



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R543/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Reine 275 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Nordine et Fatima Touali-Laâroussi

Objet / Betreft: d'une part, étendre des annexes, imperméabiliser la totalité de la parcelle et rehausser un mur mitoyen (mise en conformité) ; et d'autre part, changer la destination du rez-de-chaussée d'activité productive artisanale en logement, démolir la toiture à versants de la maison unifamiliale pour la rehausser de 2 niveaux et diviser le bien en 5 logements (un studio, 2 appartements 2 chambres, un duplex 3 chambres et un duplex 4 chambres), aménager des terrasses sur des toitures plates

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/02/2024 - 15/02/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement 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 zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

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





Réunion du / Vergadering van: 27/02/2024

Considérant que la demande vise à d'une part, étendre des annexes, imperméabiliser la totalité de la parcelle et rehausser un mur mitoyen (mise en conformité) ; et d'autre part, changer la destination du rez-de-chaussée d'activité productive artisanale en logement, démolir la toiture à versants de la maison unifamiliale pour la rehausser de 2 niveaux et diviser le bien en 5 logements (un studio, 2 appartements 2 chambres, un duplex 3 chambres et un duplex 4 chambres), aménager des terrasses sur des toitures plates ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. R156/2019) notifié le 24/03/2022 pour le même bien ;
Vu le refus en recours au gouvernement (réf. 04/GOU_PU/1841273) notifié le 30/06/2022 pour le même bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2024 au 15/02/2024 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art.6§3 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- dérogation à l'article 48 du RB (hauteur d'un mur de clôture) ;
- application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;

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 22/01/2024, portant les références CP.1985.2351/3 ;

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

En ce qui concerne la volumétrie :

Considérant que la situation de droit reprend une maison unifamiliale à 2 étages à front de rue, avec sous-sol et toiture à double versant, délivrée en 1955 ; ainsi qu'une annexe sur 2 niveaux avec toit plat contre le mur mitoyen gauche avec le n°277, autorisée en 1925, et une cour côté droit, accessible depuis une entrée cochère et desservant un atelier en fond de parcelle, s'étend derrière la parcelle de droite n°273 et historiquement relié au n°13 de la rue Albert ;

Considérant qu'en situation de fait l'étage de l'annexe a été étendu, en largeur et en profondeur, sans autorisation au-dessus de l'atelier en fond de la parcelle et surmonté d'une toiture à double versant ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'ensemble des volumes existants et à rehausser l'habitation à front de rue de 2 niveaux ;

Considérant que le projet prévoit de démolir la toiture à double versant pour construire un 3^e étage identique au niveau inférieur et terminer le bien par une fausse mansarde, avec une pente de toit suivant celle du bien mitoyen de gauche n°277 et une partie plate végétalisée ;

Considérant que la rehausse s'inscrit dans la continuité du volume du bien contigu de gauche avec le même niveau de corniche ; et que celui-ci correspond au niveau de la ligne de bris du bien mitoyen de droite ;

Considérant que cette rehausse est conforme au RRU, vu que les profils des biens mitoyens sont plus importants ;

Considérant cependant qu'il serait préférable de réaliser une toiture à double versant suivant les pans de toit du bien contigu de gauche n°277 et ainsi de ne pas concevoir de toiture plate végétalisée ;

Considérant que les volumes en intérieur d'îlot dérogent à l'article 4 (profondeur de la construction) du titre I du RRU en ce que la profondeur de construction au 1^{er} étage dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, ainsi que de plus de 3 m la profondeur des biens mitoyens ;





Considérant aussi que la rehausse d'un niveau avec toiture à double versant ou toit plat des annexes déroge à l'article 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU en ce qu'elle a entraîné la rehausse des murs mitoyens au niveau des constructions et que leurs hauteurs dépassent de plus de 3 m les mitoyens ;
Considérant que les constructions en intérieur d'îlot ont été rehaussées au fil du temps au 1^{er} étage, or initialement, seule l'annexe de 2 pièces contre le mur mitoyen de gauche avec le n°277 bénéficiait d'un étage ;
Considérant que l'atelier en fond de parcelle était simplement surmonté d'un grenier ;
Considérant d'après les orthophotoplans, que l'étage au-dessus de l'atelier en fond de parcelle a été agrandi récemment, entre 2012 et 2014 ;
Considérant que la parcelle est densément construite, liée à l'ancienne affectation du rez-de-chaussée en activité productive artisanale ;
Considérant cependant que cette activité productive a cessé et que ces bâtiments en intérieur d'îlot n'ont ainsi plus besoin d'être conservé ;
Considérant de plus que la parcelle est entièrement imperméabilisée, ce qui déroge aux articles 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU ;
Considérant que cette situation provient du fait que la parcelle est polluée et reprise en catégorie 3 (parcelle polluée sans risque) suite à un permis d'environnement délivré en 1986 pour un réservoir de mazout de 5.000 litres, imposant l'interdiction de casser la dalle de sol ;
Considérant que ce permis n'est plus valide depuis 2016, que l'activité productive a cessé et que la parcelle, polluée sans risque, possède de la pleine terre présente sous la dalle de sol ;
Considérant également que les recommandations pour les intérieurs d'îlot à Laeken visent à dédensifier et végétaliser les parcelles pour retrouver des espaces ouverts en intérieur d'îlot ;
Considérant que le programme de logement projeté pour l'ensemble de la parcelle nécessite d'offrir des espaces extérieurs de qualité, perméables, avec de la pleine terre ;
Considérant que les biens mitoyens possèdent des jardins ;
Considérant ainsi qu'il y a lieu de supprimer l'atelier en fond de parcelle (qui sert uniquement de local vélos cargo) et de limiter les extensions en intérieur d'îlot au côté gauche jusqu'au niveau de l'annexe sur 2 niveaux autorisée en 1925 ;
Considérant également que l'ensemble de la parcelle doit être dépolluer pour retrouver un jardin en pleine terre, permettant d'améliorer la perméabilité et d'offrir un jardin aux logements ;
Considérant de ce qui précède, que les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU ne sont pas acceptables, ainsi que la mise en conformité de l'extension des annexes ;

En ce qui concerne le programme et l'aménagement intérieur :

Considérant que la situation de droit reprend une activité productive artisanale au rez-de-chaussée et un logement unifamilial au 1^{er} et 2^e étages ;
Considérant que la demande vise à affecter l'ensemble des bâtiments en logement et donc de changer la destination du rez-de-chaussée d'activité productive artisanale en logement ;
Considérant que le projet prévoit de diviser la maison unifamiliale en 2 appartements 2 chambres et les annexes en un studio et un duplex 4 chambres ; et d'aménager un duplex 3 chambres dans la rehausse de l'habitation à front de rue ;
Considérant que chaque logement bénéficie d'une cave privative au sous-sol de la maison et d'un espace extérieur ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée, un local vélos est prévu dans la pièce à front de rue, ainsi qu'un important local vélos cargo en fond de parcelle dans l'ancien atelier ;
Considérant également qu'à côté du local vélos cargo est projetée une salle polyvalente partagée ;
Considérant cependant que le projet déroge à l'article 16 (local commun à ordures) du titre II du RRU en ce qu'aucun local poubelles commun n'est prévu pour l'ensemble des logements ;
Considérant qu'il s'agit d'une petite copropriété, que le local poubelles risque d'être mal utilisé, la dérogation est acceptable ;





Considérant que la demande prévoit une mixité d'unités de logement de tailles diverses ;

Considérant que le studio projeté au rez-de-chaussée n'est pas qualitatif en ce que ce logement donne uniquement sur la cour et possède un vis-à-vis important, vu que l'accès au duplex 4 chambres se fait en passant devant les fenêtres du studio, ainsi que l'accès au local vélos cargo et à la salle polyvalente ;

Considérant que le projet prévoit une barrière végétale d'un mètre de haut avec des arbustes en pots devant les ouvertures de l'espace nuit et la salle de bain pour occulter la vue vers ces espaces ;

Considérant que cette haie végétale est continuée devant les fenêtres du living du duplex en intérieur d'îlot, possédant les mêmes problèmes de vues directes ;

Considérant cependant qu'une haie en pots ne constitue pas une solution probante permettant de rendre les espaces de vie de ces logements agréables ;

Considérant de plus, que l'ensoleillement de ces espaces au rez-de-chaussée est réduit par la rehausse d'1,86 m du mur mitoyen de droite avec le n°273 en blocs cellulaires recouverts de crépis de ton gris ;

Considérant que cette rehausse induit une dérogation à l'article 48 du RB (hauteur des murs de clôture) en ce que le mur mitoyen passe d'une hauteur d'1,76 m à 3,60 m et dépasse les 2,75 m réglementaires ;

Considérant également que le projet déroge à l'article 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU en ce que la hauteur dépasse de plus de 3 m le jardin du voisin de droite ;

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

Considérant que le mur mitoyen possédait des problèmes de stabilité ;

Considérant cependant qu'une telle rehausse est trop importante et induit des nuisances en terme d'ensoleillement à la fois au bien voisin de droite, mais aussi aux logements projetés en intérieur d'îlot ;

Considérant ainsi que les dérogations aux articles 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU et 48 du RB (hauteur des murs de clôture) ne sont pas acceptables, ainsi que la mise en conformité de la rehausse du mur mitoyen ;

Considérant qu'il pourrait être envisagé une légère rehausse en limitant la hauteur totale du mur mitoyen avec le n°273 à 2,75 m ;

Considérant que le duplex en intérieur d'îlot se compose des espaces de vie au rez-de-chaussée et des espaces de nuit à l'étage ;

Considérant que la superficie des espaces de vie (40,30 m² divisée en 2 pièces) semble disproportionnée par rapport à l'étage nuit (120 m² pour 4 chambres, un bureau et 2 salles de bain) ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager une terrasse de 18 m² sur la toiture plate de l'ancien atelier ;

Considérant qu'un garde-corps est installé pour délimiter cette terrasse du reste de la toiture plate ; et que celui-ci déroge à l'article 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU en ce qu'il dépasse du gabarit de la toiture plate ;

Considérant que la terrasse respecte le Code civil avec un retrait de 2,55 m à 3,16 m par rapport au mur mitoyen avec le n°273 ;

Considérant cependant que la hauteur du mur mitoyen mesure uniquement 70 cm au niveau de la terrasse et que le projet prévoit donc de le surmonter d'un écran végétal afin de créer un brise-vue d'1,90 m ;

Considérant que ce brise-vue rehausse le mur mitoyen d'1,20 m et déroge ainsi à l'article 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;

Considérant malgré tout que la situation de cette terrasse au 1^{er} étage en intérieur d'îlot risque de générer des nuisances sonores et visuelles au voisinage et de porter atteinte à l'ensemble de l'intérieur d'îlot ;





Considérant de plus que le volume où se trouve la terrasse ne doit pas être conservé ;
Considérant qu'il est préférable de ne pas prévoir de terrasse à cet emplacement ; ainsi les dérogations aux articles 6 (toiture - hauteur) et 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU ne sont pas acceptables ;

Considérant que les appartements 2 chambres aux 1^{er} et 2^e étages de la maison à rue sont aménagés sur la même organisation, avec les chambres à front de rue et les espaces de vie à l'arrière ;

Considérant que pour le duplex supérieur, l'organisation du 3^e étage est calquée sur celle des étages inférieurs et que le niveau sous-comble comporte une chambre supplémentaire avec une salle de bain attenante, ainsi qu'une terrasse réalisée sur la toiture plate ;

Considérant que cette terrasse déroge à l'article 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU en ce que les garde-corps sécurisant la terrasse dépasse du gabarit de la toiture plate ;

