

Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Gelet op de Collegeaanbevelingen betreffende de opdeling van een eengezinswoning goedgekeurd op 09/10/2008;

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

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 01/06/2023;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het opdelen van een eengezinswoning in 3 wooneenheden, verbouwen en uitbreiden van het volume en plaatsen van terrassen (in overeenstemming brengen) betreft;

Overwegende dat de werken reeds werden uitgevoerd;





Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 18/01/2024 tot 01/02/2024 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P., afwijkingen van de voorschriften van het B.B.P., afwijking van art. 6 (achterste grens van het bouwwerk), art. 13 (hoogte onder plafond), art. 15 (gevelmaterialen) en art. 30 (inplanting / volume / esthetische aard / andere kenmerken) van de A.B.W., afwijking van art. 4 (diepte van de bouwwerken) en art. 6 (dak - technische elementen) van titel I van de Gew.S.V., afwijking van het B.R.;
Gelet dat dit openbaar onderzoek 1 reactie uitlokte, betreffende de impact van de opdeling op de huurmarkt;

Gelet op het gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 16/01/2024 met als referentie T.2024.0017/1;

Overwegende dat volgens de bestaande rechtstoestand het gebouw een ééngezinswoning bevat (SI 0273/2019 van 24/05/2019);

Overwegende dat volgens de bestaande feitelijke toestand de woning is opgedeeld in 3 wooneenheden (1 app. 1 k., 1 app. 2 k. en 1 app. 3 k.);

Overwegende dat de aanvraag voorziet om de eengezinswoning op te delen in 3 wooneenheden (2 app. 1 k. en 1 app. 3 k.);

Overwegende dat de eenheden als volgt zijn verdeeld:

- op het gelijkvloers: 1 app. 1 k.,
- op de 1^{ste} verdieping: 1 app. 1 k.,
- op de 2^{de} en dak (3^{de}- en 4^{de}) verdieping: 1 app. 3 k.;

Overwegende dat de eenheid op het gelijkvloers beschikt over een tuin, de eenheid de 1^{ste} verdieping beschikt over een terras aan de achtergevel en de eenheid op de 2^{de} en dakverdieping beschikt over een terras op het plat dak op de 2^{de} verdieping;

Overwegende dat de eenheid met 3 kamers beschikt over een buitenruimte voor privégebruik, namelijk een dakterras, in plaats van een koer of tuin;

Overwegende dat op de halfondergrondse verdieping kelders zijn ingericht;

Overwegende dat de aanvraag conform is aan de voorschriften van het G.B.P. (typisch woongebied) en het B.B.P. (zone voor huisvesting);

Overwegende dat, voor de woning op de 1^{ste} verdieping, het wenselijk is om de WC in de diensttravee boven de inkomhal te integreren om zo de oorspronkelijke afmetingen van de centrale ruimte te herstellen;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 3 (min. opp. norm) omdat de oppervlakte van de 3^{de} slaapkamer op de 3^{de} verdieping onvoldoende is (8,22m² i.p.v. 9m²);

Overwegende dat deze slaapkamer zich onder de nok van het zadeldak bevindt;

Overwegende dat de kwaliteit van deze slaapkamer onvoldoende is en het wenselijk is deze af te schaffen en te vervangen door een bergruimte of mezzanine;

Overwegende bijgevolg dat deze afwijking niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de woonkamer en de slaapkamer op het gelijkvloers en van de 1^{ste} slaapkamer op de 3^{de} verdieping onvoldoende is (5,04m² i.p.v. 5,97m², 2,83m² i.p.v. 3,13m² en 2,47m² i.p.v. 3,22m²);

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de A.B.W. art. 13 (plafondhoogte) omdat de plafondhoogte op de 3^{de} en de 4^{de} verdieping (dak) onvoldoende is (2,39m i.p.v. 2,60m en 2,20m i.p.v. 2,60m);





Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 3.1.5 (plafondhoogte) omdat de plafondhoogte onder het dak op de 4^{de} verdieping onvoldoende is (2,20m i.p.v. 2,30m)
Overwegende dat de aanvraag een bestaand gebouw betreft;
Overwegende dat, mits de gevraagde aanpassingen, de woningen beantwoorden aan de actuele eisen van comfort;
Overwegende dat de aanvraag een versterking van het residentiële aanbod en van de woonfunctie in deze wijk beoogt;
Overwegende bijgevolg dat, mits de gevraagde aanpassingen, deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 16 (huisvuil), 17 (tweewielers en kinderwagens) en 18 (schoonmaakmateriaal) omdat de plannen geen vermelding maken van gemeenschappelijke dienstlokalen in de kelder;
Overwegende dat de gemeenschappelijke dienstlokalen moeten aangeduid worden op de plannen;
Overwegende dat deze afwijkingen niet aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om de gebouwen te verbouwen;

Overwegende dat het bestaand hoofdgebouw een bouwdiepte heeft van 10,01m en een bouwprofiel van 3 bouwlagen (gelijkvloers, 1^{ste} verdieping, 2^{de} verdieping) met een hellend dak (2 bouwlagen) en met een halfondergrondse verdieping (kelder);
Overwegende dat de bestaande achterbouw een bouwdiepte heeft van 6,12m en een bouwprofiel heeft van 1 bouwlaag (gelijkvloers), met plat dak;
Overwegende dat dusdanig de bestaande bouwdiepte op het gelijkvloers 16,13m en op de verdiepingen 10,01m bedraagt;

Overwegende dat er achteraan een nieuwe uitbreiding wordt geplaatst op de 1^{ste} verdieping, over de ganse perceelsbreedte, met een diepte van 3,56m, en met toevoeging van een terras, met een diepte van 2,59m en geplaatst met een zijdelingse terugsprong van 3,16m (t.o.v. de aanpalende constructie rechts);

Overwegende dat de totale bouwdiepte op de 1^{ste} verdieping (volume en terras) op 16,16m wordt gebracht;

Overwegende dat het plat dak van deze nieuwe uitbreiding ter hoogte van de 2^{de} verdieping aangelegd wordt als deels een groen dak en deels een terras, over een diepte van 3,56m;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 3.1.2 (bouwdiepte) omdat de voorziene bouwdiepte op de 1^{ste} verdieping (volume en terras) groter is dan 16m;

Overwegende bovendien dat volgens het B.B.P. een wijziging van de bouwdiepte met meer dan 2m onderhevig is aan de speciale regelen van openbaarmaking en een advies van de overlegcommissie;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 4 (koeren en tuinen) omdat de constructie (terras op de 1^{ste} verdieping) ingrijpt in de zone (>16m);

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het A.B.W. art. 6 (bouwdiepte) omdat de bouwdiepte op de 1^{ste} verdieping (volume en terras) groter is dan 15m;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) omdat de uitbreiding op de 1^{ste} verdieping meer dan 3m dieper is dan de minst diepe referentie (bouwdiepte volume +3,56m);

