



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S830/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue des Scarabées 1 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Association des copropriétaires de l'immeuble à Bruxelles, avenue des Scarabées 1.

Objet / Betreft: supprimer le revêtement fibrociment existant sur le pignon mitoyen droit, isoler les pignons des murs mitoyens existants et la toiture au dessus du R+7

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/02/2024 - 07/03/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/03/2024

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

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

1

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
Vu le Règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas (R.Z.R.Q.);
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 le bien est soumis à l'inventaire ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 06/09/2023;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à supprimer le revêtement fibrociment existant sur le pignon mitoyen droit, isoler les pignons des murs mitoyens existants et la toiture au-dessus du R+7;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré les 09/09/1937 et 03/12/1937 (réf. TP 7472) ayant pour objet "Construire un immeuble de 6 étages ; et construire des caves sous la zone de jardin ; prolonger les annexes sans étage sur une partie de la cour postérieure ; pratiquer dans le trottoir 2 entrées pour provisions de chauffage";
Considérant que plusieurs permis ont été délivrés entre 2012 et 2018 ayant pour objet « remplacer des châssis en façade avant » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/02/2024 au 07/03/2024 pour les motifs suivants:

dérogation à l'article 5 du Titre I du R.R.U. (hauteur de la façade avant) dérogation à l'article 6 du Titre I du R.R.U. (toiture - hauteur)

Vu l'unique réaction ne portant pas sur la demande ;

Considérant que le bien comporte 7 niveaux sous toit plat et que les biens mitoyens comportent 5 niveaux sous toit plat ;

Considérant que l'immeuble présente un pignon mitoyen avec le numéro 112 de l'Avenue Franklin Roosevelt revêtu d'ardoises isolantes en fibrociment ;

Considérant que ce revêtement est supprimé ;

Considérant que le pignon mitoyen avec le numéro 3 de l'Avenue des Scarabées présente un appareillage en briques non protégé;

Considérant que le projet prévoit l'isolation des pignons des murs mitoyens par l'extérieur par un isolant de 14 cm d'épaisseur enduit de crépi armé de ton beige ;

Considérant que la façade existante est enduite de simili pierre blanche et rehaussée de briques jaunes ;

Considérant que la toiture plate du volume principal du bien est rénovée, que l'isolant existant de 8 cm d'épaisseur est supprimé et remplacé par un isolant de 14 cm d'épaisseur ;

Considérant que la rénovation de la toiture plate déroge au R.R.U. Titre I article 6 (toiture – hauteur) en ce que la toiture plate est réhaussée de 6 cm par rapport au niveau existant ;

Considérant également que la rénovation de la toiture plate déroge au R.R.U. Titre I article 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) en ce que le niveau de corniche projeté est surélevé de 6 cm par rapport au niveau de corniche existante ;

Considérant que la corniche débordante existante présente un profil arrondi épousant le plan de la façade ;

Considérant qu'un nouveau profil de corniche constitué d'éléments arrondis en pierre bleue surélevé par rapport à l'existant est créé en façade avant ;

Considérant que les modifications apportées sont minimales et améliorent les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité des logements;

Considérant de ce qui précède que les dérogations sont acceptables ;

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

Les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le Titre I, article 5 (hauteur de la façade avant) et article 6 (toiture - hauteur) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E880/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Etuve 81 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Bruno Gautrais

Objet / Betreft: ajouter un balcon suspendu en callebotis au niveau du 2ème étage surplombant la cour intra-muros et agrandir les baies en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/02/2024 - 07/03/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/03/2024

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

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

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

2

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9 juillet 2019 ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 22/09/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à ajouter un balcon suspendu en callebotis au niveau du 2^{ème} étage surplombant la cour intra-muros et agrandir les baies en façade arrière (travaux non réalisés) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/02/2024 au 07/03/2024 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

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

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 14/02/2008 (réf P.U. E44/2007) ayant pour objet : « la mise en conformité après réalisation :

- Remaniement des façades (adaptation de plusieurs baies en façades, modifications de certains châssis et des garde-corps) ;
- Création de deux terrasses dans la cour arrière ;
- Adaptation de certains logements. » ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 15/12/2021 (réf. P.U. E117/2021) ayant pour objet "het inrichten van een advocatenkantoor in een woongebouw (gelijkvloers)" ;

Considérant qu'en situation de droit le bien est aménagé comme suit :

- au sous-sol : parkings ; locaux techniques et zones de stockage ;
- au rez-de-chaussée : 2 logements ; 1 bureau d'avocats ; des parkings et locaux techniques ;
- aux 1^{er} et 2^{ème} étages : 9 logements par étage ;
- aux 3^{ème} et 4^{ème} étages : 8 logements par étage ;
- aux 5^{ème} et 6^{ème} étages : 4 logements par étage ;

Considérant que la demande concerne l'ajout d'un balcon au niveau du 2^{ème} étage surplombant la cour intra-muros ainsi que l'agrandissement des baies en façade arrière ;

Considérant que cette nouvelle structure déroge au titre I du RRU art. 4 (profondeur) en ce que le cumule du bâtiment principal et du balcon dépasse la profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée ;

Considérant qu'en situation de droit le volume bâti occupe quasiment l'entièreté du terrain ; que seule une petite cour intramuros est laissée à découvert ;

Considérant que la cour en question est petite avec des murs très hauts, sombres et est uniquement accessible depuis le parking dans le sous-sol ; que les murs sont en briques et le revêtement de sol est en cailloux ;

Considérant que le balcon sera réalisé en structure métallique avec un revêtement en caillebotis ;

Considérant que la structure projetée permettra le passage de la lumière et l'eau de la pluie ;

Considérant que les bords du balcon sont limités par des bacs à plantes fixes ;

Considérant que suite aux précisions apportées en séance que l'on ne retrouve sous cette terrasse, au sous-sol et au rez-de-chaussée que des espaces techniques et de parking ;

Considérant que la construction de cette terrasse n'aura dès lors pas d'impact sur la viabilité de pièces de vies ;

Considérant par ailleurs, que pour permettre l'accès au balcon, les baies du 2^{ème} étage sont agrandies ; que les allèges de fenêtres sont supprimées pour permettre d'y installer des portes ;

Considérant que l'ajout de ce balcon permettra d'augmenter le confort des habitants du 2^{ème} étage en leur offrant un espace extérieur accessible depuis leur appartement ;

Considérant de ce qui précède, que la dérogation susmentionnée est acceptable ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

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 à condition d' :

- introduire des plans corrigés pour le rez-de-chaussée.

La dérogation au RRU en ce qui concerne le titre I, art.4 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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 > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)

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





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M883/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Montoyer 24 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Montoyer 24 - S.R.L.

Objet / Betreft: démolir et reconstruire les étages hors-sols d'un immeuble de bureaux et aménager 13 emplacements de parking

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/02/2024 - 14/03/2024

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

3





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: B119/2024 (PFU)

Adresse / Adres:

Boterstraat 38 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: MAVICO INVESTMENTS (Christophe DE DECKER)

Objet / Betreft: Aanvraag voor de verbouwing en restauratie van een beschermd monument-werkzaamheden uitvoeren die nodig zijn om het pand conform de laatste vergunning te brengen (afgeleverd in 1998);- restaureren van de historische gevel;- bestemmingswijziging van horeca naar detailhandel;- herbestemming van een deel van de handelsruimte ten voordele van de woningen (van een 1-slaapkamerappartement naar een 2-slaapkamerappartement).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/03/2024 - 21/03/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en gelegen is aan een lint voor handelskernen en aan een structurende ruimte volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) vastgesteld bij Regeringsbesluit van 3 mei 2001;

Overwegende dat het goed gelegen is in de Unesco-bufferzone rond de Grote Markt, die op de Werelderfgoedlijst staat;

Overwegende de zonale gemeentelijke verordening Grote Markt, Unesco -erfgoed – commerciële uitdrukking;

Gezien het Regeringsbesluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 20/09/2001 die het geheel van traditionele huizen gelegen aan de Boterstraat 28-46 beschermt;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in:

- het verbouwen en restaureren van een beschermd monument ;
- het uitvoeren van werken om het pand conform de laatste vergunning te brengen (afgeleverd in 1998);
- het restaureren van de historische gevel;
- een bestemmingswijziging van horeca naar detailhandel;
- een herbestemming van een deel van de handelsruimte ten voordele van de woningen (van een 1-slaapkamerappartement naar een 2-slaapkamerappartement).





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

Dat er voor het pand drie proces-verbaal van overtredingen werden opgemaakt tussen 2016 en 2020) naar aanleiding van handelingen en werkzaamheden uitgevoerd zonder voorafgaande bouwvergunning, merendeel uitgevoerd door de huurders van het pand; dat deze aanvraag beoogt om de overtredingen te regulariseren;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, wat betreft:

- Titel II : artikel 10 (natuurlijke verlichting)

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Zonale Stedenbouwkundige Verordening Grote Markt, wat betreft:

- Titel 1, Artikel 7, §4: schuifdeur
- Titel 1, Artikel 25: gevelverlichting

Overwegende dat het project werd voorgelegd aan de volgende instanties: de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) en de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML);

Gelet op het gunstige advies onder voorbehoud van de DBDMH van 08/02/2024, met kenmerk T.1983.1241/5;

Gelet op het een eensluidend gunstig advies uit onder voorwaarden van de KCML, behandeld in hun zitting van 21/02/2024 met kenmerk BXL22960_721_PUN, verstuurd naar de Gemachtigd Ambtenaar op 27/02/2024, als volgt geformuleerd:

“De Commissie gaat akkoord met de hoofdlijnen van het ontwerp en waardeert met name het vrijmaken van de binnenkoer tussen het voor- en het achterhuis, wat ook de leesbaarheid herstelt van de achtergevel van het diephuis. De voorgestelde planindeling roept op erfgoedvlak geen bezwaar op, aangezien de voorgestelde wijzigingen en toevoegingen over het algemeen verenigbaar zijn met de erfgoedkundige en ruimtelijke kwaliteiten van het pand en ook omkeerbaar zijn. Wat de gevels betreft, onderschrijft de KCML de optie om de hoofdgevel aan de Boterstraat te herwaarderen/restaureren volgens de rechtstoestand van 1998, die in meerdere bouwfases tot stand kwam. De Commissie vraagt wel om een aantal aspecten van het ontwerp, zowel van de hoofdgevel als van de achtergevels, te verfijnen rekening houdend met onderstaande punten, en om hun restauratie te baseren op nauwkeuriger vooronderzoek. Dit moet bijdragen tot een grotere coherentie van het beschermde geheel en de nodige garanties bieden op een conservatie/restauratie van de gevels volgens de regels van de kunst.