Considérant également que la terrasse ne respecte pas le Code civil en ce que le retrait d'1,16 m réalisé du côté gauche avec le bien mitoyen n°277 par rapport à la limite mitoyenne est inférieur à 1,90 m ;

Considérant que la terrasse pourrait s'étendre du côté droit jusqu'au mur mitoyen et effectuer un retrait d'1,90 m de l'autre côté pour respecter le Code civil ; ainsi la dérogation à l'article 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU serait acceptable ;

Considérant que le reste de la toiture plate est végétalisé, tout comme l'ensemble des toits plates non aménagées en terrasse ;

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 définies par le titre II du RRU ;

Considérant cependant que le programme proposé est trop dense pour la parcelle et en particulier en ce qui concerne l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il serait préférable de supprimer le studio peu qualitatif au rez-de-chaussée et de ne prévoir qu'un seul logement en intérieur d'îlot, dans l'annexe historique sur 2 niveaux ;

Considérant de ce qui précède, que le changement de destination du rez-de-chaussée d'activité productive artisanale en logement est acceptable, ainsi que la division du logement unifamilial en 2 appartements 2 chambres ;

En ce qui concerne la façade à rue :

Considérant qu'en façade à rue, l'ensemble des menuiseries a été remplacé sans autorisation :

- les châssis en bois par des châssis en PVC de ton brun imitation bois ;
- la porte d'entrée en bois par une porte en acier de ton brun ;
- la porte cochère en bois à 4 battants par une porte de garage en PVC de ton brun imitation bois ;

Considérant que le matériau a été changé, les divisions ont été modifiées et élargies ;

Considérant qu'au 2^e étage, les châssis tripartites ouvrants ont été remplacés par des doubles ouvrants et une partie fixe ;

Considérant que les travaux réalisés sont visibles depuis l'espace public ; modifie l'aspect architectural de la façade ;

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

Considérant que la demande prévoit de copier les ouvertures et châssis du 2^e étage pour la rehausse, ainsi que les encadrements en pierre bleue ;

Considérant de ce qui précède, que la mise en conformité des châssis en façade à rue est acceptable ;

Considérant que le projet propose de remplacer la porte de garage par une porte sectionnelle de couleur blanche ;





Considérant que l'intégration de celle-ci à la façade n'est pas esthétique et qu'il est préférable de revenir à une porte cochère s'intégrant mieux à l'architecture du bien, d'autant que l'intérieur d'îlot n'est pas rendu accessible aux véhicules via cette entrée ;

Considérant que la demande prévoit de réaliser la rehausse avec la continuité du parement de façade existant en brique rouge ;

Considérant qu'il y a lieu d'accorder une attention particulière au choix de la brique de parement pour que celle-ci soit identique à celle existante et ainsi que la rehausse ne soit pas perceptible ;

Considérant sinon que l'ensemble du parement des étages devra être remplacé, afin de conserver une unité ; mais que celui-ci devra être réalisé au droit de l'alignement existant pour conserver un front de bâtisse aligné, d'autant que les biens mitoyens sont repris à l'inventaire du patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale ;

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 :

- conserver le volume historique arrière gauche autorisée en 1925 et le transformer en 1 logement ;
- supprimer les annexes en fond de parcelle ;
- dépolluer la parcelle et retrouver un jardin planté avec de la pleine terre ;
- réaliser une toiture à double versant à front de rue suivant les pans de toit du bien contigu de gauche n°277 ;
- limiter la hauteur du mur mitoyen avec le n°273 à maximum 2,75 m ;
- ne pas prévoir de terrasse au 1^{er} étage en intérieur d'îlot ;
- rendre conforme au Code civil la terrasse en toiture ;
- accorder une attention particulière au choix de la brique de façade et prévoir une mise en peinture pour uniformiser la façade ;
- remplacer la porte de garage par une porte cochère ;
- transformer le local vélo à front de rue en local poussettes ;
- aménager un local vélo dans la pièce arrière du rez-de-chaussée à l'emplacement du studio à supprimer.

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





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T2578/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Le Titien 25 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: OVERSTAR S.A. - S.A.

Objet / Betreft: modifier l'accès au rez-de-chaussée (suppression de la servitude), changer l'organisation intérieure de l'immeuble, modifier la façade, aménager une terrasse sur la toiture plate de l'immeuble, rajouter un nouveau volume en toiture (mise en conformité) et poser des brises-vues en toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/02/2024 - 15/02/2024

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):

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

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

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

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

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

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

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « N° 06-02 Quartier "Véronèse" », adopté en date du 16/07/2015. ;

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

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

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

Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;

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

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée et en catégorie I (bâtiment remarquable et/ou historique et monuments classé) au P.P.A.S. ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 14/10/2021 (P.V. BR/070/21) fait état des infractions suivantes : « *La cour anglaise a été couverte (par une dalle vitrée) afin d'en faire une pièce en sous-sol (salle de bain) (8,75m²) ;*





*Un ascenseur a été installé, impliquant la création d'une trémie sur chaque niveau ;
Une porte-fenêtre a été placée dans la façade arrière (+/- 3,60m²) ;
Une pièce supplémentaire a été créée au niveau du 1er étage, diminuant la surface du séjour (extension de 8,75m²) ;
La toiture plate du 2e étage est accessible et est en réalité une terrasse (3,75m²).
Un 4ème niveau a été ajouté, composé de la sortie d'ascenseur et de l'escalier pour donner accès à une grande terrasse sur la toiture plate (total 37m²). » ;
Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
Considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;*

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 12/07/2013 (réf. P.U. F53/2012) ayant pour objet " la démolition d'un garage et la construction d'une maison unifamiliale contre la façade latérale rue le Titien 23 " ; que ce permis n'a pas été mis en œuvre ;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 25/10/2018 (réf. P.U. L400/2017) ayant pour objet « démolir un garage et construire une maison unifamiliale » ; que ce permis d'urbanisme autorise la construction d'une maison unifamiliale 3 chambres à toiture plate ;
Considérant que le dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien datant du 03/03/2019, portant sur « Mettre en conformité la création d'une cour anglaise, étendre les caves sous l'entièreté du bâtiment et placer une salle de jeu au sous-sol, abaisser le niveau du sol » autorise la création de la cour anglaise ainsi qu'une extension du sous-sol, que ce permis montre que le bien est une maison unifamiliale de 3 chambres ;
Considérant également qu'une demande de permis d'urbanisme a été classée sans suite en date du 20/09/2022, que cette demande portait sur le fait de « couvrir la cour anglaise, étendre la cave, le rez-de-chaussée et le 1er étage, créer un ascenseur desservant tous les étages et créer une terrasse et un étage technique sur la toiture plate (régularisation) » ;

Projet initial :

Vu la demande initiale, introduite le 07/10/2022 et visant à modifier l'accès au rez-de-chaussée (suppression de la servitude), changer l'organisation intérieure de l'immeuble, modifier la façade, aménager une terrasse sur la toiture plate de l'immeuble, rajouter un nouveau volume en toiture (mise en conformité) ; ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité 31/08/2023 au 14/09/2023 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 06-02 (Véronèse, 24-07-2015), dérogations au règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares articles 6. (Limite arrière de construction) et 26 (cours) et dérogations au R.R.U. titre I articles 4 profondeur de la construction, 6 toiture (éléments techniques) et 13 maintien d'une surface perméable ;

Vu les 7 réactions à cette enquête publique, portant sur l'ascenseur et l'impact phonique et vibratoire, la terrasse existante de fait et ses nuisances potentielles pour le voisinage, les coloris utilisés pour la façade avant ne s'intègrent pas au cadre environnant, le manque d'intimité engendré par les baies vitrées ;

Considérant que la présente demande prévoit de régulariser la couverture de la cour anglaise ; que celle-ci a été construite afin d'étendre le sous-sol sur toute la superficie de la parcelle ; que le sous-sol abrite une salle de bain ; que celle-ci est éclairée par une large fenêtre de toit ;
Considérant que la toiture de la cour anglaise n'est pas accessible ;
Considérant que la couverture de la cour anglaise entraîne des dérogations au R.G.B.Q. art.6 et art. 26 ainsi que des dérogations au R.R.U. titre I art.4 et art.13 et au PPAS art. 4. en ce que la couverture de la cour anglaise dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle et que la parcelle est dès lors imperméabilisée à 92 % ;
Considérant cependant que la cour anglaise a été autorisée dans le permis du 03/03/2021 (réf. P.U. L775/2019), que celle-ci était prévue en pleine terre et qu'elle permettait d'apporter de la lumière au niveau du sous-sol ;





Considérant que la couverture de cette cour et le fait que la toiture soit inaccessible prive les résidents d'un espace extérieur au rez-de-chaussée ;

Considérant que ces travaux impliquent de déplacer la citerne d'eau de pluie, initialement prévue sous la cour anglaise, le long du mitoyen de gauche ;

Considérant que la demande prévoit de revoir la récolte des eaux pluviales sur la parcelle ; qu'il prévoit l'implantation d'une citerne de 1000 litres ; que cette citerne n'est pas de capacité suffisante et induit une dérogation au R.R.U. titre I art.16 récoltes des eaux pluviales ;

Considérant cependant que la demande prévoit, pour compenser la capacité de la citerne, la demande prévoit la création d'un bassin d'orage d'une capacité de 2000 litres ; que la capacité cumulée de la citerne et du bassin d'orage permet d'atteindre le minimum requis par les prescriptions du R.R.U. ; que dès lors la demande prévoit une meilleure gestion des eaux sur la parcelle ;

Considérant cependant que la construction d'un bassin d'orage induit que la bande de pleine terre latérale est réduite ; que dès lors cela induit une dérogation au PPAS art.4 en ce que cet article précise que la zone de cours et de jardin est destinée à l'aménagement de jardins plantés en pleine terre ; qu'aucune construction hors-sol ni en souterrain n'est autorisée ;

Considérant que la demande prévoit aussi de régulariser l'étendue du bâtiment vers la parcelle voisine rue Franklin ; que le bâtiment au rez-de-chaussée et au 1er étage est étendu de 0,13 m ; que cela induit également une dérogation au PPAS art. 4 en ce que la bande de pleine terre séparant la maison du voisin de la rue Franklin est réduite à 1,24 m de largeur ;

Considérant néanmoins que l'art.4 du PPAS précise que les murs de jardins, délimitant le parcellaire, doivent être maintenus ; qu'au regard de la configuration de la parcelle ; que les murs mitoyens qui entourent la cour anglaise et la bande latérale sont d'une hauteur telle que les espaces sont de piètres qualités ; formant des espaces plutôt enclavés qui ne permettent pas d'aménager un espace extérieur de qualité ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre I art.4 et art. 13, au R.G.B.Q. art.6 et art. 26 ainsi qu'au PPAS art.4 pourraient être accordées moyennant refonte du projet ;

Considérant que le projet prévoit également la régularisation de la création d'un ascenseur desservant tous les étages ; que ce dernier vient se placer le long du mitoyen droit ; qu'une trémie a été créée sur chaque niveau afin de laisser passer l'ascenseur ;

Considérant que le bâtiment a été rehaussé d'un troisième étage ; que ce dernier donne accès à une terrasse créée sur le toit plat en compensation de la perte de l'espace extérieur (cour anglaise) ;

Considérant que cet étage technique comprend l'escalier et la cage d'ascenseur ;

Considérant que ce volume induit une dérogation au PPAS art.4 en ce que celui-ci prévoit 3 niveaux maximum sous corniche ;

Considérant que la trémie d'ascenseur forme un 4^{ème} niveau ; que celui-ci possède une surface de 12 m² ;

Considérant que l'étage technique est collé au mitoyen du n°23, qui le surplombe encore de 7 m ; que celui-ci est situé au Nord par rapport aux parcelles sur lesquels il pourrait avoir un impact ;