Overwegende dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bepalingen van het Burgerlijk wetboek m.b.t. de zichten, omdat ter hoogte van het terras op de 2^{de} verdieping de zijdelingse afstand t.o.v. de aanpalende gebuur rechts slechts 1,84m (i.p.v. 1,90m) bedraagt;

Overwegende dat het nieuwe volume op de 1^{ste} verdieping zich uitlijnt op de bouwdiepte van het gelijkvloers;

Overwegende bovendien dat dit volume zich inschrijft in het mandelig profiel van de aanpalende constructie links;





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

Overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van het B.B.P. art. 3.1.2 (bouwdiepte) en art. 4 (koeren en tuinen), van het A.B.W. art. 6 (bouwdiepte) en van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen) omdat de balustrades van de terrassen boven het profiel uitsteken;

Overwegende dat de balustrades noodzakelijk zijn voor een veilig gebruik van de terrassen;

Overwegende bijgevolg dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.R. art. 52 omdat de uitbreiding is opgericht in houtskeletbouw en geen volle muur is van min. 28cm;

Overwegende dat de opbouw lichter is en een betere isolatie mogelijk maakt;

Overwegende bijgevolg dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat de gevelmaterialen van de voorgevel de volgende zijn: een sokkel in blauwe steen, een donkergrijze gevelbepleistering, het schrijnwerk in hout (rood geschilderd voor de voordeur, wit geschilderd voor de ramen en de kroonlijst), roodbruine dakpannen;

Overwegende dat het dakvenster (type velux) aan de rechterkant wordt vergroot tot 1,52m² en een breedte van 1m;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het A.B.W. art. 15 (materialen voorgevels) omdat de donkergrijze gevelbepleistering niet in harmonie is met de omgeving en omdat de kleur van het houten schrijnwerk niet identiek is over de ganse gevel;

Overwegende dat het wenselijk is om de gevelbepleistering te voorzien van een neutrale heldere tint (wit) en alle houten schrijnwerk te schilderen in eenzelfde witte tint;

Overwegende bovendien dat tijdens een volgende vervanging, in de voorgevel ramen dienen voorzien te worden die de vorm van de gevelopening volgen (bovenaan gebogen);

Overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is;

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

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- de WC op de 1^{ste} verdieping in de diensttravee boven de inkomhal te integreren om zo de oorspronkelijke afmetingen van de centrale ruimte te herstellen;

- de 3^{de} slaapkamer onder de nok van het zadeldak af te schaffen en te vervangen door een bergruimte of mezzanine;

- de gemeenschappelijke dienstlokalen in de kelder aan te duiden op de plannen;

- de bepalingen van het Burgerlijk wetboek m.b.t. de zichten te respecteren (terras op de 2^{de} verdieping);

- in de voorgevel, de gevelbepleistering te voorzien van een neutrale heldere tint (wit) en alle houten schrijnwerk te schilderen in eenzelfde witte tint;

- tijdens een volgende vervanging, in de voorgevel ramen voorzien die de vorm van de gevelopening volgen (bovenaan gebogen);

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van het A.B.W. art. 6 (bouwdiepte) en art. 13 (plafondhoogte), van het B.B.P. art. 3.1.2 (bouwdiepte), art. 3.1.5 (plafondhoogte) en art. 4 (koeren en tuinen), van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) en art. 6 (dak - technische elementen), Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) en van het B.R. art. 52 toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B19/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue des Brigittines 1000 Bruxelles
Rue de la Chapelle 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles (GOETYNCK)

Objet / Betreft: Modifier l'aménagement de l'espace public et modifier l'atelier (façade à rue et serre en toiture) (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

7 Ville de Bruxelles car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

AVIS MAJORITAIRE :

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

Considérant que la demande se situe en réseau viaire, doublement en zone de parc, en zone d'habitation à prédominance résidentielle, et en Zone d'Intérêt Culturel Historique Esthétique et d'Embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 03 mai 2001 ;

Considérant que la voirie concernée par la demande est située en zone 30 à la carte 5 du PRAS ;

Considérant que le périmètre de la présente demande comprend l'«église des Brigittines», monument classé au patrimoine bruxellois par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 20/12/1936 ;

Considérant que la présente demande n'a aucun impact sur le bien classé ;

Considérant que la présente demande de permis s'inscrit dans le cadre du Contrat de Quartier Durable "Jonction" (2014-2018) ;

Considérant que la demande vise à modifier l'aménagement de l'espace public et modifier l'atelier (façade à rue et serre en toiture) ; qu'il s'agit d'une mise en conformité de divergences d'exécutions par rapport au permis précédemment délivré (réf. 04/PFD/674819, délivré le 05/06/2019) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :

- SIAMU
- Access&Go
- Ville de Bruxelles

Vu l'avis SIAMU (réf : T.2018.0399/5), du 23/01/2024, favorable sous conditions ;

Considérant que la demande n'est pas soumise à évaluation préalable des incidences ;





Considérant que s'agissant de travaux déjà réalisés, la demande ne constitue pas une demande de permis modificatif au sens de l'art. 102/1 du CoBAT, mais d'une demande de mise en conformité ;

Considérant que la demande a été déclarée complète en date du 03/01/2024 ;

Considérant que la demande est dispensée de mesures particulières de publicité ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
- prescription particulière 21: modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

En ce qui concerne l'espace public :

Considérant que les fosses de plantations des arbres le long de la rue des Brigittines se sont révélées être de petites dimensions (100x100cm), alors que les fosses neuves sont prévues à 250x250x175 cm ;

Considérant que les arbres plantés le long de la Jonction Nord-Midi présentent un enracinement très faible et peu étendu ; que certains d'entre eux peuvent constituer un danger car plantés trop proches des voies ferrées ;

Considérant que le projet propose de remplacer le reste des arbres sur cet axe car le risque de devoir les replanter à court terme, sans pouvoir élargir les fosses de plantations, est trop grand ;

Considérant qu'il s'agit de 14 *Tilia cordata* ; que le projet supprime les tilleuls à cause de leur port trop large, et remplace par des essences d'arbres plus élancés qui ne nécessiteront que peu d'entretien, étant donné la proximité des voies ferrées et de la route ;

Considérant que certaines essences ont été modifiées par rapport au permis initial à la demande de la Cellule Espaces Verts de la Ville de Bruxelles ; que la situation projetée reprend l'ensemble des essences proposées ;

Considérant que les essences proposées dans le projet modifié sont :

- 1 *Liquidambar styraciflua* ;
- 3 *Fagus sylvatica* 'Asplenifolia' ;
- 4 *Ginkgo biloba* mâle ;
- 3 *Gleditsia triacanthos inermis* 'Sunburst' ;
- 3 *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' ;

Considérant que le choix des essences projetées le long de la jonction Nord-Midi permet de résister au changement climatique, est bénéfique pour la biodiversité et permet de lutter contre les maladies ;