Voor de gevel aan de Boterstraat

** De compositie van de winkelpui verfijnen en verbeteren.*

De Commissie meent dat het voorgestelde ontwerp - met hoge borstweringen in metselwerk en dubbele vleugelramen - de erfgoedwaarde en coherentie van de gevel niet ten goede komen. Om de compositie van de voorgevel evenwichtiger te maken, vraagt zij de uitstalramen te voorzien van lage borstweringen volgens de gevelopstand van 1998 door, bijvoorbeeld, het schrijnwerk te voorzien van een vol onderpaneel. Ze vraagt ook te opteren voor sober schrijnwerk met hedendaagse profielen. Aangezien de benedenverdieping volgens de aanvraag wordt bestemd als winkel, en niet zoals in 1998 tot horeca, is de voorgestelde typologie van de opengaande ramen evenmin aangewezen. Een nieuw voorstel in die zin moet op voorhand ter goedkeuring aan de DCE worden voorgelegd.

** Vooraleer de definitieve restauratie-opties te definiëren, een gedetailleerd onderzoek uitvoeren naar de sanitaire staat van de gevelstenen.*

Het ontwerp omvat steenherstelling met restauratiemortel van een aanzienlijk deel van de gevel (zie gevelopstand). De steenschade is volgens de Commissie niet van die aard dat ze afbreuk doet aan de leesbaarheid van de gevel. Steenherstel en -vervanging moeten algemeen genomen tot een minimum beperkt worden en alleen worden toegepast wanneer de bouwfysische toestand van de gevelstenen dit vereist of wanneer de stabiliteit van de gevel in het gedrang zou zijn. De KCML vraagt dan ook de analyse van de steenpathologie te verfijnen en een aangepast voorstel voor te leggen aan de DCE.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

** De ingrepen op het buitenschrijnwerk van de verdiepingen verder bestuderen en bijkomend stratigrafisch onderzoek uitvoeren.*

De Commissie brengt een gunstig advies uit over de restauratie van het schrijnwerk. Zij vraagt evenwel om stratigrafisch onderzoek te verrichten op de profielen om de aard en de tint van de oorspronkelijke afwerking van de jaren 1970 te identificeren en toe te passen.

Om de thermische efficiëntie van de ramen te verbeteren, suggereert de Commissie om het gebruik van monumentenglas, volgens het ontwerp bedoeld om het ontbrekende glas in beperkte zones te vervangen, te veralgemenen.

Indien het algemene schadebeeld van het buitenschrijnwerk een restauratie te ingrijpend of onmogelijk zou maken, dan kan ook overwogen worden om de ramen op de verdiepingen, die vrij recent zijn en een eerder beperkte erfgoedwaarde hebben, te vervangen naar bestaand model door performantere modellen, mits een goede detaillering en een kwaliteitsvolle uitvoering gewaarborgd zijn.

Voor de gevels die uitgeven op de binnenkoer en op de Ambachtengang

** Op de achtergevel van het voorhuis, archeologisch onderzoek uitvoeren op het vrijgelegde metselwerk en de definitieve tint van de afwerking bepalen op basis van stratigrafisch onderzoek.*

Om archeologisch onderzoek mogelijk te maken tijdens de werf, vraagt de Commissie de ad hoc clause op te nemen in vergunning. Zij suggereert dat het archeologische opvolging tijdens de werf wordt uitgebreid naar alle waardevolle elementen die verder onderzoek vereisen, met name de kelders (twee bestaande putten).

** Aan de achterzijde van het achterhuis, de indeling van de toegangsdeur die uitgeeft op de Ambachtengang verfijnen en verbeteren.*

Gezien de erfgoedwaarde van de Ambachtengang die, zoals de betreffende huizen, deel uitmaakt van het beschermde geheel, vraagt de Commissie om de architecturale kwaliteit van de toegangsdeur te verbeteren en het ontwerp af te stemmen op de traditionele indeling van de nieuwe ramen op de verdiepingen (volledige beglazing en asymmetrische indeling vermijden).

Samengevat vraagt de KCML om de bovengenoemde punten verder te bestuderen, de uitvoering van de werken volgens de regels van het ambacht te garanderen en het aangepaste dossier ter goedkeuring voor te leggen aan de DCE. Alle aanvullende documenten, details, technische fiches, uitvoeringstekeningen, stalen en/of mock-ups moeten eveneens ten gepaste tijde door de DCE goedgekeurd worden."

Overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van de volgende motieven:

- toepassing van het artikel 0.6 van de algemene voorschriften van het GBP: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
- toepassing van artikel 0.12 van de algemene voorschriften van het GBP: volledig of gedeeltelijke wijziging van een woning;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan een openbaar onderzoek van 07/03/2024 tot 21/03/2024 en dat er geen reacties werden ingediend;

Wat betreft de bestaande situatie en afbraakwerken:

Overwegende dat de site gelegen is in de Boterstraat 38 op 30m van de Grote Markt, dat de omgeving wordt gekarakteriseerd door zijn grote erfgoedwaarde en commercieel karakter;

Overwegende dat de site een totale terreinoppervlakte heeft van 105 m² (V) en dat het volledige perceel is bebouwd;

Het pand bestaat uit een bouwvolume aan de straatzijde ('voorhuis') en één achterin ('achterhuis').

Aan de achterzijde wordt het perceel ontsloten via een steeg die uitgeeft op de Grasmarkt, de Ambachtengang, gelegen op percelen die aan andere eigenaars toebehoren. Deze steeg heeft een erfdienstbaarheid van doorgang;





Het voorhuis heeft 1 ondergrondse en 4 bovengrondse bouwlagen met een zadeldak, met een voorgevel uitgevoerd in zandsteen en rijkelijk versierd in laat-barokstijl en een sober uitgevoerde achtergevel;

Het achterhuis bestaat uit een gefragmenteerd bouwvolume met 1 ondergrondse en 4 bovengrondse bouwlagen en een plat dak, met sober vormgegeven gevels;

Overwegende dat op het gelijkvloers, eerste en tweede verdieping het achterhuis over de hele breedte aansluit tegen het voorhuis;

Dat het nieuwe project voorziet om de binnenplaats op het eerste en tweede verdiep opnieuw open te maken;

Dat deze afbraakwerken aanvaardbaar zijn;

Wat betreft de bestemming van de gebouwen :

Overwegende dat in de huidige toestand 348 m² bestemd is voor horeca (261 m² bovengronds en 87 m² ondergronds) en 161 m² voor woningen;

Dat de aanvraag een project voorstelt met de volgende verdeling en bestemming :

- 285 m² handel (87 m² ondergronds en 198 m² bovengronds)
- 203 m² woningen

Overwegende dat het project gelegen is aan een lint voor handelskernen, dat een oppervlakte van 285 m² handel is toegelaten op het gelijkvloers en de verdiepingen aangezien de plaatselijke voorwaarden dit toelaten mits onderworpen aan de speciale regels van openbaarmaking volgens het artikel 22 van de GSV;

Overwegende dat in het nieuwe project een deel van de oppervlakte van de horeca omgezet wordt naar woonoppervlakte; dat hierdoor de oppervlakte van de woning verhoogd wordt en zo van éénslaapkamer appartement naar een tweeslaapkamer appartement wordt gegaan en een ruim kwalitatief appartement gecreëerd wordt;

Wat betreft de inplanting en het volume van de bouwwerken:

Overwegende dat het project een totaal van 401 m² bovengrondse vloeroppervlakte behelst (V), zijnde een vermindering van 21 m² ten opzichte van de bestaande toestand, en dus een lichte dedensifiëring van de site inhoudt;

Dat het afbreken van de niet-vergunde verbinding tussen het voor-en achterhuis op het eerste en tweede verdiep een verbetering is ten opzichte van de huidige toestand en dus aanvaardbaar is;

Wat betreft de vormgeving van de bouwwerken:

Overwegende dat de voorgevel van het voorhuis uitgevoerd is in zandsteen en rijkelijk versierd is in laat-barokstijl met een sober uitgevoerde achtergevel, maar dat er door de vorige huurders werken aan de gevel werden uitgevoerd zonder voorafgaandelijke vergunning;

Dat in de huidige toestand de ramen links en rechts van de voordeur aan de voorgevel werden vergroot, dat het nieuwe project voorziet om deze raamopeningen te herstellen met een gesloten plint zoals het oorspronkelijk gebouwd werd;

Dat de schuifdeur die zonder vergunning werd geplaatst en niet conform is aan de GemSV, opnieuw vervangen wordt door een glazen voordeur; dat de bestaande verlichting en affichering op de voorgevel eveneens wordt verwijderd conform het GemSV;

Overwegende dat naast bovenstaande werken die nodig zijn om het pand in overeenstemming te brengen, er bijkomende werken zijn ingepland om het historisch pand in ere te herstellen, namelijk:

- het bestaande niet-historische buitenschrijnwerk in de voorgevel wordt opgefrist, geschuurd om de huidige verflaag te verwijderen en waar nodig te behandelen tegen houtrot, en opnieuw geschilderd met een lijnolieverf in eenzelfde kleur;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