Considérant que ce nouveau volume permet également de desservir un espace extérieur en toiture ; que la toiture plate est aménagée en terrasse ; que celle-ci possède un retrait de 2,51 m par rapport à la parcelle latérale et de 2,36 m par rapport à la parcelle arrière ; que celle-ci est conforme au code civil ;

Considérant que cette terrasse a déjà fait l'objet d'une demande de permis préalable ; qu'elle a été refusée au vu notamment des réactions de voisins à l'enquête publique ;

Considérant que la terrasse présente une promiscuité importante avec un vis-à-vis important ;

Considérant qu'un projet prévoyant un espace extérieur sans incidences négatives sur les biens voisins pourrait éventuellement être étudié ;

Considérant dès lors qu'en l'état, vu l'impact négatif de la terrasse et le fait que le volume est intimement lié à l'usage de celle-ci, la dérogation au PPAS n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande prévoit également de régulariser les aménagements intérieurs ;





Considérant que l'escalier est déplacé; qu'au niveau du sous-sol le projet prévoit toujours une salle de détente, mais qu'une salle d'eau est également créée ; qu'au rez-de-chaussée le sas d'entrée est supprimé, une unique chambre de 17m² est réalisée, le WC et la salle de douche sont séparés ; au 1er étage un WC accessible par un espace buanderie est ajouté, que la cuisine /salle à manger prend place à cet étage et qu'au 2e étage prend place l'espace séjour ; que ces aménagements impliquent la suppression de deux chambres ; que le nombre de chambres passe dès lors de 3 à 1 ;

Considérant que le projet améliore en partie les qualités d'habitabilité du logement ;

Considérant en conséquence, qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), que la commission de concertation s'est prononcée défavorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 27/09/2023 ;

Projet modifié :

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 11/10/2023 de son intention de modifier sa demande de permis ;

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

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

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

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

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

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

Considérant que le projet modifié vise à régulariser les mêmes travaux que le projet initial, à savoir :

modifier l'accès au rez-de-chaussée (suppression de la servitude), changer l'organisation intérieure de l'immeuble, modifier la façade, aménager une terrasse sur la toiture plate de l'immeuble, rajouter un nouveau volume en toiture (mise en conformité) ;

Considérant que par rapport au projet initial, le projet modifié prévoit de poser des brises-vues en toiture ; que dès lors ceux-ci induisent une nouvelle dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture ;

Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/02/2024 au 15/02/2024 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 06-02 (Véronèse, 24-07-2015), dérogations au règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares articles 6. (Limite arrière de construction) et 26 (cours) et dérogations au R.R.U. titre I articles 4 profondeur de la construction, 6 toitures (éléments techniques) et 13 maintien d'une surface perméable ;

Vu l'unique réaction à cette enquête publique, portant sur l'absence de documents sur la plateforme openpermit ;

Considérant que, d'une part, la couverture de la cour anglaise induisait des dérogations au R.G.B.Q. art.6 et art. 26 ainsi que des dérogations au R.R.U. titre I art.4 et art.13 et au PPAS art. 4. en ce que la couverture de la cour anglaise dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle et que la parcelle est dès lors imperméabilisée à 92 % ; que cette couverture a pour objectif d'étendre le sous-sol sur toute la superficie de la parcelle afin que le sous-sol abrite une salle de bain éclairée par une large fenêtre de toit ; que la toiture de la cour anglaise n'est pas accessible ;

Considérant que, bien que dérogatoire, la cour anglaise a été autorisée dans le permis du 03/03/2021 (réf. P.U. L775/2019), que celle-ci était prévue en pleine terre et qu'elle permettait d'apporter de la lumière au niveau du sous-sol ; que la couverture de cette cour et le fait que la toiture soit inaccessible prive les résidents d'un espace extérieur au rez-de-chaussée ;





Considérant également que la citerne d'eau de pluie, initialement prévue sous la cour anglaise, est déplacée le long du mitoyen de gauche ; que celle-ci possède une capacité de 1000 litres ; qu'elle n'est pas de capacité suffisante et induit une dérogation au R.R.U. titre I art.16 récoltes des eaux pluviales ;

Considérant cependant que pour compenser la capacité de la citerne, la demande prévoit la création d'un bassin d'orage d'une capacité de 2000 litres ;

Considérant cependant que la construction d'un bassin d'orage induit que la bande de pleine terre latérale est réduite ; que dès lors cela induit une dérogation au PPAS art.4 en ce que cet article précise que la zone de cours et de jardin est destinée à l'aménagement de jardins plantés en pleine terre ; qu'aucune construction hors-sol ni en souterrain n'est autorisée ;

Considérant néanmoins que la capacité cumulée de la citerne et du bassin d'orage permet d'atteindre le minimum requis par les prescriptions du R.R.U. ; que dès lors la demande prévoit une meilleure gestion des eaux sur la parcelle ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre I art.16 et au PPAS art.4 sont acceptables ;

Considérant que le projet modifié, tout comme la demande initiale, prévoit aussi de régulariser l'étendue du bâtiment vers la parcelle voisine rue Franklin ; que le bâtiment au rez-de-chaussée et au 1er étage est étendu de 0,13 m ; que cela induit une dérogation au PPAS art. 4 en ce que la bande de pleine terre séparant la maison du voisin de la rue Franklin est réduite à 1,24 m de largeur ;

Considérant néanmoins qu'en son art.4 le PPAS précise que les murs de jardins, délimitant le parcellaire, doivent être maintenus ; qu'au regard de la configuration de la parcelle ; que les murs mitoyens qui entourent la cour anglaise et la bande latérale sont d'une hauteur telle que les espaces sont de piètres qualités ; formant des espaces enclavés qui ne permettent pas d'y aménager un espace extérieur de qualité ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre I art.4 et art.13, au R.G.B.Q. art.6 et art. 26 ainsi qu'au PPAS art.4 sont acceptables ;

Considérant que le projet modifié prévoit aussi la régularisation d'un ascenseur desservant tous les étages ; que ce dernier vient se placer le long du mitoyen droit dans une nouvelle trémie ;

Considérant que le bâtiment a été rehaussé d'un troisième étage ; que celui-ci abrite l'escalier et la cage d'ascenseur ; que ce dernier donne accès à une terrasse créée sur le toit plat ; que cette terrasse a pour objectif de compenser la perte de l'espace extérieur (cour anglaise) ;

Considérant que ce nouveau volume induit une dérogation au PPAS art.4 en ce que celui-ci prévoit 3 niveaux maximum sous corniche ;

Considérant que la trémie d'ascenseur est plus haute d'un niveau ; qu'elle forme dès lors un 4^{ème} étage ; que cette trémie possède une superficie de 12 m² ;

Considérant que ce niveau technique s'implante le long du mitoyen n°23 ; que ce mitoyen surplombe de 7 m cette nouvelle trémie ; que celui-ci est situé au Nord par rapport aux parcelles sur lesquels il pourrait avoir un impact ;

Considérant que ce nouveau volume permet également de desservir la nouvelle terrasse aménagée sur la toiture plate de l'immeuble ; que celle-ci possède un retrait de 2,51 m par rapport à la parcelle latérale et de 2,36 m par rapport à la parcelle arrière ; que cela est conforme au code civil ;

Considérant cependant que vu la promiscuité importante de cette terrasse et le vis-à-vis avec les biens voisins ; que le projet modifié prévoit de poser des préverges en panneau blanc mat tout le long de cette terrasse ; que ceux-ci sont fixés sur le mur d'acrotère ; qu'ils possèdent une hauteur de 1,00m ; qu'ils portent dès lors la hauteur totale (mur d'acrotère et brise-vue) à 1,90m ;

Considérant que ces panneaux induisent une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toitures (éléments techniques) en ce qu'ils ne sont pas compris dans le volume de toiture ;

Considérant que la pose de ces brises-vues a pour objectif de supprimer le vis-à-vis avec les biens voisins ; d'autant que l'aménagement de cette terrasse a déjà fait l'objet d'une demande de permis préalable ; que celle-ci a été refusée, vu notamment les réactions de voisins à l'enquête publique ;

Considérant également que la pose de ces brises-vues, bien que mat, et de couleur identique à celle de la brique, marque une rupture dans la verticalité des façades ;

Considérant que ceux-ci apparaissent plus comme des éléments rapportés ;





Considérant cependant que la création d'un espace extérieur permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ; que cette terrasse est un espace extérieur confortable permettant d'y créer des aménagements qualitatifs ; qu'il y aurait lieu de supprimer les brises afin de conserver la verticalité des façades ; que dès lors, moyennant ces modifications, la dérogation au R.R.U titre I art.6 est acceptable ;

Considérant que le projet modifié porte également sur la régularisation d'aménagements intérieurs ; que l'escalier est déplacé; qu'au niveau du sous-sol le projet prévoit toujours une salle de détente, mais qu'une salle d'eau est également créée ; qu'au rez-de-chaussée le sas d'entrée est supprimé, une unique chambre de 17m² est réalisée, le WC et la salle de douche sont séparés ; au 1er étage un WC accessible par un espace buanderie est ajouté, que la cuisine /salle à manger prend place à cet étage et qu'au 2e étage prend place l'espace séjour ; que ces aménagements impliquent la suppression de deux chambres ; que le nombre de chambres passe dès lors de 3 à 1 ;

Considérant qu'il est regrettable que le projet ait supprimé 2 chambres ; que cependant les travaux déjà accomplis répondent aux normes minimales d'habitabilité et n'entrave pas les qualités du logement ;

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

Avis FAVORABLE à condition de :

- supprimer les brises-vues par un écran végétal ;

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.G.B.Q. en ce qui concerne l'art.6 limite arrière de construction et l'art. 26 cours, ainsi que les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne l'art. 4 profondeur de la construction, l'art. 6 toiture (éléments techniques) et l'art.13 maintien d'une surface perméable et les dérogations au PPAS n° 06-02 Véronèse sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B20/2024 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue des Bouchers 34 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SOCIETE DES GALERIES ROYALES SAINT-HUBERT - S.A.
(GROSJEAN)

Objet / Betreft: Rénover une maison classée et son achterhuis :- restauration complète de la façade avant et de la cour avec l'impasse la desservant ainsi que de l'achterhuis (infraction : 04/INFS/549721) ;- changement partielle de l'utilisation du bien de Horeca (restaurant) vers Horeca et logements (1er et 2ème étage de la maison + achterhuis).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/02/2024 - 15/02/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, bordée d'un liseré de noyau commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à rénover le bien sis 34 rue des Bouchers ;

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 01/02/2024 à 15/02/2024 pour le motif suivant :

- Application du PRAS, prescription générale 0.6 : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application du PRAS, prescription générale 0.8 : Autre affectation dans un immeuble classé ou sauvegardé ;
- Application de l'article 188/7 du CoBAT dans le cadre de dérogations au Titre I du RRU :
- Art. 4 - profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Art. 6 - hauteur de la toiture et installations techniques ;
- Art. 13 - maintien d'une surface perméable ;

Qu'aucune réaction et/ou demande d'être entendu n'a été introduite ;

Attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant:

- Application de l'article 207 §1.al 4 du CoBAT : Bien inscrit à l'inventaire ;
- Application de l'article 207 §1.al 4 du CoBAT : Bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription depuis max 2 ans (art 216) ;
- Application de l'article 237 §1 du CoBAT : Actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection ;





Attendu que l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 septembre 2001 a classé comme monument la totalité de l'immeuble et son annexe, à l'exclusion au rez-de-chaussée des aménagements et décors du restaurant du bien sis 34, rue des Bouchers à Bruxelles ; qu'en application de l'article 177, § 2 du CoBAT (travaux sur parties protégées), la demande doit donc être soumise à l'avis conforme de la CRMS ;