Considérant que cette disposition contribue également à la lisibilité de la continuité verte prévue au PRDD ;

Considérant que les arbres situés en bas de la rue des Brigittines, sur la plaine (entrée visuelle basse du parc de la Jonction), sont passés à des espèces en cépée à la demande de la commission de concertation sur le projet initial ;

Considérant que quatre arbres sont tombés en cours de chantier (2 étaient pourris, 2 présentaient un enracinement trop faible) ; que le projet modifié propose de les remplacer ;

Considérant que le présent projet propose la plantation de 85 arbres en tout, soit 2 de plus que le précédent permis ;

Considérant que les poches vertes le long de la rue des Brigittines contre la Jonction n'ont pas pu être réalisées, car il est apparu que le pertuis qui court le long de la Jonction se trouve assez haut dans le bas de la rue, là où les poches vertes étaient imaginées (à peine 30 cm plus bas à certains endroits, hauteurs non renseignées dans les plans impétrants de la situation existante) ; que cette situation ne permet pas d'avoir des zones plantées de qualité ;

Considérant qu'en conséquence, le projet propose d'agrandir la zone de pleine terre sur la plaine, et d'augmenter les zones de pavés enherbés ; que ceci permet d'augmenter la qualité perméable des revêtements projetés dans un quartier fortement minéralisé ;





Considérant que des plantations persistantes sont prévues en périphérie et en amont du canisite qui se trouve dans la prairie fleurie devant le Centre culturel des Brigittines ;
Considérant que suite à un problème d'approvisionnement du matériau prévu pour les trottoirs (grès Classique) mi-2020 a amené le choix des pavés de porphyre scié qui est le même matériau mis en voirie, de teinte gris bleuté ; que ceci permet de conserver une homogénéité et limiter ainsi le nombre de matériaux sur l'ensemble du projet ;
Considérant que la nouvelle placette créée devant l'extension du Centre culturel des Brigittines a été réaménagée selon les demandes des utilisateurs du Centre Culturel ; que les niveaux ont été adaptés dans le présent projet afin de rendre l'entrée principale accessible au PMR ; que de planter 3 arbres dont 1 haute tige (*Tillia Cordata*) et 2 arbres en cépée ;
Considérant que le projet propose d'implanter de deux bulles à verre et une bulle textile enterrées par Bruxelles Propreté en haut de la rue des Brigittines, entraînant la suppression d'une place de parking ;
Considérant que le projet modifie le nombre de poubelles par rapport au permis initial, le nombre de bancs et l'implantation du canisite ; que ceci permet d'améliorer la gestion du site ;
Considérant que toutefois les points de repos (bancs, banquettes et sièges) sont importants pour les personnes qui doivent fractionner leur déplacement vu l'âge et/ou leur condition physique ; que ces points de repos doivent être accessibles et répondre aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne (25% d'entre eux équipés de dossier et accoudoirs) ;
Considérant que l'aménagement projeté est adapté afin d'éviter le stationnement sauvage ;
Considérant que le projet modifie certains équipements de jeux à la demande du Service Aires de jeux de la Ville de Bruxelles ; que ceux-ci sont améliorés afin de répondre au mieux à la demande des riverains ;

En ce qui concerne les bâtiments :

Considérant que le projet prévoit de petites adaptations sur le bâtiment de l'atelier ;
Que le dessin des menuiseries au niveau de l'Atelier bois (accès rue du Miroir) a été modifié, qu'une porte vitrée a été ajoutée ;
Qu'étant donné qu'une entrée a été créée sur la plaine depuis l'atelier, le revêtement de sol devant cet atelier a été modifié pour ne pas engendrer de griffures du béton poli à cause du gorrh ; qu'il a donc été modifié en pavés enherbés ;
Que la grille d'évacuation des hottes de l'atelier métal a été déplacée en façade rue du Miroir ; que ceci constitue une dérogation à l'article 10 du titre I du RRU (grilles de ventilation en façade) ; que la grille s'intègre cependant dans l'architecture de l'immeuble et que celle-ci est indispensable à l'utilisation des lieux ; que de plus toutes les façades sont orientées vers des espaces publics ; que la dérogation est dès lors acceptable ;
Que les briques de verre n'ont pas été placées pour des raisons budgétaires et thermiques ; que le revêtement prévu reste qualitatif ;
Que l'aménagement de la toiture de l'atelier a été légèrement modifié sans changement de l'affectation ; que le matériau clôturant l'accès au potager en toiture, initialement prévu en acier inoxydable, a été modifié en acier laqué, pour s'harmoniser avec les grilles fermant l'espace dalle ; que les niveaux de l'atelier ont dû être légèrement modifiés en fonction de relevés existants et pour permettre une hauteur libre uniforme de 250 cm minimum ; qu'une deuxième serre a été installée sur la toiture ;
Considérant que le changement d'affectation initialement prévu du rez-de-chaussée de la tour de logement vers équipement est retiré de l'objet de la demande, le logement étant maintenu ;
Considérant que toutes ces modifications préservent les qualités du projet initial et sont acceptables ;
Considérant en conclusion que le projet favorise la convivialité des espaces publics et stimule le quartier à se redécouvrir et se rassembler en s'appropriant les espaces conçus pour les usagers actifs ;
Considérant que le projet contribue à rendre l'espace public plus lisible et identifiable ; qu'il constitue une offre en infrastructures conviviales et significativement qualitatives ;





Considérant qu'à cet effet, il tend à prioriser les déplacements des modes actifs et des PMR aux déplacements routiers en tenant compte des flux de piétons dans le quartier ; qu'il réduit significativement la lecture routière des voiries existantes ;
Considérant que le projet est proposé dans le respect de l'identité du quartier et entre en cohérence avec le contexte patrimonial du lieu ;
Considérant que le projet s'inscrit pleinement dans le programme du « Contrat de Quartier Durable Jonction » de la Ville de Bruxelles et participe au développement socio-économique du quartier ;
Considérant que le projet respecte le bon aménagement des lieux et qu'il constitue un exemple en termes de structuration qualitative d'un espace public ;

Avis FAVORABLE





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B657/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Breesch 5 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Laurent - Géraldine Ringoet - Janssens

Objet / Betreft: rénover et transformer une maison unifamiliale : construire une annexe au 1er étage, aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe, créer une lucarne dans le pan arrière de la toiture et réaliser un bassin d'eau en fond de parcelle

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/01/2024 - 01/02/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

8

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 10/07/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à rénover et transformer une maison unifamiliale : construire une annexe au 1er étage, aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe, créer une lucarne dans le pan arrière de la toiture et réaliser un bassin d'eau en fond de parcelle ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2024 au 01/02/2024 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins), application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;





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

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 09/09/2021 (réf. P.U. B343/2020) ayant pour objet "transformer la façade à rue et étendre le volume arrière (mise en conformité)" ;

Considérant que la demande vise à étendre le premier étage afin de créer une nouvelle chambre avec dressing de 27 m² ;