- de voorgevel wordt gerestaureerd, conform de restauratiepunten uit de Etat de Référence: zwaar beschadigde stenen worden vervangen, waar nodig wordt de reparatiemortel en de vergulding hersteld, de stenen kroonlijst wordt bedekt met zink om schade tegen insijpelend vocht tegen te gaan;
- de achtergevel wordt aangepakt volgens het advies van de erfgoedstudie, alsook wordt alle buitenschrijnwerk van de achtergevel wordt vervangen met houten buitenschrijnwerk met historisch profiel, geschilderd in eenzelfde kleur als het buitenschrijnwerk in de voorgevel;
- alle buitenschrijnwerk van het achterhuis wordt vervangen door nieuw aluminium buitenschrijnwerk, waar mogelijk wordt het achterhuis geïsoleerd en de gevels worden afgewerkt met een gladde witte gevelpleister;

Wat betreft het binneninrichting:

Overwegende dat er diverse werken worden gepland om de woonkwaliteit te vergroten en het pand historisch in ere te herstellen;

Dat de historisch waardevolle kelder in stand wordt gehouden: buiten de nodige aanpassingen aan de technische installatie vinden er geen werken plaats in de kelder;

Dat de historisch waardevolle elementen zoals houten balkvloeren, trap en schoorsteen worden behouden en beschermd tijdens de werken;

Dat de trap tussen +2 en +3 in het voorhuis opengemaakt wordt om de ruimtelijkheid te vergroten en de trapleuning wordt hersteld naar historisch model; de trap wordt eveneens op omkeerbare wijze dichtgelegd tussen de woning en de commerciële ruimte;

Dat er nieuwe raamopeningen voorzien worden om licht binnen te laten in het trappenhuis;

Dat bovenstaande werken aanvaardbaar zijn;

Dat de tweede verdieping van het achterhuis omgevormd wordt tot een extra slaapkamer, aanhorig bij de woning erboven;

Dat deze kamer niet voldoet aan de minimale oppervlakte voor daglichttoetreding, wat een afwijking betekent ten opzichte van Titel II, artikel 10 van de GSV, maar dat er 2.19m² in plaats van 2.34m² netto lichtdoorlatende oppervlakte is voorzien;

Dat deze afwijking minimaal is en daarom aanvaardbaar;

Overwegende dat een aantal werken -die door de vorige huurders zonder vergunning werden uitgevoerd-niet hersteld worden of kunnen worden:

- er werd een lift toegevoegd die de bereikbaarheid van het bovengelegen appartement verbeterd;
- een deel van houten vloer werd afgebroken, kan niet in oorspronkelijke staat worden hersteld,
- er is een elektrische uitrusting toegevoegd tussen 0 en +1 die behouden blijft, maar die nodig is voor het gebruik van de commerciële ruimte;
- op het gelijkvloers werden twee dragende kolommen verwijderd, dat resterende geveldelen waren van de achtergevel, die niet op authentieke wijze hersteld kunnen worden;
- Op de eerste verdieping van het achterhuis werden drie dragende kolommen verwijderd, die resterende delen van de achtergevel waren, die niet op authentieke wijze hersteld kunnen worden;

Gezien de erfgoedwaarde van het dak en de gevels van het voorhuis werden deze niet geïsoleerd, maar de achtergevel wordt wel van nieuw performanter buitenschrijnwerk voorzien en de aangepaste gevels van het achterhuis worden omwille van hun geringe erfgoedwaarde wel van gevelisolatie voorzien;

Gezien het advies van KCML betreffende de interventies op de geklasseerd delen;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

Wat betreft de technische installaties van het project :

Overwegende dat het project geen substantiële werken aan het geheel van de technische installaties voorziet ;

Wat betreft het regenwaterbeheer :

Overwegende dat de karakteristieke eigenschappen van de site de plaatsing van een regenwaterput niet toelaat, noch de aanleg van groendaken;

Conclusies :

Overwegende dat uit voorgaande blijkt dat het project overeenkomt met de stedenbouwkundige kenmerken van het omringende stads kader en niet in strijd is met het principe van de goede ruimtelijke ordening;

GUNSTIG ADVIES onder de volgende voorwaarden :

- De aanbevelingen en opmerkingen van KCML integreren;

Archeologische clausule:

Gelet op het artikel 245 van het BWRO betreffende de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning of van een verkavelingsvergunning die kan worden onderworpen aan bijzondere voorwaarden die verbonden zijn aan de bescherming van het archeologisch erfgoed; Overwegende de ligging van de betrokken percelen in het historische stadscentrum (Unesco-zone), en de aard van het gebouw (Atlas van de archeologische ondergrond van het Gewest Brussel, Brussel - Vijfhoek, <https://gis.urban.brussels> > Monumenten en Landschappen > Archeologisch Erfgoed)

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





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F958/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Franklin 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Edmée Chandon-Moët

Objet / Betreft: changer la destination commerciale du rez-de-chaussée et du sous-sol en un logement duplex (3 ch.), réaménager du logement aux étages (1 app. 1 ch. et 1 app. 2 ch), couvrir partiellement la cour et créer des terrasses en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/03/2024 - 21/03/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

5

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que Plan particulier d'affectation du sol (PPAS), n° 06-01 "Archimède", approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16/06/2011 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

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 le bien est situé en zone d'habitation prioritaire au P.P.A.S.;

Considérant que la demande a été introduite en date du 16/10/2023;

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





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

Considérant que la demande vise à changer la destination commerciale du rez-de-chaussée et du sous-sol en un logement duplex (3 ch.), réaménager du logement aux étages (1 app. 1 ch. et 1 app. 2 ch), couvrir partiellement la cour et créer des terrasses en façade arrière ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 7/03/2024 au 21/03/2024 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 06-01 (Archimède, 16-06-11) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; - dérogation à l'article 6. du R.G.B.Q (limite arrière de construction) ;
- dérogation à l'article 13. du R.G.B.Q (hauteur sous plafond) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un voisin et portant sur son soutien au projet, car la maison sera rénovée et affectée enfin à du logement, sa recommandation de prévoir de l'isolation acoustique dans le bâtiment et de ne couvrir que partiellement la cour ;

Considérant que la régularité de la destination commerciale (un restaurant) du rez-de-chaussée a été confirmés par la Ville de Bruxelles en date du 10/03/2023 ;

Considérant en revanche, que les archives ne mentionnent pas les étages et que l'affectation de ces dernier n'est pas connue ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le bâtiment est affecté dans son entièreté en un restaurant italien ;

Considérant que le bâtiment est composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée surélevé et d'un étage surmontés d'une toiture à versant ;

Considérant que le projet prévoit de diviser le bâtiment en 3 logements, répartis comme suit :

- sous-sol et rez-de-chaussée : un appartement en duplex de 3 chambres ;
- 1^{er} étage et entresol : un appartement en duplex de 2 chambres ;
- les combles : un appartement 1 chambre ;

Considérant que pour répondre à ce programme, le projet prévoit d'apporter quelques transformations au bâtiment, tel que l'ajout d'un escalier privatif, l'extension du sous-sol, la construction partielle de la cour, la création d'une véranda au 1^{er} étage... ;

Considérant que le nombre de logements projetés n'est pas conforme à l'article 1.2 (zone d'habitation prioritaire) du P.P.A.S., en ce que le nombre maximum de logement (L) ne peut dépasser le nombre de niveaux (N) moins une unité ;

Considérant que le plan du P.P.A.S. indique 2 niveaux pour ce bien, y compris le rez-de-chaussée ; considérant de ce fait, que le nombre de logement est limité à une seule unité ;

Considérant qu'il s'agit d'une donnée essentielle du P.P.A.S., permettant de limiter la prolifération du nombre de logement et la densification au sein des bâtiments dans des quartiers de type résidentiel ;

Considérant de plus, que pour la réalisation de ces 3 unités, le projet vise à rendre le sous-sol habitable, en aménageant 2 chambres ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de l'extension du sous-sol et du rez-de-chaussée du bien, suscitant ainsi différentes dérogations ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée déroge au R.G.B.Q., art. 6 (limite arrière de construction), en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain et dépasse la profondeur maximale de 15m prescrite pour cette rue ;

Considérant que le projet déroge également au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce que le rez-de-chaussée dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain et en ce que le sous-sol est construit sur plus de 50% de sa superficie ;

Considérant que la parcelle est totalement construite en situation existante de fait ; que le projet prévoit de créer une cour au niveau du sous-sol ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

Considérant toutefois, que cet espace extérieur, d'une superficie ne dépassant pas 4,7m², reste insuffisant et médiocre ;
Considérant mis à part sa taille réduite, sa situation en sous-sol dans un fond de parcelle enclavée mène à une cour sombre et inexploitée ;
Considérant que cette courette est supposée éclairer la 2^{ème} chambre qui se trouve dans le sous-sol ;
Considérant que cette chambre est placée en partie dans l'extension du sous-sol, et pareil pour le séjour au rez-de-chaussée ;
Considérant que ces deux extensions ne sont pas conformes à l'article 3.1 (zone de cours et jardins) du P.P.A.S., qui stipule qu'aucune construction hors sol ni en souterrain n'est autorisée excepté les petites constructions accessoires de type abri de jardin ;
Considérant que selon le plan du P.P.A.S. les extensions prévues se situent dans la zone de cours et jardins et que dès lors elles ne sont pas autorisées ;
Considérant que par rapport aux pièces habitables en sous-sol, bien qu'elles soient conformes aux normes d'habitabilité en ce qui concerne leur taille et leur hauteur sous-plafond, elles ne répondent pas au bon aménagement des lieux vu l'aspect semi-enterré des chambres ;
Considérant bien que la superficie éclairante de la chambre arrière soit conforme au titre II du R.R.U., elle ne bénéficie pas d'un apport de lumière suffisant dû à sa position enclavée en sous-sol et à la taille très réduite de la cour ;
Considérant de plus que les vues limitées de ce logement à l'arrière et le peu d'espace extérieur qu'il contient en font un logement de maigre qualité ;
Considérant dès lors que les dérogations au P.P.A.S., art. 2.1, au R.G.B.Q., art. 6 et au R.R.U., titre I, art. 4 ne sont pas acceptables ;