Attendu que le bien concerné est également inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ; qu'il s'agit d'une maison perpendiculaire, de deux niveaux et trois travées de largeur inégale, sous bâtière de tuiles flamandes et une monumentale porte baroque en pierre bleue portant la marque du carrier P. Wincqz (1635-1728, Feluy);

Vu l'avis conforme favorable sous conditions de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) de 04/02/2024, émis par l'Assemblée en sa séance du 31/01/2024 ; qu'en conclusion, cet avis stipule que : « *La CRMS demande de revoir les aspects du dossier qui posent question et de soumettre les réponses à l'approbation de la DPC qui s'assurera de leur pertinence et veillera à ce que les travaux soient réalisés selon les règles de l'art. Elle demande également de résoudre certaines contradictions entre les documents graphiques, le cahier des charges et/ou le métré joint au dossier (p. ex. corniches « en bois » selon le métré et en contreplaqué selon le cahier des charges). Tous les documents complémentaires, détails et fiches techniques et les dessins d'exécution ainsi que les échantillons et/ou mock-up devront être soumis à l'accord préalable de la DPC.*

Enfin, la présente demande ne comprend aucune information sur la future destination et sur l'organisation du rez-de-chaussée commercial, lesquelles devront faire l'objet d'une demande de permis unique séparée. La CRMS attire déjà l'attention sur le fait que ces aménagements devront garantir une intégration optimale des éventuels dispositifs techniques à prévoir, préservant ainsi de manière optimale les éléments patrimoniaux, en particulier les façades sur cour et la cave voûtée. » ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 15/01/2024, qui porte la référence T.1980.4519/13 ;

Contexte général

Considérant que la demande concerne la restauration complète de la maison avant, de la cour et de l'Achterhuis ;

Considérant que dans la note explicative de la demande il est précisé que l'objet de la présente demande est de lever les infractions relatives exclusivement à la façade extérieure et reprise dans le PV URB P2016/161 du 26/06/2016 relatif aux infractions de la façade à rue portant sur la devanture;

Considérant que cette demande a donc pour but de retourner à la situation d'origine du rez-de-chaussée, en reconstituant l'impasse disparue, afin de retrouver un accès indépendant pour l'Achterhuis ; qu'il s'agit également de rétablir la lisibilité de la cour en dégageant les diverses annexes qui la recouvrent actuellement ;

Considérant que la demande porte également sur le changement partiel d'utilisation ; qu'actuellement l'ensemble de la parcelle est occupée par un horéca et que le projet propose de rétablir la fonction de logement dans l'Achterhuis ainsi qu'au 1er et 2ème étage de la maison avant ; que seul le rez-de-chaussée de la maison avant conserve sa fonction commerciale ; qu'une organisation/exploitation spécifique de ce rez-de-chaussée n'est pas indiquée dans cette demande de permis ;

Considérant que la prescription générale du PRAS stipule que « *En vue de protéger le patrimoine, un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux, en vertu de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier, peut être affecté au logement, aux activités productives, aux commerces, aux bureaux ou aux établissements hôteliers, pour autant que l'impossibilité de conserver son affectation originelle sans modifier sa conception architecturale ait été démontrée et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites* » ;





Considérant que le bâtiment dans son ensemble est utilisé comme commerce; que l'ajout d'unités résidentielles est considéré comme un surplus programmatique qui réactiverait l'achterhuis et les étages côté rue;

Qu'il est donc considéré souhaitable d'ajouter une fonction résidentielle;

Implantation et gabarit

Considérant que, pour retrouver la lecture d'un avant et un arrière bâtiment, les annexes existantes au niveau de la cour sont démolies ; que, de plus, l'impasse qui offre accès à cette cour est reconstituée ;

Considérant qu'une structure métallique est ajoutée au niveau de la façade arrière du bâtiment côté rue ; qu'il s'agit d'une passerelle d'accès avec escalier en colimaçon, qui sert comme voie d'évacuation ;

Considérant que la passerelle avec son escalier est considérée comme un volume ajouté et augmente donc la profondeur du bâtiment côté rue, qui dépasse déjà la profondeur de la construction adjacente de plus de 3 m, ce qui engendre une dérogation à l'article 4 du titre I du RRU ;

Considérant que cette volumétrie n'est ajoutée qu'au rez-de-chaussée et ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que cet aménagement est considéré comme qualitatif et ne perturbe pas l'expression architecturale des façades ni de la lecture spatiale de la cour;

Considérant que la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU est justifiable et acceptable ;

Considérant que la hauteur de la passerelle (garde-corps inclus) est légèrement plus haute par rapport à l'annexe existante et dépasse celle du voisin le plus bas; que, de plus, elle dépasse de quelques centimètres le mur mitoyen, ce qui engendre une dérogation à l'article 6 du titre I du RRU ;

Considérant que la rehausse est nécessaire pour assurer l'accès à la passerelle ;

Considérant qu'il s'agit d'une rehausse ponctuelle, qui est à peine perceptible dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la terrasse ajoutée offre une qualité supplémentaire au logement ;

Considérant que cet aménagement est considéré comme qualitatif et ne perturbe pas l'expression architecturale de la façade arrière ;

Considérant que la dérogation à l'article 6 du titre I du RRU est minime et acceptable ;

Considérant que la cour proposée est largement minéralisée, ce qui engendre une dérogation à l'article 13 du titre I du RRU car la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface et que cette surface perméable est en pleine terre et plantée ;

Considérant que l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites ;

Considérant que la taille de la cour est en effet limitée (circa 7.5 x 4.5 m) ;

Considérant que les nombreuses annexes existantes ne permettent ni la végétalisation, ni l'infiltration des eaux de pluie, ni la création d'un espace qualitatif ; que ces constructions sont donc démolies ;

Considérant qu'un arbre est prévu au milieu de la cour ; que le revêtement qui l'entoure permet d'évacuer l'eau vers l'arbre ; que la minéralisation prévue permet également d'utiliser cette cour (futurs habitants) ;

Considérant que l'aménagement proposé de la cour est considéré comme qualitatif compte tenu du contexte du bien au cœur de la ville;

Considérant que la dérogation à l'article 13 du titre I du RRU est justifiable et acceptable ;

Eléments techniques

Considérant que l'aménagement intérieur est considéré qualitatif ;

Considérant que les logements sont insérés dans un bâtiment existant ; que la structure existante, les ouvertures des façades, la configuration et les caractéristiques patrimoniales sont prises en compte de manière respectueuse ;





Considérant que le relevé d'état du bâti et l'étude sanitaire des châssis ont été fournis dans le cadre de l'instruction ;
Considérant que ces documents sont exhaustifs et répondent aux inquiétudes soulevées par la CRMS ;
Vu l'article 245 du CoBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;
Considérant la situation des parcelles concernées dans le centre ancien de la ville (zone Unesco) et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, pentagone : <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monument set Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;
Considérant que les travaux listés ci-après sont soumis à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) en application de l'article 177, § 2 du CoBAT (travaux sur parties protégées) ;

Conclusion

Considérant que l'objectif de rénovation de l'immeuble, en restituant l'impasse et en recréant la cour entre l'avant et l'arrière bâtiment, est jugé souhaitable et qualitatif ; que, de plus, l'aménagement intérieur offre une plus-value importante pour les futurs utilisateurs, conformément aux normes de confort actuel ;
Considérant, de ce qui précède et moyennant les conditions ci-dessous, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de :

- **préciser la future destination et l'organisation du rez-de-chaussée commercial ;**
- **respecter la composition de façade et restaurer les menuiseries du rez-de-chaussée de l'arrière-maison ;**
- **déterminer la teinte dans laquelle les nouveaux châssis seront mis en peinture par étude stratigraphique et la soumettre à l'approbation préalable de la DPC ;**
- **maintenir la porte à front de rue, intégrer sa restauration au cahier des charges ;**
- **se conformer à l'avis SIAMU.**





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P503/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Pannenhuis 156 - 158 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Bernadette Cartysse

Objet / Betreft: Modifier le nombre et la répartition en 6 logements (1 studio, 1 x 1ch, 3 x 2 ch et 1 x 3ch), impliquant un changement de destination du rez de chaussée de commerce (avec bureau accessoire) en activité productive ; apporter des transformations intérieures, aménager une terrasse sur la toiture plate aux 1er et 3ème étages, construire 2 terrasses au 2ème étage, aménager des lucarnes dans le pan arrière de la toiture et remplacer les menuiseries en façade avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/02/2024 - 15/02/2024

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu 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 que la demande a été introduite en date du 30/05/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;





Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition en 6 logements (1 studio, 1 x 1ch, 3 x 2 ch et 1 x 3ch), impliquant un changement de destination du rez de chaussée de commerce (avec bureau accessoire) en activité productive ; apporter des transformations intérieures, aménager une terrasse sur la toiture plate aux 1^{er} et 3^{ème} étages, construire 2 terrasses au 2^{ème} étage, aménager des lucarnes dans le pan arrière de la toiture et remplacer les menuiseries en façade avant (mise en conformité) ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 13/02/2024, portant les références CP.1982.2578/1 ;

Considérant que suite à différentes conditions de cet avis, les plans devront être adaptés ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2024 au 15/02/2024 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Vu les 2 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains portant sur :

- 1) rez-de-chaussée : l'espace est utilisé comme atelier avec des activités des fois bruyantes ;
- 2) la plateforme du 1^{er} : qui est sans protection et qui a des vues directes sur les biens voisins et qui est utilisée comme une terrasse (soirées organisées très arrosées en été) qui provoquent des problèmes entre voisins ; cette terrasse est aussi très proche du bien mitoyen ;
- 3) les 2 nouveaux balcons du 2^{ème} étage : utilisation dangereuse des terrasses ; et risque d'augmenter les nuisances sonores ;
- 4) la nouvelle terrasse au 3^{ème} étage : une crainte qu'elle soit aussi utilisée de la même manière que la plateforme du 1^{er} étage ou les balcons installés sans permis ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 09/07/14 (réf. T.P. 6475) ayant pour objet "construire une écurie et un magasin" ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 06/08/1940 (réf. T.P. 52365) ayant pour objet "élargir une porte cochère, rétrécir une fenêtre et un soupirail de cave" ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 27/04/1942 (réf. P.U. T.P. 56425) ayant pour objet "Modifier et agrandir un hangar au rez-de-chaussée" ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 06/02/1951 (réf. T.P. 60214) ayant pour objet "transformer les bâtiment en sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ; surélever le bâtiment d'un 2^{ème} étage" ;

Considérant que la demande porte sur la transformation d'un immeuble de logements avec un magasin au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en situation de droit l'immeuble comprend au :

- sous-sol : des caves
- rez-de-chaussée : un « magasin » ;
- au 1^{er} étage : 2 appartements (1ch & 2ch) ;
- au 2^{ème} étage : 2 appartements (1ch & 2ch) ;

Considérant dès lors qu'en situation projetée l'immeuble se développe comme suit :

- sous-sol : des caves
- au rez-de-chaussée : un atelier avec entrepôt et un studio ;
- au 1^{er} étage : 2 appartements (1ch et 2ch) ;
- au 2^{ème} étage : 2 appartements (2 ch) ;
- sous ombre : 1 appartement (3 ch) ;

En ce qui concerne le changement de destination au rez-de-chaussée :