Considérant que l'extension prévue déroge au R.R.U., Titre I, art.4 et art.6 en ce qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur le profil voisin le moins profond et en hauteur le profil mitoyen de droite ; qu'elle implique la rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que les dimensions n'ont pas d'impact sur les biens voisins ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que le projet prévoit de construire une lucarne en façade arrière ;

Considérant qu'elle est conforme au RRU et permet d'aménager une chambre de 20,59m² sous combles ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe au R+2 ;

Considérant que la terrasse est circonscrite d'un garde-corps métallique de ton noir ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.6 (éléments-techniques) en ce que le garde-corps ne fait pas partie des éléments autorisés à dépasser le gabarit de la toiture ;

Considérant qu'il permet l'utilisation en toute sécurité de la terrasse, dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'un brise-vue d'une hauteur de 1,80m est prévu à l'axe mitoyen droit ; qu'il n'est pas conforme au Code Civil en ce que sa hauteur doit être de minimum 1,90m ;

Considérant que le projet induit également une dérogation à l'art.52 (épaisseur des murs mitoyens) du R.B. en ce que ce brise-vue situé sur le mitoyen est prévu en structure bois et non en maçonnerie ;

Considérant qu'il convient de prévoir un brise-vue en maçonnerie d'une hauteur de 1,90m et de minimum 28 cm d'épaisseur ;

Considérant que les dérogations sont acceptables moyennant les modifications demandées ;

Considérant que le projet prévoit de transformer le fond du jardin afin de réaliser un bassin aquatique ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) en ce que l'aménagement des zones de cours et jardins doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que plus de 50% de la superficie du jardin est préservée ;

Considérant néanmoins qu'il convient de préciser en plan que cette surface est perméable et qu'elle est en plein terre et plantée ;

Considérant dès lors moyennant les précisions demandées que la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'il existe une citerne d'eau de pluie de 1000L en situation de droit ;

Considérant que cette citerne ne figure pas sur les plans de la présente demande ; dès lors le projet induit une dérogation au Titre I, art.16 du RRU (collecte des eaux pluviales) ;

Considérant qu'il convient de mettre en conformité les plans et de replacer une citerne d'eau de pluie sur la parcelle ;

Considérant les modifications apportées à la façade avant ;

Considérant que la porte d'entrée et les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC de ton gris, avec une division apparente différente, et que certaines baies ont été modifiées ;

Considérant que la finition de l'oriel est identique à celle des châssis en PVC de ton gris ;





Considérant qu'il a été demandé dans le précédent permis (réf. B343/2020) de prévoir lors du prochain remplacement des châssis en bois et un parement en bois pour l'oriel ;
Considérant qu'il convient de rétablir les caractéristiques d'origine pour la porte d'entrée et l'oriel ;
Considérant que lors du prochain remplacement, il y a lieu de prévoir en façade avant des menuiseries en bois respectant les caractéristiques d'origine et un parement en bois pour l'oriel ;

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 brise-vue en maçonnerie d'une hauteur de 1,90m et de minimum 28 cm d'épaisseur ;
- lors du prochain remplacement, prévoir en façade avant des menuiseries en bois respectant les caractéristiques d'origine et un parement en bois pour l'oriel ;
- replacer une citerne d'eau de pluie sur la parcelle ;
- préciser en plan que la zone de cour et jardin est perméable et plantée ;

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.12 (aménagement des zones de cours et jardins), art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - éléments techniques) et art.6 (toiture - hauteur) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M745/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Marie-Christine 131 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Maison Wauters-Serpieter - S.P.R.L.

Objet / Betreft: diviser une maison de commerce en un commerce et deux logements (1 appartement 2 chambres et 1 triplex 3 chambres), construire un balcon au 1er étage et une terrasse sur la toiture plate au 2ème étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/01/2024 - 08/02/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

9

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

Considérant que le bien est situé en espaces structurants, liseré de noyau commercial, zone d'habitation au PRAS ;

Considérant que le bien date d'avant 1932 et est repris à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 02/08/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à diviser une maison de commerce en deux logements (1 appartement 2 chambres et 1 triplex 3 chambres), construire un balcon au 1er étage et une terrasse sur la toiture plate au 2ème étage ;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/01/2024 au 08/02/2024 pour les motifs suivants :
dérogação à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 25/01/2024, portant les références T.1999.0805/2 ;
Considérant que les plans ne doivent pas être adaptés ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 05/07/1999 (réf. P.U. 31M/99) ayant pour objet "transformer un immeuble d'habitation (330m²) avec rez-de-chaussée commercial (93m²)";

Considérant que la demande vise à diviser une maison en 3 unités, un rez-de-chaussée commercial et deux logements ;

Considérant que les unités sont réparties comme suit :

Sous-sol : un local vélo de 5,5m², 2 caves, local technique, local d'entretien, local de stockage ;

Rez-de-chaussée : commerce existant et maintenu + une cuisine en façade arrière ;

entresol : appartement 2 chambres (17m² et 10,2m²), living 26,5m², cuisine 9m², salle de douche et terrasse 5m² ;

à partir du 1^{er} étage : triplex 3 chambres (18,5m², 20m² et 10m²), living/cuisine 47m² ;

En ce qui concerne l'entresol et la modification de la façade ;

Considérant en ce qui concerne l'appartement 2 chambres ; que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.10 (éclairage naturel) en ce que la superficie nette éclairante des chambres est inférieure à 1/5 de leur superficie plancher ; que pour la chambre 1 elle est de 2,28m² (min 3,4m²) et pour la chambre 2 de 1,14m² (min 2,04m²) ;

Considérant que ces chambres bénéficient d'une superficie confortable, qui est de 17m² pour la chambre 1 et de 10,2m² pour la chambre 2 ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.4 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur de la cuisine est de 2,25m au lieu de 2,5m ;

Considérant que les chambres sont spacieuses avec une superficie de 17m² pour la chambre 1 et de 10,2m² pour la chambre 2 ;

Considérant que le séjour dispose d'une superficie de plancher de 26,5m² et une hauteur sous plafond confortable de 3m ;

Considérant que le logement répond de manière satisfaisante aux normes actuelles de confort ;

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

En ce qui concerne le triplex 3 chambres ;

Considérant que le logement dispose d'un espace de vie spacieux et bien éclairé naturellement ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairage naturel) en ce que la superficie nette éclairante de la chambre 2 est de 2m² et est inférieure à 1/5 de sa superficie plancher (min 4m²) ; que la superficie nette éclairante de la chambre 1 est de 1,15m² et est inférieure à 1/12 de sa superficie plancher (min 1,5m²) ;

Considérant que la superficie éclairante des chambres peut être améliorée par l'ajout ou l'agrandissement des fenêtres de toit ;

Considérant que la déroération est acceptable moyennant les modifications demandées ;

Considérant que les logements sont pourvus de caves au sous-sol et d'un espace pour stocker des vélos ;