Considérant d'autant plus que le projet n'utilise pas le sous-sol pour intégrer les espaces communs, indispensables dans la gestion des logements multiples ;
Considérant ainsi que le projet déroge au R.R.U., titre II, art. 16 (ordures ménagères), art. 17 (local pour véhicules deux roues et voitures d'enfant) et art. 18 (local pour le rangement du matériel de nettoyage) ;
Considérant que le projet doit tendre vers une amélioration de la situation existante du bâtiment et assurer le confort des logements projetés ;
Considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que 2 des 3 logements disposent d'un espace extérieur : une cour au sous-sol et un balcon au rez-de-chaussée pour le duplex inférieur et une terrasse précédée d'une véranda pour le logement du 1^{er} étage ;
Considérant que les garde-corps de ces espaces dérogent au R.R.U., titre I, art. 6§3 (éléments techniques), en ce qu'ils ne font pas partie des éléments autorisés en toiture ;
Considérant que leur présence est indispensable pour sécuriser le balcon et la terrasse ;
Considérant qu'ils ne portent pas préjudice aux bien voisins et s'intègrent au bâti existant ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6§3 est acceptable ;

Considérant qu'au point de vue des normes d'habitabilité des logements, le projet déroge au R.R.U., titre II, art. 3 (superficies minimales), en ce que le séjour avec sa cuisine ouverte du 1^{er} étage et dans les combles ont une superficie de 22m² et de 19m² au lieu de 28m² minimum, et en ce que la superficie de la 1^{ère} chambre dans les combles est de 10m² au lieu de 14m² ;
Considérant que la superficie du séjour avec sa cuisine comprise est sous-dimensionnée par rapport à un appartement de 2 chambres ;
Considérant que le projet considère le logement dans les combles comme un studio, cependant sur les plans, les espaces habitables sont différenciés et munis de portes séparant le séjour de la chambre ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

Considérant que le projet tend vers une surdensification en terme de logement par la multiplication de circulations verticales, les cloisonnements et l'ajout d'un nouveau volume au 1^{er} étage (véranda) ;
Considérant que cette dernière est installée dans le but de créer un accès privatif entre le logement au 1^{er} étage dans le bâtiment principal et son annexe arrière située à l'entresol ;
Considérant que cette véranda déroge au R.G.B.Q., art. 13 (hauteur sous-plafond), en ce qu'elle présente une hauteur de 2,40m au lieu de 2,80m ;
Considérant que son emplacement n'implique pas la modification du mur mitoyen gauche ;
Considérant toutefois, qu'il s'agit d'un volume supplémentaire dans une parcelle assez dense et un bâtiment étroit dont sa façade ne dépasse pas une largeur de 5,50m ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer cette véranda ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet vise à enlever tous les panneaux publicitaires, volets roulants et lanternes murales qui ont été ajoutés ultérieurement ;

Considérant que les châssis existants en façade avant, pourvus de vitrage simple, seront remplacés par des nouveaux châssis et chambranles en bois avec triple vitrage et de couleur gris foncé pour le sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage (no. N01 et N04), de couleur blanche pour les combles (no. N03) et de couleur gris foncé pour les 3 fenêtres de toiture (no. N02) ;

Considérant que la façade avant sera revêtue d'un nouvel enduit dans les mêmes couleurs qui existent (no.N09) ;

Considérant que le bien se situe à proximité des Squares Ambiorix, qu'il n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine architectural mais qu'une grande partie des maisons voisines le sont ;

Considérant que le bien a une valeur d'accompagnement dans ce contexte urbain ; que tant la façade à rue que les intérieurs disposent d'éléments patrimoniaux à conserver ;

Considérant que les châssis existants témoignent du caractère et de la typologie du bâtiment ;

Considérant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de restaurer ces châssis avant d'un éventuel remplacement ;

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

Avis DÉFAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: C782/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Handelskaai 26 - 30 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mevrouw Katelyne Van den Bossche

Objet / Betreft: zwaar verbouwen en samenvoegen van 2 aanpalende gebouwen, toevoegen van 2 bouwlagen op het dak van elk gebouw, inrichten van 9 wooneenheden (2 app. 1 k., 5 app. 2 k. en 2 app. 3 k.), een kantoor voor vrij beroep en een kantoor, en aanbrengen van interne structurele aanpassingen

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/03/2024

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

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen;
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op het Bijzonder bestemmingsplan nr. 60-07bis Antwerpen-Yzer, goedgekeurd op 08/04/1993 (B.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 gemengd gebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
Overwegende dat het goed gelegen is in een zone voor woningen van het B.B.P.;
Overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 18/08/2023;

Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

Overwegende dat de aanvraag het zwaar verbouwen en samenvoegen van 2 aanpalende gebouwen, het toevoegen van 2 bouwlagen op het dak van elk gebouw, het inrichten van 9 wooneenheden (2 app. 1 k., 5 app. 2 k. en 2 app. 3 k.), een kantoor voor vrij beroep en een kantoor, en het aanbrengen van interne structurele aanpassingen betreft;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 25/01/2024 tot 08/02/2024 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P., afwijkingen van de voorschriften van het B.B.P., afwijking van art. 4 (diepte van de bouwwerken), art. 5 (hoogte van de voorgevel), art. 6 (dak - hoogte - technische elementen) van titel I van de Gew.S.V.;

Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) op 17/01/2024 en dat de K.C.M.L. geen advies heeft uitgebracht;

Gelet op het gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 08/02/2024 met als referentie CP.1990.0436/7;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning werd ingediend op 12/01/2022 (ref. S.V. C28/2022) met als onderwerp "het verbouwen en samenvoegen van twee aanpalende gebouwen, toevoegen van twee bouwlagen op het dak, inrichten van 10 wooneenheden en een kantoor";

Overwegende dat deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning vervallen is;

Overwegende dat de huidige aanvraag voorziet om de 2 aanpalende gebouwen (nr. 26 en nr. 28-30) samen te voegen door het creëren van een doorgang in de mandelige muur tussen de 2 gebouwen op alle verdiepen;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om 9 wooneenheden, 1 kantoor voor vrij beroep en 1 kantoor in te richten over het geheel van de gebouwen;

Overwegende dat de kantoren op het gelijkvloers zijn gesitueerd;

Overwegende dat de woningen als volgt worden verdeeld:

- 1 app. 2 k. (app. 5) en 1 app. 1 k. (app. 2) op de 1^{ste} verdieping,
- 1 eengezinswoning in duplex op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping,
- 2 app. 2 k. (app. 3 en 6) op de 2^{de} verdieping,
- 2 app. 2 k. (app. 7 en 8) op de 3^{de} verdieping,
- 1 app. 3 k. (app. 9) op de 4^{de} verdieping,
- 1 app. 1 k. (app. 10) op de 5^{de} verdieping;

Overwegende dat er gemeenschappelijke dienstlokalen voor de woningen worden ingericht in de kelder (individuele kelders en een poetslokaal) en op het gelijkvloers (een lokaal voor huisvuil en een fietsenstalling);

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 3 (minimum oppervlakte), voor wat betreft de minimumoppervlakte van een aantal bewoonbare lokalen (de keuken in appartement 2 en de living in appartementen 6 en 7);

Overwegende dat de appartementen 2, 6 en 7 gelegen zijn in een bestaand gebouw, dat bovendien deze afwijking klein is;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), voor wat betreft de netto lichtdoorlatende oppervlakte van een aantal bewoonbare lokalen (de woonkamer in appartementen 2, 5, 6 en 7);

Overwegende dat appartement 2 gelegen is in de bestaande achterbouw en de appartementen 5, 6 en 7 gelegen zijn aan een bestaande voorgevel die ongewijzigd blijft;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

Overwegende dat de aanvraag een versterking van het residentiële aanbod en van de woonfunctie in deze wijk beoogt;
Overwegende dat het ontwerp gelegen is in een gemengd gebied en dat het voorziet in een mix van bestemmingen;
Overwegende bijgevolg dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat voor wat betreft de verticale circulatie, er in het gebouw nr. 26 een nieuwe lift en een nieuwe trap naar de kelder worden toegevoegd en de bestaande trap naar de verdiepingen wordt behouden, en er in het gebouw nr. 28-30 de bestaande trappen worden behouden;
Overwegende dat de inkomhal op het gelijkvloers (nr. 26) toegankelijk is voor personen met beperkte mobiliteit;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel IV art. 9 (gangen), omdat de gangen op de verdiepingen niet breed genoeg zijn (1m i.p.v. min. 1,50m);

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel IV art. 11 (lift), omdat de liftkooi te klein is (1,50m op 0,90m i.p.v. min. 1,40m op 1,10m) en de overloop niet breed genoeg is (1m i.p.v. min. 1,50m);

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op bestaande gebouwen die een ingrijpende wijziging ondergaan, voorzien van een lift (nr. 26), en dat bijgevolg de gemeenschappelijke delen t.e.m. de toegangsdeuren van de woningen toegankelijk zouden moeten zijn (Gew.S.V. Titel IV);

Overwegende dat de lift wordt geïntegreerd in de bestaande structuur van het gebouw, dat bepalend is voor de afmetingen;

Overwegende bijgevolg dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de aanvraag bovendien afwijkt van het B.B.P. art. 12. (garage en parking), omdat de aanvraag een doorgedreven renovatie betreft zonder dat er een parkeerplaats per wooneenheid wordt voorzien;

Overwegende dat het bestaand gebouw betreft dat gelegen is in het stadscentrum en de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer;

Overwegende bijgevolg dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag de uitbreiding van een woongebouw voorziet zal deze onderhevig zijn aan stedenbouwkundige lasten;

Overwegende dat het bedrag van de stedenbouwkundige lasten evenredig zal zijn aan de bijkomende vloeroppervlakte van de woningen (370m² volgens de aanvraag);