Considérant que d'après les derniers plans datant de 1951, le rez-de-chaussée est occupé par un « magasin » et des bureaux accessoires ;
Considérant qu'en situation de fait une partie du rez-de-chaussée est aménagée en atelier et entrepôt et l'autre partie en logement ;
Considérant en effet qu'en situation de fait les espaces bureau du « magasin » et une partie du « magasin » au rez-de-chaussée ont été supprimés afin d'aménagement d'un studio et que le projet tend à mettre en conformité cette situation ;
Considérant que le studio comprend un espace de vie de 31,70m², une salle de bain, une buanderie et une cuisine séparée ;
Considérant que le logement est mono orienté et en contact direct avec la rue ;
Considérant que le studio déroge au titre II, art.10 du R.R.U. (éclairage naturel) en ce que l'espace de vie ne dispose pas d'une surface d'éclairage supérieure ou égale à 1/5^{ème} de la superficie de la pièce ;
Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante ;
Considérant que la cuisine située à l'arrière est éclairée et aérée par un lanterneau, que ce lanterneau est fort proche de la façade et de la porte-fenêtre du logement situé au 1^{er} étage ;
Considérant que l'emplacement du studio et sa configuration n'est pas pertinent et n'est pas qualitatif ;
Considérant ce qui précède que l'aménagement d'un studio au rez-de-chaussée et la dérogation au Titre II, art.10 du R.R.U. (éclairage naturel) en ce qui concerne le studio n'est pas acceptable ;

En ce qui concerne les modifications de logements aux étages :

Considérant qu'en situation de droit, l'immeuble comprend une double circulation à partir du 1^{er} étage ;
Considérant qu'en situation existante de fait, la seconde circulation a été supprimée et sa surface a été jointe aux logements de droite ;

Considérant qu'au 1^{er} et au 2^{ème} étage, le projet maintient le nombre de logements et prévoit de les réaménager ;
Considérant que ces logements présentent des dérogations au titre II du RRU concernant leur habitabilité ;
Considérant en effet que les espaces séjours/cuisines des logements de gauche au 1^{er} étage (log.1.1) et au 2^{ème} étage (log.2.1) dérogent au titre II, art.3 du R.R.U. (superficie minimale) en ce que leurs superficies (26m²) ne sont pas égales ou supérieures à 28m² ;
Considérant également que la chambre 1 du logement de droite au 1^{er} étage (log.1.2) déroge au titre II, art.3 du R.R.U. (superficie minimale) en ce que sa superficie (11,68m²) n'est pas égale ou supérieure à 14m² ;
Considérant que les séjours des logements au 2^{ème} étage dérogent au titre II, art.10 du R.R.U. (éclairage naturel) en ce que l'espace de vie ne dispose pas d'une surface d'éclairage supérieure ou égale à 1/5^{ème} de la superficie de la pièce ;
Considérant que pour le logement de gauche, le séjour est en façade avant et qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante et que dès lors la dérogation au Titre II, art. 10 du R.R.U est acceptable pour ce logement ;

Considérant que le projet prévoit également d'aménager les combles en un logement 3 chambres qui comprend un hall d'entrée, un séjour/cuisine de 36m², 3 chambres (14m², 11m² et 8m²) et une salle de bain ;
Considérant que le réaménagement des combles s'accompagne de la construction de 3 lucarnes dans le versant de toiture en façade arrière ;
Considérant que la superficie des combles est augmentée par la création des lucarnes, offrant ainsi un espace de vie plus vaste et confortable ;





Considérant que ces lucarnes permettent également d'apporter plus de lumière dans les pièces et d'améliorer l'habitabilité ;

Considérant néanmoins que la chambre 3 (log.3.1) déroge au titre II, art.3 du R.R.U. (superficie minimale) en ce que sa superficie (8m²) n'est pas égale ou supérieure à 9m² ;

Considérant que le titre II s'applique pour les constructions existantes aux actes et travaux qui impliquent la modification du nombre de logements et leur répartition ; que lors de la création de nouveaux logements dans un immeuble existant, ceux-ci doivent tendre au respect de la norme ;
Considérant que la demande ne permet pas d'améliorer les qualités d'habitabilité des logements ;
Considérant que les logements projetés ne répondent pas aux exigences de confort actuelles ;

Considérant de plus que le projet augmente le nombre de logements dans l'immeuble sans apporter de solution en matière de parking et de locaux communs ;
Considérant en effet que le projet déroge au titre II, art. 16, 17 et 18 du R.R.U. en ce qu'il ne prévoit aucun local commun (local poubelles, local vélos/poussettes, local entretien, etc.) ;
Considérant que le projet déroge également au Titre VIII, art.6 (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement) du R.R.U. en ce que le projet ne prévoit aucun emplacement de parking pour les logements ;
Considérant que l'absence d'emplacements de parking peut être admis en raison de la situation existante et l'accessibilité en transport en commun à condition de prévoir un local vélo au rez-de-chaussée avec une capacité suffisante pour le nombre de logements ;
Considérant en effet qu'en lieu et place d'un studio au rez-de-chaussée, cette surface pourrait être aménagée en locaux commun donc un local vélo et en locaux accessoires à l'atelier ;

Considérant ce qui précède que les dérogations au titre II, art.3, art.16, art.17, art.18 et au titre VIII, art.6 du R.R.U. ne sont pas acceptables ;

En ce qui concerne l'aménagement de terrasses sur les toitures plates :

Considérant que la toiture plate du couvrant rez-de-chaussée est aménagée en terrasses ;
Considérant que ces terrasses permettent aux logements du 1er étage de jouir d'un espace extérieur ;
Considérant que la terrasse côté gauche n'est pas conforme au code civil en ce qu'elle ne maintient pas un recul de 1,9m par rapport au bien voisin et entraîne des vues directes vers ce dernier ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire la surface accessible de la toiture afin de respecter le code civil ;

Considérant que sur la toiture plate du couvrant du 2^{ème} étage est également aménagée en terrasse au profit du logement sous les combles ;
Considérant que le projet déroge au titre I, art.6 du R.R.U. (éléments techniques) en ce que le garde-corps de la terrasse dépasse du gabarit de la toiture ;
Considérant que ce garde-corps assure la sécurité des usagers de cette terrasse ;
Considérant qu'il s'agit d'un élément constructif technique et non d'un réel volume construit, de sorte que le gabarit général de la construction n'est pas modifié ;
Considérant ce qui précède que la dérogation est acceptable ;
Considérant que la terrasse au dernier étage n'est pas conforme au code civil en ce qu'elle ne maintient pas un recul de 1,9m par rapport au bien voisin de gauche et entraîne des vues directes vers ce dernier ;

Considérant qu'afin d'améliorer les qualités paysagères en intérieur d'ilot, il y a lieu de prévoir de végétaliser les parties des toitures non accessible sur l'ensemble des toitures plates du projet ;





En ce qui concerne les balcons en façade arrière :

Considérant qu'en situation de fait des balcons ont été placée au 2^{ème} étage en façade arrière et que le projet tend à mettre cette situation en conformité ;
Considérant que ces balcons dérogent au titre I, art.4 du R.R.U. (profondeur) en ce qu'ils dépassent le profil construit des biens contiguës ;
Considérant que ces balcons permettent aux logements du 2^{ème} étage de jouir d'un espace extérieur ;
Considérant néanmoins que ces balcons ne sont pas conformes au code civil en ce qu'ils entraînent des vues directes vers les biens voisins et nuisent à ces derniers ;
Considérant dès lors, qu'une dérogation au titre I, art.4 du R.R.U. (profondeur) pourrait être acceptable moyennant une révision de l'implantation des balcons ;

En ce qui concerne la façade avant :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité le remplacement de l'ensemble des châssis en façade avant par des châssis en PVC de ton blanc aux étages et imitation bois au rez-de-chaussée avec une nouvelle division apparente ;
Considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble mais que le PVC n'est pas un matériau qualitatif et qu'il dénature l'ensemble de la façade ;
Considérant qu'il est souhaitable de remplacer les châssis existant par des châssis avec une division apparente correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble ;
Considérant également que d'après les photos de la demande la corniche a été remplacé sans autorisation et qu'il y a lieu de rétablir une corniche en bois de ton blanc s'inspirant de la corniche d'origine

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





Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **supprimer le studio au rez-de-chaussée et supprimer le lanterneau ; et retrouver un bureau accessoire à l'activité productive ou équipement ou bureau pour profession libérale ;**
- **revoir l'aménagement du logement au 3^{ème} étage de manière à respecter le titre II du RRU ;**
- **prévoir un écran latéral sur les faces latérales des balcons pour éviter les vues sur les biens voisins ;**
- **maintenir un recul de 1,90m par rapport aux biens voisins au niveau des terrasses du 1^{er} étage, déplacer le lanterneau à l'arrière de la terrasse et prévoir minimum 50m² de toiture verte la plus intensive possible ;**
- **maintenir un recul de 1,90m par rapport aux biens voisins au niveau des terrasses du 3^{ème} étage et prévoir une toiture verte la plus intensive possible sur l'ensemble de la toiture plate non accessible ;**
- **prévoir un local vélos/poussettes au rez-de-chaussée proportionnel au programme du projet ;**
- **prévoir en façade avant, des menuiseries en bois respectueux des caractéristiques des modèles d'origine en ce qui concerne : le dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées, le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte, la modénature et la forme des baies (lors du prochain remplacement) ;**
- **prévoir en façade avant une corniche en bois s'inspirant de la corniche d'origine.**

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre I, art.6 (éléments techniques) et le titre II, art 10 (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1107/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Petite Avenue de la Métrologie 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PALLET - S.A. (DE JONG)

Objet / Betreft: Réaliser un ensemble de 5 bâtiments qui accueillera un total de 20 unités d'activités productives à définir et une extension de voirie pour les desservir.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/01/2024 - 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 – Bruxelles Environnement:

5 Contexte réglementaire :

- considérant que le bien se situe en zone administrative au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Description de la demande :

- considérant que la demande vise à réaliser une extension de 791m² de la voirie existante et construire autour de cet espace un ensemble de 5 bâtiments d'une superficie de plancher totale de 4160m² destinés à recevoir 20 unités d'activités productives et aménager 30 emplacements de parking pour véhicules et 29 emplacements vélos liés aux activités ;

Procédures et avis d'instances :

- considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de :

- L'article 147 du CoBAT, annexe B :
- rubrique 23) Activités productives, de commerce de gros ou de dépôt situées dans une zone principalement affectée au logement et dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en application de :

- la prescription particulière 7.4. (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) du PRAS ;
- la prescription particulière 25.1. (création ou modification de voirie) du PRAS ;





- vu l'avis favorable de la commission de sécurité ASTRID du 19/12/2023 ;
- vu la demande d'avis sollicitée auprès du SIAMU en date du 07/12/2023, non reçue à ce jour ;
- vu la demande d'avis sollicitée auprès de Bruxelles Mobilité en date du 07/12/2023, non reçue à ce jour ;

- considérant qu'en situation de droit, le site est composé de plusieurs parcelles non bâties, dont la première est située le long de l'impasse de la « petite avenue de la métrologie », devant laquelle se situe un équipement d'intérêt collectif scolaire, et les suivantes regroupées entre une parcelle privée occupée par une maison unifamiliale et son jardin ; la rue du Keelbeek qui se présente partiellement sous forme d'un sentier piéton au-delà duquel on trouve l'arrière des parcelles adressées rue du Witloof au Nord et sous forme de voirie au-delà de laquelle se développe le site de la prison de Haren à l'Est ;

- considérant que les parcelles faisant l'objet de la demande sont situées en zone administrative du PRAS, et que l'affectation projetée d'activité productive y est autorisable sans restriction de superficie, pour autant qu'elle soit compatible avec les autres affectations autorisables dans la zone, à savoir bureaux, logements, établissements hôteliers et équipements d'intérêt collectif ou de service public ;
- considérant que la zone de bâtisse dévolue à l'activité de production est clairement circonscrite par la rue du Keelbeek au Nord et à l'Est, que le complexe se situe à bonne distance du complexe scolaire (40.00m), et que la hauteur du bâtiment E situé du côté de l'habitation voisine est limitée à 6.67m pour un recul de 7.00m de la mitoyenneté, ce qui garantit une implantation satisfaisante du complexe dans son environnement direct ;