En ce qui concerne les espaces extérieurs :

Considérant que le projet prévoit d'aménager une petite terrasse dans le prolongement du séjour au niveau de l'entresol et un escalier menant au jardin ainsi qu'une terrasse sur la toiture plate du 1^{er} étage ;





Considérant que l'escalier n'est pas conforme au Code Civil en ce qu'il génère des vues droites vers la parcelle voisine de droite ;
Considérant que le projet prévoit de placer sur la petite terrasse de l'entresol un brise-vue végétal à l'axe mitoyen droit ;
Considérant que la terrasse au 1^{er} étage est circonscrite de brise-vue végétalisé au niveau des axes mitoyens ;
Considérant que les brise-vues végétales ne constituent pas une limite suffisante et que celle-ci doit être matérialisée par un retrait de 1,90m par rapport aux axes mitoyens ;
Considérant que le projet ne respecte pas le Code civil en ce que les terrasses donnent des vues droites sur les parcelles voisines ;
Considérant qu'il convient de rendre les terrasses conformement au Code Civil sans rehausse des murs mitoyens ;

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 :

- rendre les terrasses conformes au code civil sans rehausse des murs mitoyens ;
- améliorer l'éclairage naturel des chambres du triplex ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P108/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Peuplier 19 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Pierre Jeegers

Objet / Betreft: d'une part, diviser une maison unifamiliale en 3 logements (mise en conformité); et d'autre part, changer la destination du rez-de-chaussée de bureau en logement pour créer un souplex, excaver le niveau de la cave, agrandir la cour anglaise, apporter des transformations intérieures structurelles et changer les châssis du rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/01/2024 - 08/02/2024

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):

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

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

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

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

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

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

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

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

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, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 07/02/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à d'une part, diviser une maison unifamiliale en 3 logements (mise en conformité); et d'autre part, changer la destination du rez-de-chaussée de bureau en logement pour créer un souplex, et changer les châssis du rez-de-chaussée ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 23/01/2024, repris en annexe et portant les références T.1985.0683/6 ;

Considérant que les conditions émises dans cet avis ne nécessitent pas d'adapter les plans ;





Vu les refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. P62/2018 et P1073/2019, ayant pour objet "transformer le sous-sol d'une maison unifamiliale en un logement de 2 chambres et remplacer les 2 châssis du sous-sol en façade avant (travaux déjà réalisés)") notifiés les 31/01/2019 et 11/06/2020 pour le même bien ;

Considérant que le dernier permis délivré pour ce bien en 1911 constitue la situation de droit de l'immeuble (réf. T.P. 19366) ; que les plans de ce permis indiquent que le bien est une maison unifamiliale ;

Considérant qu'en situation de fait, la maison a été divisée en 3 logements aux étages, et le rez-de-chaussée est utilisé par des bureaux ;

Considérant néanmoins que l'analyse de l'historique de population pour ce bien ne montre pas l'inscription de plusieurs familles dans l'immeuble de manière continue avant le 01/12/1993 ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la division de l'habitation et à aménager un quatrième logement en souplex (rez-de-chaussée + sous-sol) ;

Considérant que les bureaux présents en situation de fait sont supprimés ;

Considérant que les logements projetés sont répartis comme suit :

- au rez-de-chaussée et au sous-sol : un appartement 3 chambres, avec un petit salon à l'entresol supérieur, et un accès au jardin ;
- au 1^{er} étage : un appartement 2 chambres ;
- au 2^{ème} étage : un appartement 2 chambres avec terrasse ;
- aux 3^{ème} et 4^{ème} étages (niveaux sous combles) : un duplex 1 chambre ;

Considérant que la partie avant du sous-sol est aménagée en espaces communs (local vélos, local poubelles, placard pour le matériel d'entretien) et en caves (une cave par logement) ;

Considérant que les fondations du bâtiment seront renforcées pour en assurer la stabilité ;

Considérant que la dalle du sous-sol est rabaissée afin d'offrir une hauteur sous plafond d'environ 2,6m aux locaux habitables (au lieu des 2,25m existants) ;

Considérant que le souplex est un logement de 3 chambres, ayant la jouissance privative du jardin ;

Considérant que les 3 chambres disposent chacune d'un dressing et d'une salle de bains ;

Considérant que le projet prévoit d'agrandir la cour anglaise existante afin d'offrir un apport en lumière naturelle plus important dans les chambres 2 et 3 du souplex, de déplacer l'escalier menant au jardin et d'entourer la cour d'un garde-corps en verre ;

Considérant que cet agrandissement de la cour augmente la surface imperméable de la zone de cours et jardins ; qu'elle reste cependant inférieure à 50% de la superficie totale de la zone ;

Considérant qu'afin de désenclaver les chambres en sous-sol, il serait préférable de réaliser un aménagement étagé planté à la place du mur de soutènement ;

Considérant que le projet présente toutefois plusieurs dérogations aux normes d'habitabilité du R.R.U. ;

Considérant tout d'abord que le logement sous toiture déroge au R.R.U., Titre II, article 3 (superficie minimale) en ce qu'il ne comporte pas de chambre de 14m² minimum présentant une hauteur sous plafond de minimum 1,5m ;

Considérant en effet que son unique chambre possède une surface plancher de 10,55m² ;

Considérant que l'emplacement central de l'escalier intérieur du duplex ne permet pas la création d'une chambre de 14m² à ce niveau ;

Considérant que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la chambre 2 du logement du 2^{ème} étage déroge également au R.R.U., Titre II, article 3 (superficie minimale) en ce que sa surface plancher est inférieure à 9m² (8,37m²) ;

Considérant que la dérogation n'est pas excessive ;

Considérant cependant que cette chambre n'est accessible qu'en passant par la chambre 1 ; que cette configuration ne permet pas de considérer ce local comme chambre ;





Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de ne pas aménager de chambre à l'emplacement prévu pour la chambre 2 ;

Considérant que le séjour du rez-de-chaussée déroge au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'il possède une superficie éclairante nette inférieure à 1/5 de sa surface plancher (7,82m² au lieu de 8,77m²);

Considérant que le châssis arrière est de grande taille et existant ; que l'ouverture entre les deux pièces en enfilade est haute et large et permet à la lumière de pénétrer dans la partie centrale du bâtiment ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant toutefois que la mezzanine et l'escalier donnant accès à l'entresol s'implantent devant cette baie et coupent l'arrivée de lumière extérieure vers la pièce centrale ;

Considérant dès lors que ces éléments doivent être supprimés ;

Considérant que le petit salon de l'entresol déroge au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'il possède une superficie éclairante nette inférieure à 1/5 de sa surface plancher (1,99m² au lieu de 2,87m²);

Considérant que ce local n'est pas le séjour principal du logement ; qu'il sert de salon TV et ne nécessite donc pas un apport en lumière naturelle important ;