Overwegende dat in de bestaande toestand, het gebouw nr. 26 (links), een bouwprofiel heeft van een gelijkvloers en 3 verdiepingen met plat dak;

Overwegende dat in de bestaande toestand het ganse perceel is bebouwd op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping en dat de bouwdiepte op de 2^{de} en 3^{de} verdieping 15,70m bedraagt;

Overwegende dat de totale perceelsdiepte 20,40m bedraagt;

Overwegende dat een deel van het gebouw achteraan wordt afgebroken en de bouwdiepte van het gebouw bijgevolg wordt ingekort met +/-2,80m tot 17,60m op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping;

Overwegende dat de vrijgekomen ruimte ter hoogte van het gelijkvloers (boven de kelder) wordt ingericht als patio, gedeeltelijk aangelegd als groen dak;

Overwegende dat er in deze ruimte een buitentrap (over 3 verdiepingen) wordt geplaatst, tegen de mandelige grens achteraan;

Overwegende dat er terrassen worden geplaatst aan de achtergevel, op de 1^{ste} t.e.m. 3^{de} verdieping, met een diepte van 1,49m, op een zijdelingse afstand van 1,15m van mandelige grens en met plaatsing van een hekwerk met draad en beplanting;

Overwegende dat er op het gebouw 2 extra bouwlagen worden toegevoegd (4^{de} en 5^{de} verdieping) met plat dak;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

Overwegende dat deze nieuwe verdiepingen worden geplaatst op +/-1m in terugsprong achter de voorgevel;

Overwegende dat de 4^{de} verdieping, met een zonnewering in oversteek, in hoogte aansluit op de aanpalende constructie links en dat de voorziene bouwdiepte van 16,20m van deze verdieping ook aansluit op de aanpalende constructie links;

Overwegende dat er achteraan een terras wordt geplaatst, met een diepte van 1,49m, op een zijdelingse afstand van 1,40m van mandelige grens en met plaatsing van een hekwerk met draad en beplanting;

Overwegende dat de 5^{de} verdieping een voorziene bouwdiepte heeft van 12,30m en dat er op het plat dak achteraan een terras wordt aangelegd, met een diepte van +/-3,10m, op een zijdelingse afstand van 1,40m van mandelige grens en met plaatsing van een hekwerk met draad en beplanting;

Overwegende dat er zonnepanelen worden geplaatst op het bovenste plat dak (5^{de} verdieping);

Overwegende dat de voorgevel van de uitbreiding wordt uitgevoerd in de volgende materialen: gevelsteen in beige kleur, buitenschrijnwerk in aluminium in beige kleur, zonnewering in oprolbare houten lamellen en balustrade in metalen hekwerk in grijze kleur;

Overwegende dat in de bestaande toestand, het gebouw nr. 28-30 (rechts), een bouwprofiel heeft van een gelijkvloers en 2 verdiepingen met plat dak;

Overwegende dat in de bestaande toestand de bouwdiepte op het gelijkvloers en de 1^{ste} en 2^{de} verdieping 30,30m bedraagt;

Overwegende dat de totale perceelsdiepte 33m bedraagt;

Overwegende dat de patio achteraan op het gelijkvloers (volle grond) wordt behouden, aangelegd in kiezels met beplanting;

Overwegende dat er een terras wordt geplaatst aan de achtergevel op de 1^{ste} verdieping, met een diepte van 1,49m;

Overwegende dat er op het gebouw 2 extra bouwlagen worden toegevoegd (3^{de} en 4^{de} verdieping);

Overwegende dat deze nieuwe verdiepingen worden geplaatst in de lijn van de bestaande voorgevel en met een voorziene bouwdiepte van 10,20m;

Overwegende dat er een terras wordt aangelegd op het plat dak ter hoogte van de 3^{de} verdieping, met een diepte van +/-5,40m;

Overwegende dat de totale bouwdiepte aansluit op de aanpalende constructie rechts;

Overwegend dat het plat dak (boven de 4^{de} verdieping) wordt aangelegd als terras en tuin;

Overwegende dat de voorgevel van de uitbreiding wordt uitgevoerd in de volgende materialen: gevel in mineraal pleisterwerk in zand-beige kleur (zelfde kleur als bestaande gevel), ramen in hout in witte kleur, met balustrades in zand-beige kleur en zonnescherm in lamellen in zand-beige kleur, balustrade op het dak in zand-beige kleur;

Overwegende bovendien dat er details voorzien zijn in het verhoogde gedeelte van de voorgevel zoals voorzien in de vergunning C1350/2017;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte), omdat het bouwwerk dieper is dan $\frac{3}{4}$ van de terreindiepte en omdat het bouwwerk dieper is dan het mandelig profiel van het diepste naastliggend bouwwerk;

Overwegende dat de aanvraag bovendien afwijkt van het B.B.P. art. 3.1.2 (achterste begrenzing van de gebouwen, zone voor hoofdgebouwen), omdat de voorziene bouwdiepte groter is dan 16m;

Overwegende dat volgens het B.B.P. de gebouwen die voorbij de toegelaten diepte komen en die aansluiten tegen de hoofdgebouwen mogen behouden blijven in geval van vernieuwing van het hoofdgebouw zonder wijziging van het volume;

Overwegende dat de aanvraag bovendien afwijkt van het B.B.P. art. 6. (koeren en tuinen met beperkte bouw van bijgebouwen), omwille van de bebouwing in deze zone;

Overwegende dat volgens het B.B.P. bijgebouwen met plat dak (hoogte max. 4m) of hellend dak (hoogte max. 6,50m) toegelaten zijn over max. 50% van de zone;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 5 (hoogte voorgevel), omdat de voorgevels hoger zijn dan de hoogste referentiehoogte;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - hoogte), omdat het bouwwerk meer dan 3m hoger is dan het laagste mandelig dakprofiel;

Overwegende dat de aanvraag bovendien afwijkt van het B.B.P. art. 3.2.1 (te behouden en restaureren gevel), omdat volgens de voorschriften de gevel en het dak niet mogen gewijzigd worden;

Overwegende dat de uitbreiding kwalitatief is;

Overwegende dat de aansluiting met de aanpalende profielen op een harmonieuze manier wordt gerealiseerd;

Overwegende dat het project zich goed in zijn omgeving integreert;

Overwegende dat het wenselijk is om de terrassen in uitsprong op de 2^{de} en de 3^{de} verdieping van het gebouw nr. 26 (links) te verwijderen en een loggia te maken in het verlengde van de keuken;

Overwegende dat het ook wenselijk is om de uitsprong van het terras op de 4^{de} verdieping te verwijderen;

Overwegende dat zo de impact van de volumes in het binnenhuizenblok kan verminderd worden;

Overwegende dat het wenselijk is om het terras aan de achtergevel op de 1^{ste} verdieping van het gebouw nr. 28-30 (rechts) te verwijderen, een loggia te maken in de centrale gevelopening en het grondplan bijgevolg te herzien;

Overwegende dat zo de natuurlijke lichtinval in de leefruimte kan verbeterd worden, dat de zichten vanaf de leefruimte kunnen verbeterd worden, dat er een meer kwalitatieve buitenruimte kan gecreëerd worden en dat het binnenhuizenblok meer kan vrijgemaakt worden;

Overwegende dat het wenselijk is, om de kwaliteit van het binnenhuizenblok te verbeteren, om het plat dak van het achterliggend gebouw in te richten als groen dak;

Overwegende bijgevolg dat, mits de gevraagde aanpassingen, deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;

Overwegende bovendien dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen), omdat de balustrades en het hekwerk aan de terrassen en de rookkoepel van de traphal (nr. 28-30) boven het profiel uitstreken;

Overwegende dat de balustrades noodzakelijk zijn voor de beveiliging van de terrassen en dat het hekwerk zichten voorkomt;

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

Overwegende dat de rookkoepel noodzakelijk is voor de brandveiligheid van het gebouw;

Overwegende bijgevolg dat deze afwijking aanvaardbaar is;

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





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- de terrassen in uitsprong op de 2^{de} en de 3^{de} verdieping van het gebouw nr. 26 (links) te verwijderen, een loggia te maken in het verlengde van de keuken en de uitsprong van het terras op de 4^{de} verdieping te verwijderen;
- het terras aan de achtergevel op de 1^{ste} verdieping van het gebouw nr. 28-30 (rechts) te verwijderen, een loggia te maken in de centrale gevelopening en het grondplan bijgevolg te herzien;
- het plat dak van het achterliggend gebouw (rechts) in te richten als groen dak;

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. 4 (diepte), art. 5 (hoogte voorgevel), art. 6 (dak - hoogte - technische elementen), Titel II art. 3 (minimum oppervlakte) en art. 10 (natuurlijke verlichting), Titel IV art. 9 (gangen) en art. 11 (lift), van het B.B.P. art. 3.1.2 (achterste begrenzing van de gebouwen, zone voor hoofdgebouwen), art. 3.2.1 (te behouden en restaureren gevel), art. 6. (koeren en tuinen met beperkte bouw van bijgebouwen) en art. 12. (garage en parking) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L100/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

Station STIB Lemonnier 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Clear Channel Belgium - S.P.R.L.