- considérant que l'activité est regroupée autour d'une voirie privative créée en prolongement de la petite avenue de la métrologie, que l'accès logistique aux 5 bâtiments et aux 20 unités projetées s'effectue uniquement depuis cette voirie centrale et que les nuisances provoquées par le charroi n'auront que peu d'impact sur le voisinage compte tenu de la configuration des lieux, de l'implantation de bâtiments et de l'aménagement des abords du site qui seront végétalisés afin d'en améliorer les qualités paysagères et végétales ;
- considérant que le terrain a été en partie remblayé afin de limiter la pente de la voirie praticable à 6%, et que le sentier vicinal du Keelbeek est longé par un mur de soutènement afin d'y préserver une circulation aisée ;
- considérant qu'une liaison est prévue entre l'intérieur du site et le chemin vicinal via un passage aménagé entre les bâtiments D et E de façon à encourager la circulation des modes doux aux abords du site ;

- considérant que les gabarits projetés varient d'une hauteur de 10.00m à l'entrée du site (côté petite avenue de la métrologie) à 7.60m à l'Est du site, que ces gabarits sont similaires à ceux des constructions voisines, nonobstant la remarque ci-dessus concernant la parcelle voisine côté Est du site, que les gabarits des immeubles ont été adaptés à la forte déclivité du site (7.00m de différence de niveau entre la petite avenue de la métrologie et le fond de parcelle), et que le projet s'en trouve bien implanté dans son environnement ;

- considérant que la facture des bâtiments est de nature industrielle et sobre, faite de panneaux sandwich de matériau composite, béton, menuiseries aluminium, et bien intégré au contexte bâti environnant ;
- considérant que les premières unités de bâtiment A et B (nommées A.1. et B.1.) sont légèrement plus grandes (tailles variables de 127m² à 257m²), mises en valeur par un auvent et munies de vitrines de telle sorte qu'elles peuvent accueillir des entreprises à vocation plus commerciales, et que les autres unités sont strictement fonctionnelles, que toutes pourront se voir apposer un logo spécifique mais que certaines sont munies de mezzanines de sorte que les besoins des différents utilisateurs pourront être rencontrés ;





- considérant que chaque unité est munie d'une porte sectionnelle pour accès véhicule, ce qui en zone d'accessibilité moyennement desservie en transport public paraît raisonnable ;
- considérant qu'outre les 30 emplacements de parking, deux locaux de rangement couverts et fermés d'une capacité totale de 20 places sont prévus pour les vélos du personnel travaillant sur place, et que 10 emplacements sont également prévus pour les visiteurs à l'entrée du site entre les bâtiments B et D, de façon à élargir l'offre de transport aux modes doux ;
- considérant qu'un espace extérieur de repos est prévu à l'entrée du site afin d'encourager les synergies et de participer au bien être des usagers du site ;

- considérant que les toitures plates sont végétalisées et que la gestion globale des eaux de ruissellement a été prise en compte dans l'aménagement global du site ;
- considérant que les revêtements de sol extérieurs sont tous de nature perméable (dalles gazon, dalles à joints ouverts ou asphalte perméable), que les zones non bâties sont plantées et perméables de telle sorte que l'occupation de la parcelle est respectueuse de l'environnement et tend limiter les effets néfastes liés à son urbanisation ;
- considérant qu'il est prévu des espaces verts d'un seul tenant pour plus de 500m², tel que prévu au PRAS, et qu'en cela le projet est conforme aux objectifs de celui-ci ;

- considérant qu'il est prévu d'implanter une cabine haute tension sur le site, entourée d'une haie afin de la soustraire aux regards des riverains, de telle sorte qu'elle est intégrée à son environnement ;

- considérant que le projet prévoit l'abattage de 9 arbres et la transformation en profondeur des différentes zones naturelles et semi-naturelles du site, mais que les aménagements arborés autour des futures unités PME et l'installation des toitures vertes extensive viennent compenser ce changement de nature ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- **introduire un plan de l'aménagement extérieur en intégrant les zones des plantations (espèces indigènes) et le système de wadi;**
- **prévoir des nichoirs intégrés dans les bâtiments;**

adapter les barrières et clôtures éventuelles pour permettre le passage de la (petite) faune en prévoyant des ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 5 à 10 mètres.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: F10/2024 (IPE)

Adresse / Adres:

Avenue Franklin Roosevelt 121 - 123 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: RING BUILDING - S.A.

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de logements (65 appartements)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/01/2024 - 15/02/2024

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

6

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de permis d'environnement concernant un immeuble de logements ;
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
Considérant l'absence d'emplacements de stationnement vélo sur le site en situation actuelle et considérant la volonté du demandeur d'installer un abri à vélo couvert et sécurisé de 42 U inversés (84 emplacements) à la place du terrain de tennis ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de mettre en place un abri couvert et sécurisé offrant 84 emplacements de stationnement vélo.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A525/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Aurore 1B 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Interimmeuble - S.A.

Objet / Betreft: modifier la destination du rez-de-chaussée et du R+1 d'un logement (maison unifamiliale) en bureau, transformer le deuxième étage en un appartement une chambre, placer un ascenseur, remplacer les châssis en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/02/2024 - 15/02/2024

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 02/06/2023;

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

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée et du R+1 d'un logement (maison unifamiliale) en bureau, transformer le deuxième étage en un appartement une chambre, placer un ascenseur, remplacer les châssis en façade avant;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2024 au 15/02/2024 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;

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

Considérant que la situation de droit est une maison unifamiliale ;

Considérant que cet immeuble est repris à l'inventaire, et y est décrit comme un « Hôtel de maître moderniste teinté de style vernaculaire », construit en 1941, et signé « Jacques Saintenoy architecte » ; Considérant qu'il s'agit d'un immeuble avec des façades en briques rouges, articulées autour d'un avant-corps polygonal en pierre blanche abritant l'entrée ;

Considérant que les fenêtres ont des encadrements de pierre aux deux premiers niveaux, et que la corniche est largement débordante ;

Considérant que dans la situation de fait il existe quelques différences ; qu'une des baies encadrant la porte d'entrée a été supprimée ainsi qu'un élément décoratif au-dessus de la porte d'entrée ;

Considérant que la porte d'entrée et la porte de garage semblent avoir été remplacés ;

Considérant qu'en situation projetée, la destination du rez-de-chaussée et du premier étage est modifiée pour y aménager un bureau, et que le 2^{ème} étage est transformé en 1 appartement 1 chambre ;

Considérant que le projet prévoit d'installer un ascenseur et de remplacer les châssis en façade avant ;

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

Considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;

Considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;

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

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis en bois avec maintien de la division apparente des châssis originaux ;

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

Considérant que la porte d'entrée actuelle et la porte de garage s'accordent avec la façade sans en dénaturer son caractère ;

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

Avis FAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R914/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Richard Neybergh 192 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Ruth - Jasmien Carina Van Mechelen - Wildemeersch

Objet / Betreft: ajouter 2 lucarnes en toiture, une dans le versant avant et une dans le versant arrière, aménager les combles pour créer un duplex 1 chambre depuis le 2^e étage, installer 2 terrasses sur les toitures aux 1^{er} et 2^e niveaux en façade arrière et une terrasse en façade avant au 3^e niveau (mise en conformité);

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/02/2024 - 15/02/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 28/09/2023;

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

Considérant que la demande vise à ajouter 2 lucarnes en toiture, une dans le versant avant et une dans le versant arrière, aménager les combles pour créer un duplex 1 chambre depuis le 2^e étage, installer 2 terrasses sur les toitures au 1^{er} et 2^e niveau en façade arrière et une terrasse en façade avant au 3^e niveau (mise en conformité);





Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 09/10/2017 (réf. P.U. R1357/2015) ayant pour objet " transformer un immeuble de logements, transformer un atelier en fond de parcelle en logements, créer un couloir de liaison entre le bâtiment avant et l'annexe, rehausser la toiture, rénover la façade arrière en enduit de couleur claire (travaux partiellement déjà réalisés).";

Considérant que lors de l'instruction de ce dossier, la commission de concertation avait émit un avis conditionnel en date du 04/07/2017, que les conditions imposées étaient de :

- ne pas rehausser le mur mitoyen de droite au premier étage et ne pas aménager de terrasse à cet endroit ;
 - ne pas aménager de local habitable dans les combles ;
 - transformer l'appartement en duplex au 2^e étage plus les combles en studio simplex au 2^e étage ;
- Considérant que ces conditions n'ont pas été respectées et sont aujourd'hui l'objet de la demande ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2024 au 15/02/2024 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

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

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (éléments techniques en toiture) en ce que des garde-corps sont prévus au premier étage pour circonscrire une terrasse, que ces garde-corps dépassent le gabarit de la toiture et dépasse en hauteur les biens voisins ;

Considérant que pour la terrasse aménagée le long du mitoyen de droite au premier étage et sur le toit de l'annexe entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière il est nécessaire de rehausser le mur mitoyen afin de respecter le code civil en matière de vues directes ;

Considérant cependant que la rehausse de ce mur mitoyen impacte fortement le voisin de droite et que dès lors il est demandé de ne pas maintenir cette rehausse de mur mitoyen ;

Considérant de ce fait que la terrasse aménagée au premier étage, sans ce mur mitoyen rehaussé ne respectera plus le code civil en matière de vue directe,

Considérant que cette terrasse n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant, dès lors, que cette dérogation n'est pas acceptable pour le mur mitoyen du voisin de droite au premier étage ni pour la terrasse du premier niveau ;

Considérant que la terrasse au deuxième étage n'est pas non plus conforme au code civil, mais qu'elle présente un retrait de 1m20 vis-à-vis du voisin de gauche, et que le garde-corps prévu est peu visible car situé en retrait ;

Considérant que la terrasse pourrait facilement de se conformer au code civil, par exemple moyennant un brise vue ;

Considérant alors la dérogation est acceptable moyennant de se conformer au code civil ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (lucarne dans la toiture) en ce qu'il prévoit une lucarne en toiture arrière qui dépasse tout juste les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que cette lucarne permet d'apporter du confort et de la luminosité au logement du deuxième étage ;

Considérant cependant que cet immeuble présente déjà une densité importante, que la parcelle est presque entièrement bâtie et sur toute sa profondeur, qu'en plus les extensions en zone de cours et jardins sont sur 2 niveaux ;

Considérant que le volume du bâtiment principal présente aussi des dépassements au 1^{er} et 2^e étage vis-à-vis des immeubles voisins, qu'autoriser encore un dépassement au 3^e niveau sous-toiture n'est donc pas adéquat ;

Considérant que la dérogation ne peut pas être accordée ;





Considérant que pour la lucarne en façade à rue, même si elle se situe en retrait de l'alignement des façades, et même si la façade présente une acrotère, la lucarne dépassant la hauteur de l'acrotère sera visible depuis l'espace public ;

Considérant que cette lucarne n'est donc pas souhaitable, déjà que l'immeuble présente une façade plus haute que les immeubles voisins avec son fronton / acrotère marquant les travées principales ;

Considérant dès lors qu'il est préférable de ne pas prévoir de lucarne en façade à rue ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 4§1 (hauteur sous plafond) en ce qu'il prévoit une chambre dans les combles possédant une hauteur sous plafond inférieure à 2,30 m sur plus de la moitié de la superficie de pièce ;

Considérant qu'en coupe la hauteur sous-plafond dans ce local semble être constante à 2m ;