Considérant cependant que la suppression de l'escalier qui y donne accès depuis le logement du rez ne permet plus d'intégrer cet espace au duplex ;

Considérant qu'il est donc préférable de l'aménager en local commun ou de rangement ;

Considérant que le séjour du 1^{er} étage déroge au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'il possède une superficie éclairante nette inférieure à 1/5 de sa surface plancher (7,68m² au lieu de 8,93m²);

Considérant que le châssis arrière est de grande taille et existant ; que l'ouverture entre les deux pièces en enfilade est haute et large et permet à la lumière de pénétrer dans la partie centrale du bâtiment ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le séjour du 2^{ème} étage déroge au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'il possède une superficie éclairante nette inférieure à 1/5 de sa surface plancher (3,74m² au lieu de 6,48m²);

Considérant que cette dérogation est importante ; qu'il s'agit d'un châssis en façade arrière qui sera remplacé ;

Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'agrandir la baie afin de tendre au respect de l'article 10 du Titre II du R.R.U. ;

Considérant que la chambre du 2^{ème} étage déroge au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'elle possède une superficie éclairante nette inférieure à 1/5 de sa surface plancher (3,58m² au lieu de 5,14m²);

Considérant qu'il s'agit de fenêtres existantes en façade avant ;

Considérant que la chambre dispose d'une grande superficie plancher ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le séjour du 3^{ème} étage déroge au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'il possède une superficie éclairante nette inférieure aux normes ;

Considérant que l'addition des superficies éclairantes des fenêtres de toit arrière et de la lucarne avant suffit à éclairer une surface plancher de 51m² ; que la surface totale du séjour est de 56.9m² ;

Considérant que la dérogation n'est pas trop importante ;

Considérant que la partie arrière de la pièce est suffisamment éclairée ; qu'il n'y a pas un espace suffisant pour ajouter une fenêtre de toit supplémentaire dans le versant avant de la toiture ;





Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la division prend globalement en compte les qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment ;

Considérant toutefois que les moulurations du plafond de la pièce avant du rez-de-chaussée sont dissimulées par des faux-plafonds, et que la pièce est morcelée par la création d'un hall d'entrée et d'une salle-de-douche/wc ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver la volumétrie de ce local, de ne pas y installer de pièce d'eau, et de déplacer l'entrée au logement directement dans le séjour ;

Considérant que le local vélos présente des dimensions réduites par rapport au nombre de logements ;

Considérant qu'il y a lieu de l'agrandir, et de revoir par conséquent la répartition des caves (en utilisant éventuellement l'entresol) ;

Considérant la mixité d'unités de logement de tailles diverses ;

Considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;

Considérant que les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort ;

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

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants par des châssis en bois peints en blanc ;

Considérant que la division des châssis du rez-de-chaussée, actuellement à guilotines est modifiée afin de s'accorder aux châssis des étages ;

Considérant qu'il est souhaitable de remplacer les châssis existants par des châssis avec une division apparente correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble ;

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

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

Avis FAVORABLE sous réserve:

- de revoir l'aménagement du rez-de chaussée, afin de préserver ses qualités spatiales et patrimoniales, notamment en supprimant des pièces d'eau en partie avant et l'escalier et mezzanine en partie arrière

- de ne pas aménager de chambre à l'emplacement prévu pour la chambre 2 du 2^{ème} étage ;

- d'agrandir le châssis du séjour du 2^{ème} étage afin de tendre au respect de l'article 10 du Titre II du R.R.U. ;

- de réaliser un aménagement étagé planté à la place du mur de soutènement de la cour anglaise ;

- de conserver au maximum les éléments patrimoniaux présents dans le bien ;

- d'affecter la pièce à l'entresol en local commun et agrandir le local vélos ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre II, article 3 (superficie minimale – en ce qui concerne la chambre du duplex sous toiture) et au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel – à l'exception du séjour du 2^{ème} étage) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V846/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Van Ostade 8 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Jean Tixhon

Objet / Betreft: d'une part, transformer une maison unifamiliale de type kangourou et apporter des modifications structurelles ; et d'autre part, modifier le pan arrière de la toiture en vue d'y aménager une terrasse (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/01/2024 - 08/02/2024

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des

11 Monuments et Sites:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 11/09/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à rénover une maison unifamiliale en y apportant des modifications structurelles, modifier le volume de toiture arrière et mettre en conformité la construction d'une terrasse arrière ;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/01/2024 au 08/02/2024 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'article 24. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (éclairage des locaux sous toiture) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

Vu les 2 réactions à l'enquête publique, émanant :

- d'une riveraine portant sur la hauteur du bâtiment dans la situation projetée et la crainte que ce dernier fasse de l'ombre à son jardin (Hobbemastraat 43) ;
- de la comité du quartier européen de la ville de Bruxelles portant sur la non-conformité de la terrasse au code civil en ce que l'accord de servitude temporaire conclu avec les voisins est expiré ;

En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant que pour ce même bien un autre permis d'urbanisme a été délivré le 29/06/1905 (ref :PU 23852) ayant pour objet « construire quatre maisons sur un terrain situé rue Van Ostade » ;
Considérant qu'il s'agit d'une maison de maître de style éclectique mitoyenne ;

En ce qui concerne la situation de fait :

Considérant qu'en 1989 des travaux ont été apportés au bien sans la demande préalable d'un permis d'urbanisme, dont notamment :

- La modification du versant de la toiture arrière ;
- L'intégration d'une terrasse tropézienne accessible depuis les combles ;

Considérant qu'en situation existante l'immeuble est agencé comme suit :

- Au niveau du sous-sol semi-enterré : un vestibule ; un local pour les compteurs ; un local technique ; un bureau ; une chambre et une salle de bain ;
- Au niveau du rez-de-chaussée : un hall ; un séjour ; une cuisine et une terrasse en façade arrière ;
- Au niveau du premier étage : une grande pièce aménagée en deux bureaux, un bureau en façade avant avec un balcon ; un bureau en façade arrière avec une salle de douche ; une terrasse ainsi que deux petites annexes ; et un WC accessible depuis le palier de l'escalier ;
- Au niveau du deuxième étage : une cuisine avec un escalier permettant l'accès aux combles ; deux chambres et un WC ;
- Au niveau du troisième étage/ combles : une chambre et une terrasse tropézienne ;

En ce qui concerne la situation projetée :

Considérant que la demande projette d'y aménager une maison unifamiliale du type Kangourou ;

Considérant que la demande projette également d'apporter les modifications suivantes :

- Au niveau du sous-sol semi-enterré : le percement du mur séparant les 2 pièces afin de créer une grande pièce et d'y aménager un bureau et une chambre ;
- Au niveau du premier étage : la salle de douche est démolie et déplacée le long du mur mitoyen gauche ; la grande pièce est aménagée en une chambre et un bureau ; les deux annexes arrière sont démolies pour ainsi dégager les baies ;
- Au niveau du deuxième étage : les deux chambres sont démolies ; une nouvelle buanderie avec WC est créée et l'espace est aménagé en espace ouvert avec une petite cuisine, salle à manger et un séjour ;