Objet / Betreft: Placer 1 totem digital de 3m50 de hauteur en espace public (une face publicitaire, une face informations générales).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/03/2024 - 21/03/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :
Ville de Bruxelles

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

Contexte :

Considérant :

- que la demande de permis concerne l'implantation d'un totem digital à une entrée de métro encore non-pourvue ;
- que le bien se situe en espace structurant et zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) et est bordé par des zones d'habitation et lisérés de noyaux commerciales au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- que le bien se situe dans la zone de protection du monument Ancienne brasserie Express-Midi pour la brasserie Caulier ;
- que le bâtiment de la station pré-métro Lemonnier est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Instruction :

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

- En application de l'article 126 § 11 du CoBAT pour dérogation à :
- l'Art. 23.a1 2° du Titre VI du RRU « *Publicité en espace public brisant une perspective visuelle* » ;

Considérant que la demande a été soumise à la commission de concertation pour le motif suivant:

- En application de l'Art. 237 « *Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux*

7





modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2023 au 21/03/2023 ; que 0 réclamations ont été introduites ;

Situation existante :

Considérant :

- qu'actuellement 2 signes 'M' et un enseigne pour les lignes métros 3 et 4 sont intégrés dans l'auvent du bâtiment qui donne accès au métro ; que ces signalisations sont clairement visibles ;
- que le trottoir du Boulevard du Midi a un trottoir confortable pour les piétons et une piste cyclable unidirectionnelle ;

Situation projetée :

Considérant :

- que la demande vise à ajouter un totem digital à côté des signalisations existantes ;
- que la demande propose d'implanter un support d'information de type Totem 2m2 digital double face comprenant également deux afficheurs de temps d'attente au-dessus des écrans digitaux ;
- qu'un des deux écrans sera tactile afin de permettre aux usagers l'accès à une série de services (plan de ville, intermodalité, ...) ; que l'autre sera également 100% dédié à la promotion des transports en commun ;
- que la face visible sur l'infographie sera dédiée au minimum à 35% pour la communication STIB ; que l'autre face sera dédiée à 100% pour la communication STIB ;
- que la structure portante du Totem est faite de tôles rectangulaires en acier S-355-JOH, placées des deux côtés, sur lesquelles sont soudées une plaque de soutien « supérieure » pour la partie haute du Totem et une plaque de support « inférieure » qui fait le lien entre le Totem et sa fondation ; que la structure supérieure est également construite en acier et attachée à la plaque supérieure de la structure portante ;
- que les dispositifs satisfassent à toutes les conditions suivantes :
- la durée d'affichage d'un message publicitaire est d'au moins six secondes ;
- le passage d'un message publicitaire à un autre n'est pas réalisé à l'aide d'effets spéciaux tels que le flou, le glissement, le zoom avant ou arrière ;
- pour les messages publicitaires mobiles, pas plus d'un tiers de l'image ne bouge ;
- que l'affichage LED est doté d'un capteur de luminosité qui ajuste continuellement la luminosité de l'écran par rapport à la lumière ambiante ;
- que la technologie informatique d'imagerie permet la diffusion de message sans substances complémentaires (déchet 0) et instantanément ;
- que le totem mesure 3,50m de hauteur et 1,50m de largeur ;
- que le totem s'implante sur le trottoir ;

Objectifs :

Considérant :

- que la demande vise à ajouter un totem digital à côté des signalisations existantes ;
- que la demande vise à mettre le mobilier urbain d'information aux normes actuelles ;

Motivation :

Considérant que le dispositif prévu se situe dans la zone interdite de publicité du Titre VI du RRU ;

Considérant que le bien se situe dans la zone de protection du monument Ancienne brasserie





Express-Midi pour la brasserie Caulier ;

Considérant que l'emplacement du totem brise une perspective visuelle vers le monument ; que celui contribue à brouiller la lecture visuelle vers l'Ancienne brasserie ;

Considérant que le dispositif prévu n'est pas conforme à l'Art. 23.al1 2° du Titre VI du RRU, vu qu'il brise une perspective visuelle sur le monument de l'Ancienne brasserie ;

Considérant que la demande vise à ajouter un totem digital à côté des signalisations existantes ; que dans le sens de lisibilité de l'entrée du métro, le totem est une multiplication d'une fonctionnalité déjà en place ;

Considérant que plusieurs des fonctions du dispositif, comme le dispositif tactile d'information et les afficheurs de temps d'attentes, pourraient être intégrées plus discrètement dans ou à l'entrée du métro, ou les usagers sauraient accéder plus efficacement à ces infos et seraient en plus protégés contre les intempéries ;

Considérant que les dimensions totales du totem sont notablement plus larges que les dimensions nécessaires pour les fonctionnalités qu'il offre ; que l'élément encombre l'espace public ;

Considérant que le totem prévu se trouve dans le cheminement naturel des piétons ;

Considérant que le PRAS mentionne, pour les espaces structurants, que les travaux « préservent et améliorent la qualité du paysage urbain » et qu'il est également question, pour les ZICHEE, « de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger » ; que le totem n'est alors pas conforme aux prescriptions du PRAS, vu son impact en termes d'encombrement du trottoir, de coupure des perspectives visuelles, d'introduction de publicités et de multiplication de fonctionnalités ;

Conclusion :

Considérant que l'implantation du dispositif n'est pas conforme à l'Art. 23.al1 2° du titre VI du RRU, vu qu'il brise une perspective visuelle sur le monument de l'Ancienne brasserie ;

Considérant que le totem n'est pas conforme aux prescriptions du PRAS pour les espaces structurants et les ZICHEE ;

Considérant que plusieurs fonctionnalités du dispositif pourraient être intégrées dans ou à l'entrée du métro ;

Considérant que le dispositif encombre l'espace public ;

Avis DEFAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A1212/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Alfred Stevens 67 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Luc et Jeanne Moucheux-Mancore

Objet / Betreft: diviser la maison unifamiliale en 2 logements impliquant la démolition / reconstruction de l'annexe contiguë au bâtiment principal, le changement de destination de l'atelier (bâtiment arrière) en logement et le remplacement des menuiseries en façade avant (nouvelles divisions)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/03/2024 - 21/03/2024

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):

8

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ;
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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
Considérant que le bien est antérieur à 1932 et est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du 10/11/2021 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

Considérant que la demande initiale visait à diviser la maison unifamiliale en 3 logements impliquant la démolition / reconstruction de l'annexe contiguë au bâtiment principal, la construction d'un volume de liaison entre le bâtiment principal et le bâtiment arrière, le changement de destination de l'atelier (bâtiment arrière) en logement et le remplacement des menuiseries en façade avant (nouvelles divisions) ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/11/2022 au 24/11/2022 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.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) et application de la prescription générale 0.6. du PRAS ;
Vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;

Vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée défavorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 02/04/2024 pour les motifs reproduits en annexe ;

Considérant néanmoins qu'un avis favorable pourrait être émis à condition de entre autres :

- requalifier significativement l'intérieur d'îlot en vue de sa dédensification et végétalisation ;
- prévoir au maximum 2 logements ;
- de fortement limiter l'extension au rez-de-chaussée en tenant compte des profondeurs des biens contigus ;
- remplacer les menuiseries en façade avant, en prévoyant des châssis à double battant surmontés d'une imposte fixe et prévoir de garde-corps en fer forgé afin d'assurer la sécurité des habitants ;
- aménager un local vélo permettant le stationnement d'un vélo par chambre dont un vélo cargo.

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 19/12/2022 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 15/01/2024 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 visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils ne visent à supprimer en partie les dérogations qu'impliquait le projet initial ;

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

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

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

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2024 au 21/03/2024 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture-hauteur), dérogation à l'art.16 du titre I du RRU (stockage des eaux pluviales et application de l'art. 126/1 du COBAT (plans modifiés) ;

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

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 26/03/2024, portant les références CP.2022.0936/2 ;

En ce qui concerne l'historique du bien :

Considérant que la Ville de Bruxelles en date du 05/02/2021 indique que le bien est affecté au logement sans pouvoir en déterminer le nombre exact ;

Considérant qu'il n'existe pas d'archives pour le bien faisant l'objet de la présente demande ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

Considérant dans la situation de fait que le bien comprend 4 unités de logements réparties sur 4 niveaux ;

Considérant que le bien est composé de deux bâtiments, un immeuble de gabarit R+2+ toiture à brisis et un ancien atelier de gabarit R+2 en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'une nouvelle annexe a été construite au niveau du rez-de-chaussée sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré ;

En ce qui concerne le programme ;

Considérant que la demande initiale prévoyait de réaménager la maison et diviser celle-ci en 3 unités de logement ;

Considérant que la demande modifiée vise à diviser la maison en 2 unités de logement réparties comme suit :

- un duplex 2 chambres au rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
- un duplex 2 chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étage + grenier ;

En ce qui concerne le 1^{er} duplex 2 chambres :

Considérant que le logement projeté dans le bâtiment avant est réparti comme suit :

- rez-de-chaussée : chambre de 10,44m² et salon/cuisine/salle à manger de 40,97m² ;
- 1^{er} étage : chambre de 14,40m², espace bureau et salle de bain ;

Considérant que l'ancien atelier en intérieur d'îlot est utilisé par le logement du rez-de-chaussée comme espace de détente, activités secondaires et récréatives ;

Considérant que le bâtiment arrière reprend l'aménagement du projet initial qui prévoyait un logement avec une chambre ;

Considérant qu'il convient de revoir son aménagement en plan pour mettre en évidence sa nouvelle utilisation ;

Considérant que le projet modifié prévoit de construire un escalier en façade avant pour accéder au deuxième étage du duplex ;

Considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairage naturel) en ce que la superficie éclairante de la chambre au rez-de-chaussée était inférieure au 1/5 de sa superficie plancher ;

Considérant que la superficie plancher projetée de la chambre en façade avant est réduite à 10,44m² pour une superficie éclairant de 2,57m² ; dès lors que la dérogation est supprimée ;

Considérant que la superficie éclairante de la chambre 1 au 2^{ème} étage est de 1,91m² et est inférieur au 1/5 de sa superficie plancher (min 2,88m²) ;

Considérant que l'éclairage naturel dans la cuisine/salle à manger/petit salon est également insuffisant, 6,49m² au lieu de 8,2m² ;

Considérant que pour améliorer l'éclairage de la salle à manger, il est conseillé de déplacé le lanterneau contre la façade arrière ;

Considérant qu'il convient également de revoir l'aménagement du duplex en supprimant la chambre du rez-de-chaussée avant et en gardant une typologie de pièces en enfilade ;

En ce qui concerne le duplex 2 chambres au 2^{ème} étage :