Considérant que la mansarde ne permet pas de disposer d'une hauteur sous plafond suffisante sur la moitié de la superficie plancher et que cela induit un manque de confort ;

Considérant enfin que l'espace de vie de ce duplex est composé d'un living et d'une salle à manger d'une superficie totale de 38,66 m² et qu'il est envisageable de créer un studio répondant aux normes minimales de confort imposées par le R.R.U. au deuxième étage sans utiliser les combles ;

Considérant, dès lors, que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que les combles pourraient participer au studio en créant une double hauteur, c'est-à-dire en supprimant partiellement le plancher des combles, considérant ainsi que les combles pourraient devenir une mezzanine, qu'elle serait en dérogation à l'article 5 du Titre II du R.R.U. mais seulement de 10cm, que cette mezzanine pourrait être utilisée comme espace « couchette » pour le studio ;

Considérant alors qu'une lucarne en façade arrière n'est pas utile ;

Considérant aussi que la terrasse située en façade avant au 3^e niveau, qui est plutôt un petit balcon, n'est pas non plus nécessaire, que le studio dispose d'une vraie terrasse au 2^e niveau en liaison avec le living ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer les lucarnes et le balcon / terrasse au 3^e niveau ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de:

- **supprimer la rehausse de mur mitoyen au 1^{er} étage ainsi que la terrasse situé au premier niveau ;**
- **se conformer au code civil pour la terrasse situé au deuxième niveau ;**
- **lier le volume des combles non habitables au studio en créant une double hauteur, c'est-à-dire en supprimant partiellement le plancher des combles afin d'en faire une mezzanine ;**
- **supprimer les lucarnes ;**

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

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. Titre I articles 6 (éléments techniques en toiture en ce qui concerne les garde-corps du deuxième et troisième étage sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.
Les autres dérogations sont refusées.**





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L694/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Laeken 96 - 98 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Leandro ABREU DE SOUZA

Objet / Betreft: rehausser une annexe au niveau du premier étage et aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/02/2024 - 15/02/2024

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 – Bruxelles Environnement –
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.);

Considérant que le bien est situé lo long des espaces structurants, en liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et zones d'habitation au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 18/07/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
Considérant que la demande vise à rehausser une annexe au niveau du premier étage et aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée (mise en conformité) ;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
Considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2024 au 15/02/2024 pour les motifs suivants:

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;





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

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 13/02/1933 (réf. TP 40889) ayant pour objet "transformation à la vitrine et intérieures";

Considérant qu'en situation de droit l'étage concerné par la demande est aménagé en un logement avec 3 chambres ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la rehausse de l'annexe au niveau du premier étage ;

Considérant qu'en situation de droit l'annexe était couverte d'une toiture en pente ; qu'en situation existante cette dernière a été rehaussée et couverte par une toiture plate permettant d'agrandir son volume ;

Considérant que cette rehausse n'induit pas de dérogations au RRU ;

Considérant que la rehausse est recouverte de bardage en fibre-ciment ;

Considérant que la demande vise également à aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant que pour sécuriser la terrasse un garde-corps est prévu à son extrémité ;

Considérant que ce dernier déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce qu'il ne fait pas partie des éléments techniques autorisés en toiture plate;

Considérant que la terrasse est l'unique espace extérieur du logement ;

Considérant qu'elle est conforme au Code Civil ;

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 la Commission de Concertation attire l'attention du demandeur sur la proximité du Grand Hospice et la visibilité de la façade arrière depuis ce monument classé qu'il serait opportun, dans le cadre d'une isolation complète de la façade arrière, de prévoir un enduit uniforme ;

Considérant qu'il serait également opportun de végétaliser la toiture plate de l'annexe ;

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

Avis FAVORABLE.

La dérogation au R.R.U. en ce qui concerne le titre I, art. 6 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: M592/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Mode Vlieberghstraat 22 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Michel Teirlinck

Objet / Betreft: verbouwen van een eengezinswoning met atelier en garage (in overeenstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/02/2024 - 15/02/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

10

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

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 21/06/2023;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een eengezinswoning met atelier en garage (in overeenstemming brengen) betreft;
Overwegende dat de werken reeds werden uitgevoerd;
Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 01/02/2024 tot 15/02/2024 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. 3 (vestiging van een mandelig bouwwerk), art. 6 (dak - hoogte) van titel I van de Gew.S.V.;

Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
Gelet op het gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (D.B.D.M.H.) van 31/01/2024 met als referentie CP.2024.0083/1;





Overwegende dat volgens de bestaande rechtstoestand, in het gebouw op het gelijkvloers een garage (parkeerplaats) en een productieactiviteit (werkplaats), op de 1^{ste} verdieping een woning (1 app. 1 k.) en op de zolderverdieping opslagruimten aanwezig zijn (SI 456/2022 van 10/05/2022);

Overwegende dat de aanvraag voorziet in een garage en een atelier op het gelijkvloers en een woning op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping;

Overwegende dat het daggedeelte van de woning gelegen is op de 1^{ste} verdieping en het nachtgedeelte op de 2^{de} verdieping;

Overwegende dat de woning beschikt over een buitenruimte in de vorm van een terras op het plat dak ter hoogte van de 1^{ste} verdieping;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 4 (plafondhoogte) omdat de plafondhoogte van de woonkamer en de eetkamer op de 1^{ste} verdieping en van de slaapkamer vooraan op de 2^{de} verdieping 2,40m bedraagt i.p.v. 2,50m;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de eetkamer (0m² i.p.v. 2,26m²) op de 1^{ste} verdieping en van de slaapkamer vooraan (3,82m² i.p.v. 3,96m²) en van de slaapkamer achteraan (2,14m² i.p.v. 4,52m²) op de 2^{de} verdieping onvoldoende zijn;

Overwegende dat op de 1^{ste} verdieping, de eetkamer samen met de woonkamer één leefruimte vormt (vloeropp. 30,58m²) met voldoende natuurlijke verlichting (lichtopp. 6,12m²);

Overwegende dat de eetkamer via een binnenraam in verbinding staat met de achterliggende keuken;

Overwegende dat op de 2^{de} verdieping de slaapkamers zeer ruim zijn van vloeroppervlakte (19,82m² en 22,64m²);

Overwegende dat de woning beantwoordt aan de actuele eisen van comfort;

Overwegende bijgevolg dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat volgens de bestaande rechtstoestand (1964), het hoofdgebouw een bouwprofiel heeft bestaand uit een kelder, een gelijkvloers, een 1^{ste} verdieping en een zadeldak, en de aanbouw (tegen het hoofdgebouw) bestaat uit een gelijkvloers en een 1^{ste} verdieping met plat dak; Overwegende dat de kroonlijsthoogte aan de voorgevel 7,02m bedraagt en de nokhoogte van het zadeldak 10,06m bedraagt;

Overwegende dat dit hoofdgebouw een bouwdiepte heeft van 9m en de aanbouw (tegen het hoofdgebouw) een bouwdiepte van heeft 6m;

Overwegende dat er zich achter deze gebouwen een koer bevindt, met een diepte van 4,20m, en aansluitend een achtergebouw met een bouwdiepte van 7,40m;

Overwegende dat de totale bouwdiepte op het perceel 26,60m bedraagt;

Overwegende dat de kelder is gelegen onder het hoofdgebouw;

Overwegende dat in de aanvraag de kelder is behouden onder het hoofdgebouw;

Overwegende dat op het gelijkvloers het volume (atelier) is uitgebreid tot een totale bouwdiepte van 37,90m, over de volledige perceelsbreedte, behalve over de laatste 11m, waar een zijdelingse terugsprong van +/-1m t.o.v. mandelige grens rechts is voorzien;

Overwegende dat dit volume op het gelijkvloers een bouwprofiel heeft van 1 bouwlaag met plat dak;

Overwegende dat op de 1^{ste} verdieping het volume is uitgebreid tot een totale bouwdiepte van 18,80m (inclusief de veranda aan de achterzijde van 3,80m diep), over de volledige perceelsbreedte;

Overwegende dat er een terras is aangelegd op het plat dak van het atelier met een trap naar de tuin;

Overwegende dat de veranda een bouwprofiel heeft van 1 bouwlaag met hellend dak;

Overwegende dat de terrasmuur een hoogte heeft van 1,26m;

Overwegende dat op de 2^{de} verdieping het volume is uitgebreid tot een totale bouwdiepte van 15m;





Overwegende dat dit volume een plat dak heeft, met een kroonlijsthoogte van 9,40m;
Overwegende dat de gevelmaterialen van de voorgevel de volgende zijn: gevel in grijze natuursteen (gelijkvloers) en lichtblauwe gevelsteen (verdiepingen) en schrijnwerk in grijs pvc (garagepoort) en grijs staal (deur en ramen);
Overwegende dat er aan de voorgevel, ter hoogte van het raam op de 1^{ste} verdieping, een rolluikkast aanwezig is;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 3 (inplanting) omwille van de zijdelingse terugsprong op het gelijkvloers;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) omdat de constructie meer dan 3m dieper is dan de minst diepe referentie en dieper is dan de diepste referentie;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - hoogte) omdat de constructie meer dan 3m hoger is dan minst hoge referentie en hoger is dan de hoogste referentie;
Overwegende dat de bouwdiepte van het hoofdgebouw, met de uitbreiding, dieper is dan de gemiddelde bouwdiepte in de straat;
Overwegende dat de uitbreiding van het volume toelaat om een ruimere woning in te richten;
Overwegende dat de hoogte van het achtergebouw beperkt is tot 1 bouwlaag en dat de zijdelingse terugsprong is voorzien aan de kant van de minst diepe aanpalende constructie;
Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
Overwegende bijgevolg dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;
Overwegende dat het wel wenselijk is om de platte daken (hoofdgebouw en de bijgebouwen) aan te leggen als groendak, indien de draagkracht ervan voldoende is;

Overwegende dat de aanvraag zoals voorgesteld niet conform is aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek m.b.t. de zichten omdat er zichten zijn vanaf het terras (en de veranda) op het plat dak ter hoogte van de 1^{ste} verdieping;
Overwegende echter dat deze situatie al meer dan 30 jaar bestaat en dit een erfdiensbaarheid is;

Overwegende dat het perceel in de inventaris van de bodemtoestand van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is opgenomen in categorie 3 (verontreinigde bodem);

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:

- aan de voorgevel, de rolluikkast aan het raam op de 1^{ste} verdieping te verwijderen;
- een groendak te voorzien op het hoofdgebouw en de bijgebouwen (indien de draagkracht ervan voldoende is);

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

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





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F813/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Félix Sterckx 47 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Cédric Delanghe

Objet / Betreft: construire une véranda au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale; réhausser le mur mitoyen côté n° 49; placer une citerne d'eau de pluie en zone de recul. et apporter des transformations structurelles intérieures

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/02/2024 - 15/02/2024

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 – Bruxelles Environnement –

11 Direction régionale des Monuments et Sites:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 30/08/2023;

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

Considérant que la demande vise à construire une véranda au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale; réhausser le mur mitoyen côté n° 49; placer une citerne d'eau de pluie en zone de recul.; isoler la façade arrière;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 07/03/1923 (réf. T.P. 49291) ayant pour objet "construire un groupe de 15 habitations";





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2024 au 15/02/2024 pour les motifs suivants:

- dérogation au R.R.U. Titre article.3 (implantation d'une construction mitoyenne)
- application de l'article 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

Vu l'absence de réactions ;

Considérant que le projet porte sur une maison unifamiliale reprise à l'inventaire du patrimoine et que sa destination est inchangée.