Considérant que la demande déroge au titre II du RRU art.4 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur sous plafond de la pièce du sous-sol est inférieure à 2m50 ;





Considérant que la demande déroge également au titre II du RRU art.10 (éclairage naturel) en ce que cette même pièce n'a pas surface éclairante nette suffisante (1/5^e de la surface) ;
Considérant, dès lors, que les dérogations ne sont pas acceptables ; qu'il y a lieu de ne pas affecter le sous-sol en locaux habitables mais plutôt à des locaux de rangement ;

Considérant que les aménagements proposés sont qualitatifs et permettent d'améliorer l'habitabilité du bien tout en respectant la nature et l'architecture du bâtiment ;

Considérant qu'une partie des combles est aménagée en une terrasse tropézienne ;
Considérant dès lors que le projet déroge au titre I du RRU art.6 (éléments techniques) en ce que la terrasse dépasse le volume de la toiture, qu'un garde-corps est prévu en son extrémité ;
Considérant que le bien est inscrit sur une parcelle relativement petite (60.2m²) , dépourvue de jardin ; que la terrasse ajoutée permet aux habitants d'avoir un espace extérieur qualitatif ;
Considérant que le garde-corps est indispensable à l'utilisation de la terrasse en toute sécurité ;
Considérant, dès lors, que la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse tropézienne déroge également au R.G.B.Q art. 24 (éclairage des locaux sous-toiture) en ce que la largeur de la terrasse dépasse le 1/3 de la surface du versant arrière ;
Considérant que la terrasse a visiblement été construite en 1989, qu'elle permet au bien de profiter d'un espace extérieur et d'apporter un maximum de lumière à la pièce aménagée sous les combles ;
Considérant, dès lors, que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le voisin de droite (n°10) a donné son accord le 09/08/2023 concernant la servitude de vue depuis la terrasse vers sa parcelle ;
Considérant que la terrasse n'est pas conforme au code civil en ce qui concerne la distance minimum de 1m90 à avoir avec le mitoyen de gauche (n°6) ;
Considérant qu'aucun document ne mentionne d'accord concernant la servitude de l'autre côté de la terrasse (voisin n°6) ;
Considérant qu'il y a lieu de se conformer au code civil en prévoyant une distance de 1m90 avec le voisin de gauche ;

Considérant qu'aucune modification n'est apportée au volume bâti existant, que dès lors il n'y a pas de risque que le bâtiment impacte l'ensoleillement des parcelles voisines ;

Considérant de ce qui précède, Moyennant les adaptations indiquées, 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 affecter le sous-sol en locaux habitables mais plutôt à des locaux de rangement ;
- au niveau de la terrasse tropézienne, prévoir une distance de 1m90 avec le mitoyen de gauche (voisin n°6) ;

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 RRU en ce qui concerne le titre I art.6 et le RGBQ art.24 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C2523/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Champ de l'Eglise 95 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Ali Bennani

Objet / Betreft: d'une part, modifier la destination du rez-de-chaussée de magasin à logement et diviser le bien en 4 logements, soit 2 x 1 ch, 1 x 2 ch et 1 x 3 ch (mettre en conformité) ; et d'autre part, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée et rehausser les façades avant et arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/01/2024 - 08/02/2024

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):

12 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 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

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

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

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

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

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

Considérant que le bien est situé en zone mixtes au PRAS ;

Considérant qu'il s'agit d'un bien antérieur à 1932 à titre transitoire en attendant la publicité de l'inventaire ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 28/09/2022 ;

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





Considérant que la demande vise à d'une part, modifier la destination du rez-de-chaussée de magasin à logement et diviser le bien en 4 logements (mettre en conformité) et d'autre part, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une mise en demeure de constatation établie le 07/02/2017 fait état des infractions suivantes : « Lors d'une inspection sur place effectuée par un contrôleur, il a été constaté, à l'adresse reprise sous rubrique, que le bien, qui comptait à l'origine 4 logements, est toujours subdivisé en 8 logements, sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/01/2024 au 08/02/2024 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture - hauteur) ; Vu l'unique réaction à l'enquête publique ;

Considérant que le permis d'urbanisme délivré pour ce bien, datant de 1925 (réf. TP. 52899), visant à « construire des annexes », montre que le bâtiment à front de rue possède une affectation de logement sans pouvoir en déterminer le nombre et que les bâtiments arrière possèdent une affectation de magasin ;

Considérant que le permis d'urbanisme délivré pour ce bien, datant de 1945 (réf. TP. 57684), visant à l'« agrandissement des ateliers » montre une maison à front de rue, de gabarit R +2 + toiture à versants, que dans le prolongement de cette maison s'étendent une série d'annexes de gabarit R +Toiture à versants recouvrant l'intérieur d'îlot ;

Considérant le permis d'urbanisme refusé datant de 2019 (réf. PU. C329/2019) : « mettre en conformité la division de l'immeuble et le nombre de logements dans l'immeuble (4 logements) et changer l'affectation du bâtiment arrière de magasin en logement ».

Considérant que l'analyse des orthophotoplans montre une parcelle entièrement bâtie depuis les années 1935, que celle-ci montre également la présence d'une annexe de 2 niveaux contigüe au corps de bâtisse principal ainsi qu'une annexe sur deux niveaux, bâtie le long du mitoyen voisin n°93 ;

Considérant que selon les renseignements urbanistiques en notre possession (réf. RU 17_2821) déterminent que l'affectation pour le bâtiment principal est du logement sans pouvoir en déterminer le nombre et pour le bâtiment arrière, magasin ;

Considérant de plus que l'analyse de l'historique des inscriptions de la population laisse supposer que 3 logements sont présents sur l'ensemble de la parcelle en situation de droit;

Considérant que la situation de fait jointe à la présente demande montre que l'ensemble de la parcelle a été aménagée en logements ; que ceux-ci sont au nombre de 8 réparti en 5 logements dans la bâtisse principale et 3 dans les annexes ;

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

Considérant que pour ce faire, la demande prévoit d'aménager 4 logements sur l'ensemble de la parcelle ; que dès lors la répartition projetée se présente comme suit :

- Rez-de-chaussée : un appartement 3 chambres se développant sur tout le rez de chaussée du bâtiment principal et des annexes ;
- 1^{er} étage : un appartement 2 chambres (corps de bâtisse principal et annexes) ;
- 2^{ème} : un appartement 1 chambre (corps de bâtisse principal) ;
- 3^{ème}/combles : 1 appartement 1 chambre (corps de bâtisse principal) ;

Considérant que pour permettre la répartition de 4 unités de logement ; que la demande prévoit de démolir une partie des annexes en fond de parcelle et afin d'y reconstruire une nouvelle annexe ;