Considérant que le deuxième duplex est réparti comme suit :

- 2^{ème} étage : séjour, salle à manger et cuisine de 30,56m² ;
- 3^{ème} étage : 1 chambre de 10,11m² et 1 chambre de 14,09m² ;
- grenier : salle de jeux ;

Considérant que les deux logements bénéficient d'une cave au sous-sol ;

Considérant que le projet modifié déroge au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairage naturel) en ce que la superficie éclairante du séjour est de 5,48m² au lieu de minimum 6m² ; que cette dérogation est faible ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

Considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U., Titre II, art.17 (local commun pour vélo) en ce qu'un local vélo avec un minimum d'un emplacement par logement doit être prévu ;
Considérant que le projet modifié prévoit de mettre à disposition deux emplacements vélos dans le vestibule d'entrée et deux autres emplacements au fond de ce vestibule ;
Considérant que la dérogation est maintenue en ce que le projet modifié ne prévoit pas de local spécifique ;
Considérant que 2 places de stationnement pour vélos sont également prévues à l'extérieur, en fond de parcelle ;
Considérant que le logement au 2^{ème} étage ne dispose pas d'un espace extérieur ;
Considérant que les logements ne répondent que partiellement aux normes actuelles de confort ;
Considérant pour rappel, que cette maison du fait de sa structure et la disposition spatiale intérieure a été conçue comme logement unifamilial ;
Considérant qu'il est nécessaire d'améliorer la conformité des deux logements en ce qui concerne les normes d'éclairage sans modifier la façade avant ;
Considérant que les dérogations sont acceptables moyennant les modifications demandées ;

En ce qui concerne les modifications en volume :

Considérant que la construction existante présente un gabarit R+2 avec toiture mansardée en façade avant ;
Considérant d'après les vues aériennes qu'il existe une annexe au rez-de-chaussée depuis au moins les années 70 ;
Considérant qu'une nouvelle annexe plus récente a été construite dans la continuité de la première annexe sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré ;
Considérant qu'en situation de fait la profondeur de la construction au rez-de-chaussée est de 16,42m ;
Considérant que le projet initial prévoyait la construction d'une véranda permettant de relier le rez-de-chaussée du bâtiment principal au bâtiment arrière ;
Considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) en ce qu'il dépasse en profondeur de plus de 3m et en hauteur le profil voisin le moins profond et dépassent les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
Considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U., Titre I, art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) en ce que l'aménagement des zones de cours et jardins doit en priorité viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
Considérant que le projet initial dérogeait également au R.R.U., Titre I, art.13 (maintien d'une surface perméable) en ce que les superficies imperméables cumulées de l'annexe, du volume de liaison, de la citerne et de la terrasse dépasse plus de 50% de la zone de cours et jardins ;
Considérant que par rapport au projet initial le projet modifié ne prévoit plus de créer d'annexe supplémentaire au rez-de-chaussée ;
Considérant que le projet modifié supprime les dérogations au R.R.U., Titre I, art.4, art.6 et art.13 ;
Considérant que le projet prévoit par ailleurs de végétaliser la toiture plate des annexes ;
Considérant que le projet modifié vise à utiliser le bâtiment arrière comme extension du logement au rez-de-chaussée et à le consacrer à des activités secondaires, récréatives et de détente ;
Considérant que le volume en intérieur d'îlot doit être dédié uniquement à des pièces accessoires au logement duplex ; que la chambre et la salle de bain doivent être supprimées ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager une terrasse dans la zone de jardin et de placer une citerne d'eau de pluie de 3000l ;
Considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U., Titre I, art.16 (citerne) ; que le projet modifié maintient la dérogation en ce que la citerne doit avoir les dimensions minimales de 4.3332l compte tenu des surfaces de toitures en projection horizontale ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

Considérant néanmoins que le placement de cette citerne constitue une amélioration par rapport à la situation de fait, que dès lors les dérogations au R.R.U., Titre I, art.12 et art.16 pourraient être acceptables à condition de placer la citerne sous la terrasse ;

En ce qui concerne la façade avant ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une nouvelle fenêtre de toit dans le pan avant de la toiture ;

Considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés et les divisions modifiées ;

Considérant qu'en situation existante tous les châssis de la façade avant sont en bois peint en blanc ;

Considérant que la porte d'entrée existante de l'immeuble est en aluminium anodisé ;

Considérant que la typologie de l'immeuble est dénaturée par des châssis standards ne reproduisant pas les divisions d'origine ;

Considérant que le projet modifié prévoit de remplacer les châssis existants par de nouveaux châssis en bois de ton blanc surmontés d'impostes fixes ;

Considérant néanmoins que la porte d'entrée et les briques de verre prévus en façade avant ne respectent pas la typologie néoclassiques de l'immeuble ;

Considérant qu'il est préférable de prévoir une porte d'entrée pleine s'inspirant de la situation d'origine et de remplacer les briques de verre en façade avant par un châssis ;

Considérant que la toiture mansardée est recouverte d'un revêtement en ardoise ;

Considérant que la corniche et la lucarne sont toutes les deux en bois et peintes en gris clair et blanc ;

Considérant qu'il convient de maintenir et restaurer ces éléments de la façade avant ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- de dédier le volume en intérieur d'îlot à des pièces accessoires au logement duplex et de supprimer la chambre et la salle de bain ;
- de revoir l'aménagement du duplex inférieur en supprimant la chambre du rez-de-chaussée avant et en gardant une typologie de pièces en enfilade ;
- d'améliorer la conformité des deux logements en ce qui concerne les normes d'éclairage ;
- de déplacer le lanterneau contre la façade arrière ;
- de déplacer la citerne d'eau de pluie sous la terrasse ;
- de prévoir une porte d'entrée pleine s'inspirant de la situation d'origine ;
- de remplacer les briques de verre en façade avant par un châssis.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, art.16 (citerne), Titre II, art.10 (éclairage naturel) et art.17 (local commun pour vélo) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F1040/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Fusée 66 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Verisure - S.A.

Objet / Betreft: installer un système de ventilation et transformer une fenêtre

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/03/2024 - 21/03/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

9

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 d'industrie urbaine et le long d'un espace structurant au PRAS;

Considérant que la demande a été introduite en date du 16/11/2023;

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

Considérant que la demande vise à installer un système de ventilation et transformer une fenêtre ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2024 au 21/03/2024 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) ;

Vu l'absence de réaction;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I article 10 (éléments en saillie sur la façade) en ce que le système de ventilation se trouve en façade avant ;
Considérant que cette dérogation est acceptable, car le projet permet de respecter les impositions sanitaires et de bien être concernant l'aération ;
Considérant qu'il y a lieu de faire en sorte de s'assurer que le projet soit réversible et puisse s'adapter aux installations de ventilation future des autres étages ;
Considérant qu'il est à déplorer que la ventilation du bâtiment ne soit pas étudiée et installée de manière globale dans le bâtiment ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 13/03/2024, repris en annexe et portant les références T.1992.1236/6 ;

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

Considérant que le projet prévoit l'installation d'un système de ventilation mécanique contrôlée (VMC) d'une capacité d'extraction et d'intraction de 9000m³/h dans un local spécifique ;
Considérant que le système de ventilation actuel du bâtiment est trop vétuste pour respecter la législation en terme de santé au travail ;
Considérant que le projet prévoit l'intégration de cette ventilation sur tout le 4^{ème} étage du bâtiment ;
Considérant que le local projeté contenant la ventilation a été dimensionné et compartimenté spécialement pour respecter les normes de renouvellement de l'air ;

Considérant que dans ce local :

- Présente des dimensions de 2564 x 1682 mm ;
- La grille d'extraction d'air mesure 1300x1300 mm soit les dimensions exactes de la fenêtre actuelle ;
- Une ouverture de 1600x600 mm pour l'intraction sera située en dessous de la fenêtre ;

Considérant que les grilles seront peintes pour rendre une teinte similaire aux baies voisines style « verre fumé » ;

Considérant que les grilles d'intractions présenteront une saillie par rapport à la fenêtre de 60cm ;
Considérant que les fenêtre sont en recul de 31 cm par rapport à la façade, la grille sera donc en saillie de 29cm vis-à-vis de la façade ;

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 Article 10 « éléments en saillie sur la façade » est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: K304/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Kruipweg 10 - 12 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Jean-Jados Nesengyumva

Objet / Betreft: transformer le séjour en garage, modifier la façade avant, démolir les annexes arrières et reconstruire une nouvelle annexe plus large, apporter des transformations structurelles intérieures

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/03/2024 - 21/03/2024

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):

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 30/03/2023;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

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

Considérant que la demande vise à transformer le séjour en garage, impliquant le remplacement de deux baies en façade avant par une porte de garage, démolir les annexes arrières et reconstruire une nouvelle annexe plus large, apporter des transformations structurelles intérieures et remplacer la porte d'entrée en PVC blanc par une porte d'entrée en bois;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 15/07/1997 (réf. P.U. K1/1995) ayant pour objet " Démolir les annexes, construire des annexes et transformer les 2 immeubles en vue de créer une maison unifamiliale, (demande de régularisation après P.V.) (régularisation PV 7-94) ";

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 15/07/1997 (réf. P.U. K89/2016) ayant pour objet " Couvrir une cour (travaux déjà réalisés)";

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2024 au 21/03/2024 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 d'une construction mitoyenne) ;

Vu les 2 réactions à l'enquête publique, portant pour la première réaction sur le fait que les documents ne sont pas visibles depuis le site internet openpermits.brussels; et la deuxième réaction stipulant qu'une distance de 60 cm par rapport au mitoyen doit être respectée pour la porte de garage et demandant que l'annexe arrière soit d'une hauteur maximale d'un niveau ;

Considérant que l'objet de la demande concerne différentes transformations d'une habitation unifamiliale ;

Considérant qu'en situation de droit cette habitation était composée de 4 volumétries : un bâtiment principale et 3 annexes arrières en enfilade ;