Considérant qu'en situation de fait en façade arrière un volume wc au rez de chaussée nécessitant la réhausse du mur mitoyen de gauche et un auvent en tôle ondulée ont été ajoutés;

Considérant que le projet prévoit la démolition du wc et de l'auvent afin d'y construire une véranda dont l'implantation correspond à l'emprise du volume de ces éléments et qu'il n'y a donc pas d'augmentation de la surface perméable ;

Considérant que la nouvelle véranda est alignée aux annexes des voisins ; et que son profil dépasse en hauteur le mitoyen de droite et nécessite sa réhausse ;

Considérant que la véranda est composée de châssis métalliques gris foncé et de doubles vitrages performants assurant une amélioration significative en terme d'isolation et de performance énergétique ;

Considérant que la véranda permet un apport de lumière et sert de prolongement à l'espace cuisine ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler la façade arrière par l'extérieur et que cette isolation implique une épaisseur supplémentaire de +/- 0,15 m par rapport à l'alignement des voisins ;

Considérant que sur ces isolants un revêtement en crépis de ton beige est prévu ;

Considérant qu'en façade arrière au niveau +1 une petite fenêtre est supprimée ;

Que l'allège de la baie existante de la salle de bain est supprimée et remplacée par une allège fixe vitrée apportant plus de luminosité à la salle de bain ;

Considérant que les châssis de la façade arrière sont remplacés par des châssis métalliques de teinte grise avec double vitrage et une nouvelle division apparente ;

Considérant que 2 fenêtres de toit sont ajoutées sur le versant arrière de la toiture ;

Considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique du bien;

Considérant que la demande vise à rénover les châssis existants en bois en façade avant; et que le simple vitrage est remplacé par du double vitrage performant ;

Considérant que les divisions apparentes sont reproduites à l'identique et que de nouveaux joints d'étanchéité sont posés ;

Considérant que les 3 châssis des lucarnes mansardées sont remplacés à l'identique avec double vitrage performant ;

Considérant que la façade avant du bien repris à l'inventaire sera ainsi préservée dans son aspect d'origine ;

Considérant que la rénovation et le remplacement des châssis permet d'améliorer l'isolation thermique du bien ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I article 3 « implantation d'une construction mitoyenne » en ce qu'il implante une citerne d'eau de pluie en zone de recul dans le jardinnet avant;

Considérant que cette dérogation est acceptable, en ce que suite à l'implantation de la citerne l'aménagement du jardinnet avant reste identique à la situation existante, les zones perméables et imperméables étant inchangées ;

Considérant que la zone de recul conserve ainsi sa destination de jardinnet d'agrément, plantée en pleine terre, ne pouvant être transformée en espace de stationnement ;





Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
Considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles et que la rénovation est soucieuse de préserver et restaurer le caractère patrimonial du bien ;
Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

La dérogation au R.R.U. Titre I article 3 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M486/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Marie-Christine 114 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Benoit Peeters

Objet / Betreft: Etendre un commerce au niveau du rez-de-chaussée en intérieur d'îlot

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/02/2024 - 15/02/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ.

12





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: 13/02/2024

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

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPAS n° 60-15Quartier Rue ROYALE approuvé en date du 14/07/2005 ;
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 administrative, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et le long d'un espace structurant au PRAS;
Considérant que le bien est situé en zone de bâtiments principaux et zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée et que la façade est reprise en catégorie I au P.P.A.S.;

Vu l'inventaire du patrimoine immobilier ; que le bien y est repris à titre transitoire en attendant sa publication définitive ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 16/05/2023 ;





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

Considérant que la demande vise à 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;

Considérant que les renseignements urbanistiques de la Ville de Bruxelles ont établis que la situation de droit est un magasin de détails au rez-de-chaussée et que les étages sont affectés à du logement sans pouvoir en déterminer le nombre exact ;

Considérant que la parcelle est entièrement bâtie depuis au moins 1928 (cf. TP 34574) ;

Considérant que l'étude des archives et de la situation de fait indique que la toiture de l'annexe a été modifiée ;

Considérant qu'en situation de fait les plans fournis dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme indiquent que le bien est actuellement composé comme suit :

- Sous-sol : 4 caves, chaufferie et WC
- Rez-de-chaussée : snack
- 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre
- 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre
- 3^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/01/2024 au 01/02/2024 pour les motifs suivants: dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-15 (Royale, 14-07-05) ; dérogation aux prescriptions du RRU, Titre I, article 10 (éléments en saillie sur la façade) ; Règlement sur les bâtisses (article 108 – souche des cheminées) ;

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

En ce qui concerne l'affectation du bien ;

Considérant que le projet prévoit le réaménagement intérieur du bien ;

Considérant que le bien se compose désormais comme suit :

- Sous-sol : caves du traiteur-snack, 3 caves pour les logements, local compteur, local poussette/vélos de 13,6m²
- Rez-de-chaussée : traiteur-snack ;
- 1^{er} étage : studio de 32.8m²;
- 2^{ème} étage: studio de 33.3m²;
- 3^{ème} et 4^{ème} étages : 1 appartement 2 chambres ;

Considérant que la note explicative remise dans le cadre de l'instruction du dossier indique que le rez-de-chaussée est un traiteur-snack ; qu'au vu des plans il est possible de consommer sur place ;

Considérant que le PPAS prévoit que le rez-de-chaussée peut être affecté au commerce et à l'horeca moyennant le respect de certaines conditions dont notamment de ne pas porter atteinte à la viabilité des étages supérieurs;

Considérant que l'entrée principale de l'immeuble permet d'accéder à un couloir présentant une porte pour accéder au snack et une porte pour accéder à la cage d'escalier permettant d'atteindre les logements situés aux étages ;

Considérant qu'une cheminée d'extraction est prévue au niveau de l'annexe arrière, longe la façade arrière du bâtiment principal et débouche 2m au-dessus de la corniche conformément aux prescriptions du RB ; que ce dispositif est destiné à préserver l'intérieur d'îlot des éventuelles odeurs de cuisson ;

Considérant que dès lors ce changement d'utilisation est compatible avec le logement des étages et la fonction logement ;





En ce qui concerne l'aménagement intérieur

Considérant que les logements répondent aux prescriptions du RRU, Titre II, en ce qui concerne les hauteurs sous plafond, les superficies planchers, et les superficies éclairantes nettes ;
Considérant qu'au niveau du 1^{er} et du 2^{ème} étage, la configuration nuit à la lecture des pièces, que les blocs de douche perturbent la lecture des pièces ;
Considérant qu'il serait souhaitable de revoir la configuration des 1^{er} et 2^{ème} étages, en prévoyant l'entrée directement à gauche depuis le palier, en prévoyant une travée de service à l'avant côté n°129 et en libérant les 2 pièces en enfilades de la salle de douche et autres techniques ;
Considérant également que, dans la même logique, dans un souci de cohérence technique, au niveau du duplex, il serait opportun de mettre la cuisine en superposition des pièces d'eau (travée gauche côté façade avant) ;

En ce qui concerne les travaux structurels et la rehausse :

Considérant que le projet ne prévoit pas de revoir l'implantation du rez-de-chaussée ; que néanmoins la toiture de l'annexe en façade arrière a été modifiée par rapport à la situation de 1928 ; que désormais l'annexe est couverte par une toiture plate présentant un puit de lumière ;
Considérant que l'annexe abrite la cuisine, l'arrière-salle et le WC du traiteur snack ;
Considérant que le remplacement de la toiture est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de la toiture à double pente ;
Considérant que le bâtiment est rehaussé de deux étages, dont un étage sous toiture, portant la hauteur du bâtiment à 17m64 ;
Considérant que la rehausse répond aux prescriptions du RRU, Titre I ;

Considérant que la nouvelle toiture créée est une toiture à Mansard ; que le brisis est traité en ardoise artificielle et le terrasson en EPDM ;
Considérant que les lucarnes créées dans le brisis de la toiture à Mansard sont traitées avec du zinc ;
Considérant que les matériaux de toiture dérogent au PPAS, article 3.2.2.2 ;
Considérant que le matériau d'origine est de la tuile ;
Considérant que le PPAS indique qu'il y a lieu de recouvrir les toitures conformément à leur état d'origine ;
Considérant néanmoins que la rehausse du bâtiment présente plusieurs dérogations au PPAS ;
Considérant que la nouvelle toiture est à Mansard ;
Considérant que l'article 3.1.8 du PPAS impose à cet endroit 4 niveaux maximum sous corniche avec une toiture à versants ;
Considérant que la hauteur sous corniche déroge au PPAS, article 3.1.5.5 ; que la hauteur sous corniche prévue par le PPAS est de maximum 13 m pour un R+3 ;
Considérant que le bien présente une hauteur sous corniche de 14m87 ;
Considérant que les biens contigus sont beaucoup plus hauts ; que la hauteur est prévue pour accueillir des espaces de vie présentant une hauteur sous plafond confortable (2m60 au 3^{ème} étage) ;
Considérant que la toiture s'intègre à son contexte, que les bâtiments voisins sont hauts ;
Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

En ce qui concerne l'esthétique du bien :

Considérant que le bien présente un style néoclassique ;
Considérant que le projet prévoit de placer un nouvel enduit de ton beige sur la façade avant ;
Considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis existants en façade avant (aux étages) par des châssis en bois de ton brun ;
Considérant que les châssis de la rehausse sont également en bois de ton brun ;
Considérant que les nouveaux châssis en façade avant s'alignent au châssis des étages inférieurs ;





Considérant que le projet prévoit le placement d'une nouvelle corniche en bois de ton brun ;
Considérant que la nouvelle corniche et la couleur de l'enduit de la façade avant devraient être de ton blanc afin de respecter le style néoclassique du bien ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de transformation à la vitrine du rez-de-chaussée ;
Considérant néanmoins que les photos remises dans le cadre de l'instruction du dossier indiquent que les petits bois de l'imposte de la vitrine ont été supprimés et qu'une ventilation se trouve dans cette vitrine ;

Considérant que la ventilation entraîne une dérogation au RRU, Titre I article 10 ;
Considérant que les évacuations de gaz brûlés et de système de ventilation ainsi que les installations techniques externes de conditionnement d'air sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer cette ventilation ;
Considérant également qu'il y a lieu de revoir la vitrine du rez-de-chaussée afin de se revenir à la situation de droit ;
Considérant que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant qu'en façade arrière le projet prévoit un enduit de ton blanc ;
Considérant que les baies vitrées des étages sont remplacées par des baies assez étroites rappelant des proportions de meurtrières ;
Considérant que le bien est totalement enclavé par des immeubles hauts ; qu'il est préférable de prévoir des grandes baies vitrées afin d'assurer un apport de lumière optimal ;
Considérant qu'il serait dès lors optimal de respecter davantage la façade arrière d'origine (rythme) et prolonger les travées dans l'extension ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de grille rétractile ou de volet roulant ;
Considérant que cela entraîne une dérogation au règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales, article 1 ;
Considérant que le demandeur a signé l'engagement concernant l'absence de grille rétractile ou de volet roulant ;
Considérant que la dérogation est acceptable ;

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

Avis FAVORABLE à condition de :

- **respecter davantage la façade arrière d'origine (rythme) et prolonger les travées dans l'extension ;**
- **revoir la configuration des 1er et 2ème étages, en prévoyant l'entrée directement à gauche depuis le palier, en prévoyant une travée de service à l'avant côté n°129 et en libérant les 2 pièces en enfilades de la salle de douche et autres techniques ;**
- **dans le duplex, mettre la cuisine en superposition des pièces d'eau (travée gauche côté façade avant) ;**
- **supprimer la ventilation au niveau de la devanture du rez-de-chaussée ;**
- **reculer les lucarnes, par rapport au plan de façade et de modifier l'inclinaison du brisis et prévoir une toiture à versants pour le terrasson.**

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.





VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/02/2024



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Développement urbain • Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be