Considérant qu'il s'agit d'une reconstruction, qu'il y a lieu d'étudier ce nouveau volume au regard de la réglementation actuelle ; que cette nouvelle annexe induit une dérogation au R.R.U. titre I art.4 profondeur en ce qu'elle dépasse le profil voisin le moins profond de plus 3,00m (voisin de gauche n°97) ;

Considérant également qu'en son art.4, le R.R.U. précise qu'au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale ne peut pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ;

Considérant que la nouvelle annexe se situe au-delà des trois quarts de la profondeur de la parcelle ; que cela déroge aussi au R.R.U. titre I art.4 ;

Considérant le contexte urbain dans lequel s'inscrit la demande ; que les parcelles voisines ont également des annexes dont les volumes ne peuvent être confirmés comme licites ; ainsi la profondeur projetée pour le bien qui fait l'objet de la présente demande ne peut tenir compte des volumes contigus pour justifier sa profondeur ;

Considérant que cette nouvelle annexe possède une hauteur de +/-3,20m ; que cela induit une rehausse des murs mitoyens ; que dès lors ce volume induit une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture (hauteur) ;

Considérant que la démolition de l'annexe existante est envisagée pour créer un jardinet en fond de parcelle ; que celui-ci possède une profondeur de 3,40m ; que bien que cette intention soit positive, la proportion de jardin de pleine terre est minime en comparaison à la profondeur totale de la parcelle qui est de +/- 32,0 m ;

Considérant de plus que le bien se situe dans un îlot hétérogène dont les parcelles sont occupées par des bâtiments industriels entourées de parcelles résidentielles ; que la démolition dans ce type d'îlot est positive ; qu'il y aurait cependant lieu de transformer plus durablement les parcelles densément bâties afin de permettre une arrivée d'air et de lumière plus importante en intérieur d'îlot ; que les toitures pourraient également jouer le rôle de tampon pour la récolte des eaux de pluie ;

Considérant que ces travaux en intérieur d'îlot ont pour objectifs de créer un logement de 3 chambres qui s'étend sur toute la surface du rez-de-chaussée ; que ce logement s'inscrit en majeure partie dans des volumes existants ; que les aménagements proposés répondent partiellement aux normes d'habitabilité en vigueur ; que l'espace séjour/salle à manger ne possède pas la superficie éclairante nette requise par le titre II du R.R.U. art.10 ; que dès lors cela entraîne une dérogation à cet article ;

Considérant que cet espace s'inscrit dans le bâtiment principal à front de rue ; que bien que l'espace séjour/salle à manger s'inscrit dans un bâti existant et n'en modifie pas la structure, cet espace de vie pourrait être envisagé différemment afin de permettre une arrivée de lumière plus importante ;

considérant que le contexte urbain dans lequel s'inscrit le rez-de-chaussée est un contexte d'intérieur d'îlot densément bâti, entouré d'immeubles dont les gabarits varient de R+2+T à R+3+T, que les hauteurs des bâtiments voisins font que le rez-de-chaussée ne profite pas de lumière naturelle directe ; que bien que la demande prévoit un petit patio entre la cuisine et les chambres et un petit jardin en fond de parcelle ; que les espaces extérieurs proposés restent minimes par rapport à la profondeur de la parcelle ;

Considérant que la demande prévoit également d'aménager 3 autres appartements sur la parcelle ; l'un au 1^{er} étage s'inscrivant dans le bâtiment principal et les annexes existantes, un autre au 2^{ème} étage s'inscrivant dans le bâtiment principal et un 3^{ème} au niveau des combles ;

Considérant que l'appartement du 1^{er} étage est un appartement de 2 chambres ; que l'espace séjour/salle à manger de celui-ci entraîne une dérogation au R.R.U. titre II art.10 en ce qu'il ne possède pas le minimum d'éclairage naturel requis ; que la chambre principale de cet appartement ne possède pas une superficie de 14m², ce qui entraîne aussi une dérogation au R.R.U. titre II art.3 superficies minimales ;

Considérant que l'appartement du 2^{ème} étage, appartement 1 chambre, est également en dérogation au titre II du R.R.U. en ce que la chambre ne possède pas 14m² ; que dès lors celle-ci déroge au R.R.U. titre II art.3 superficies minimales ;





Considérant que pour aménager un 4^{ème} appartement, la demande prévoit de rehausser l'étage sous combles au niveau de la façade avant ; que cette rehausse est envisagée pour créer une hauteur sous plafond de 2,50m ;

Considérant que cette rehausse induit une dérogation au R.R.U. titre I art.5 hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne en ce qu'elle dépasse de 2,90m la hauteur du bâtiment voisin de référence le plus élevé (voisin de gauche n°97) ;

Considérant que ce 4^{ème} appartement, appartement de 1 chambre, ne répond aux normes minimales d'habitabilité actuelles ; que la chambre de ce logement ne possède pas la superficie minimale requise et qu'elle ne possède pas la superficie nette éclairante suffisante ; que dès lors cela entraîne des dérogations au R.R.U. titre II art.3 et art.10 ;

Considérant que la demande prévoit également de créer une lucarne en façade arrière ; que celle-ci est conforme au R.R.U. ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de locaux communs tels que les locaux communs à ordures et pour le rangement du matériel de nettoyage ;

Considérant qu'un local vélos/poussettes est aménagé au sous-sol ; que celui-ci possède une superficie de 8m² ; que la configuration projetée, local vélos et poussettes en sous-sol n'est pas optimale ; que bien que le titre II du R.R.U. art.17 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 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 ; que dès lors le local projeté 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 titre II 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 la demande s'inscrivant d'un un bâti existant ne peut répondre à toutes les conditions du RRU, Titre II, mais tend vers les conditions ; que la création d'un local pour ordures ménagères, dans ce type de petite copropriété, peut engendrer plus de contraintes d'un point de vue gestion ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre II art.16 est acceptable ;

Considérant également qu'au regard de la superficie réduite du sous-sol ; il est difficilement envisageable de créer un local pour le matériel de nettoyage ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre II art.18 est acceptable ;

Considérant que les travaux projetés entraînent une série de dérogations en termes de volumétrie ; que bien que la démolition d'une partie d'annexe en fond de parcelle soit une démarche positive ; que la parcelle reste largement bâtie ce qui entraîne une imperméabilisation trop importante de la parcelle ;

Considérant les travaux projetés entraînent également une série de dérogations en termes de normes minimales d'habitabilité ; que la division du bien s'assimile plus à une densification de la parcelle qu'à une intention de mettre sur le marché des logements de qualité permettant l'habitat sur le long terme ;

Considérant qu'au regard du contexte bâti il y aurait lieu de dédensifier plus largement la parcelle et d'y limiter le nombre de logement à 3 logements maximum ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre I art.4, art.5, art.6, art.12 et art.13 ainsi que les dérogations au R.R.U. titre II art.3, art.10 et art.16 ne sont pas acceptables ;

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

Avis DÉFAVORABLE