Considérant que le bâtiment principal se composait d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un grenier avec une toiture à 2 versants ;

Considérant que les 3 annexes sont sur un seul niveau, avec chacune un pan de toiture ;

Considérant que le projet vise, notamment, en la démolition de ces annexes arrières en vue d'y construire une seule annexe sur un seul niveau à toiture plate verte ;

Considérant que cette nouvelle extension aura une profondeur de 6m19, sur une longueur d'environ 8m60 et une hauteur d'environ 3m50 ;

Considérant que la profondeur des annexes en situation de droit était d'environ de 8m60 mais de largeur moindre que la nouvelle annexe faisant l'objet de la demande ;

Considérant que l'aménagement de cette nouvelle annexe permettra d'y placer l'espace séjour et cuisine ;

Considérant que ces pièces se trouvaient, en situation de droit dans la volumétrie principale ;

Considérant que cette nouvelle mise en place contribuera à la création d'un espace garage accessible depuis la voirie publique ;

Considérant, cependant que ce garage génère une modification du trottoir et supprimera un stationnement en voirie;

Considérant que la pente du trottoir ne peut être modifiée, celle-ci doit être régulière ;

Considérant la nécessité d'éventuellement devoir déplacer le poteau d'éclairage public ;

Considérant que l'aménagement d'un garage n'est donc pas acceptable ;

Considérant dès lors, la possibilité d'aménager un ou des espaces de vie en lieu et place de l'espace garage ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

Considérant que l'annexe dérogera au R.R.U., titre I, articles 4 et 6 en ce qu'elle dépasse en hauteur et en profondeur le mitoyen le moins profond, soit celui de droite (situé sur la 19^{ème} division, section C n°75 N) ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables au vu de l'implantation des parcelles voisines situées perpendiculairement à la parcelle du bien ;

Considérant, cependant la possibilité d'aménager un ou des espaces habitables à la place de la pièce garage ;

Considérant dès lors, la possibilité de réduire cette annexe en profondeur ;

Considérant, par ailleurs, que le projet prévoit aussi des modifications en façade avant en ce que 2 baies (châssis et porte d'entrée) seront remplacées par une porte de garage en métal de teinte gris anthracite ;

Considérant qu'en façade avant, sera également remplacée la porte d'entrée en PVC blanc par une porte en bois de teinte gris anthracite ;

Considérant que les autres châssis de la façade avant sont en PVC blanc et qu'en vue d'une meilleure harmonisation et uniformité de cette façade, il serait plus esthétique de placer une porte blanche (ou de conserver celle actuelle) et de ne pas prévoir une porte de garage mais de soit garder la situation actuelle soit de placer un châssis blanc respectant les normes d'éclairage imposées par le R.R.U.

Considérant qu'il y aura lieu de remplacer les menuiseries par du bois de teinte blanche en façade avant lors du prochain remplacement ;

Considérant par ailleurs, que le bien est une habitation de type ouvrière ;

Considérant qu'en façade avant, il est demandé de revenir aux teintes d'enduit tel qu'en 2013 (google street view) avec un enduit de teinte blanc cassé et un soubassement en enduit gris ;

Considérant qu'en situation existante, 2 volées mènent au grenier car les 2 pièces ne sont pas accessibles l'une depuis l'autre et vice-versa ;

Considérant qu'en situation projetée, une baie sera construite entre le mur porteur de ces 2 pièces, ce qui permettra de supprimer une volée d'escaliers et de bénéficier de plus de surface ;

Considérant que le grenier est actuellement aménagé en 2 chambres et qu'y sera ajouté un couloir, un espace bureau et une salle de bain ;

Considérant que la salle-de-bain sera équipée d'une ventilation (stipulée par e-mail en date du 12/01/2024) ;

Considérant que toutes ces modifications entraîneront des transformations structurelles intérieures ;

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 ;

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 DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

Avis FAVORABLE à condition de:

- ne pas aménager d'espace garage mais y prévoir un ou plusieurs espaces de vie ;
- prévoir une porte d'entrée blanche (ou conserver l'actuelle) et prévoir un châssis blanc respectant les normes d'éclairage imposées par le R.R.U. à la place de la porte de garage prévue ou d'y conserver les châssis actuels ;
- uniformiser la façade avant lors du prochain remplacement des menuiseries par du bois de teinte blanche ;
- prévoir un enduit de teinte blanc cassé et un soubassement de couleur grise, tel qu'en 2013, pour la façade avant ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., titre I, articles 4 et 6 en ce qui concerne la nouvelle annexe sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V970/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Chaussée de Vleurgat 118 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Batiot Architecture - S.P.R.L.

Objet / Betreft: créer une lucarne en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/03/2024 - 21/03/2024

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

11

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'intérêt régional et le long d'un espace structurant au PRAS;
Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;
Considérant que la demande a été introduite en date du 23/10/2023;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
Considérant que la demande vise à créer une lucarne en façade arrière;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 18/02/2022 (réf. P.U. V419/2019) ayant pour objet " diviser une maison unifamiliale en 5 appartements, remplacer la toiture à versants par une toiture à mansardes avec 3 lucarnes et placer une terrasse au-dessus de l'annexe arrière au niveau des combles (travaux partiellement déjà réalisés) ";
Considérant que la demande actuelle ne concerne que le logement réparti sur les deux derniers niveaux ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

Considérant que le projet vise à réaménager les deux chambres et la salle de bain ;
Considérant en effet qu'actuellement la salle de bain n'est accessible que via l'une des chambres, que le projet offre une salle d'eau privative pour une des chambres et crée une salle d'eau accessible aux deux chambres ;
Considérant également que le projet prévoit la création d'une lucarne en façade arrière au dernier niveau ;
Considérant que la lucarne projetée est conforme au RRU titre I ;
Considérant que la terrasse telle que représentée sur plan a déjà été autorisée dans permis V419/2019 ;
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2027 au 21/03/2024 pour les motifs suivants: application de la prescription particulière 18.a3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
Vu les 2 réactions à l'enquête publique portant sur l'aménagement de la terrasse ainsi que les nuisances qui pourraient en découler ainsi que sur le non-respect de l'aménagement de la terrasse délivrée dans le cadre du dossier V419/2019) ;
Considérant que l'objet de la demande ne porte pas sur la terrasse, que le Code civil est respecté au regard des plans ;
Considérant que le projet améliore les qualités résidentielles 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 à condition :

- de prévoir un garde-corps sur le pourtour de la terrasse
- d'aménager la toiture verte inaccessible de manière à ce qu'elle ne nécessite pas d'entretien régulier

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.: L120/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 104 1050 Bruxelles
Avenue Louise 106 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: UIR LE PRESIDENT 1 - S.A. (Laurence SIMILLON et Axel CEUSTERS)

Objet / Betreft: Modifier l'utilisation des commerces au RDC vers de l'Horeca et installer des grilles d'aération en façades (permis modificatif : 04/PFD/1731250).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/03/2024 - 21/03/2024

Réactions / Reacties: 10

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt régional (« Louise ») du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) ;
Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation des commerces au RDC vers de l'Horeca et installer des grilles d'aération en façades (demande de permis modificative : 04/PFD/1731250) ;
Considérant que les modifications apportées au projet ont pour objet :

- Changement d'utilisation des espaces commercial au rez-de-chaussée,
- Ajout de grilles supplémentaires sur la façade de la Rue du Président,
- Ajout de grilles de ventilation sur la façade de la Rue de la Longue Haie.

Considérant que la demande déroge au RRU visé ci-dessus, en ce qui concerne :

- Titre I : article 10 (ventilation sur la façade à rue) ;
- Titre IV : article 13 (toilettes pmr).

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances ou administration suivantes : le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) et Access and Go ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 31/01/2024, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 02/02/2024, réf. T.1987.0288/28 ;

Que ces conditions ne nécessitent pas la modification des plans de la demande de permis ;

Vu l'avis d'Access & Go considérant le projet partiellement conforme aux exigences du RRU, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 16/03/2024 ;

Qu'en effet pour les 2 horeca, la porte permettant de rejoindre la toilette PMR n'a pas sa poignée à 50 cm d'un angle rentrant et sa largeur n'est pas de 85 cm de libre passage ; que le lavabo de la toilette PMR doit être déplacé de façon à avoir une aire de transfert de 110 cm et que la porte doit être élargie et déplacée de façon à ne pas être face à la cuvette ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS : actes et travaux dans une Zone d'Intérêt Régional (« n° 12- Avenue Louise ») en l'absence de Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) ;

Que la demande a également été soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant : application de la prescription particulière 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
Que la demande a été soumise à enquête publique du 07/03/2024 au 21/03/2024 et que 10 réactions ont été introduites portant principalement sur les nuisances potentielles liées à l'Horeca vis-à-vis des logements du quartier : nuisances olfactives, le bruit (cuisines et clients), la gestion des déchets, le stationnement des clients et la superficie projetée ;

Quant au changement d'utilisation des deux commerces :

Considérant que lors de la demande initiale de permis d'urbanisme, la nature de l'activité commerciale des surfaces du rez-de-chaussée n'avait pu être déterminée ;

Que pour offrir un maximum de possibilités, il avait été décidé d'affecter les deux grandes surfaces du rez-de-chaussée en commerce, au sens générique du terme ;

Qu'aujourd'hui, les deux locataires pour ces espaces ont été identifiés, à savoir deux établissements Horeca : un restaurant à sushi et un restaurant italien ;

Que le restaurant sushi, occupant la plus grande surface Horeca, accueillera entre 60 et 70 couverts par jour ainsi que 10 employés ; que le restaurant italien occupant la plus petite surface Horeca accueillera jusqu'à 25-30 couverts par jour ainsi que 5 employés ;

Qu'un permis d'urbanisme visant à acter le changement d'utilisation est par conséquent requis en vertu de l'article 98 du CoBAT et de l'article 1er, 3°, de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002, relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Que le Siamu est favorable à la demande ;

Que les superficies commerciales ont une superficie totale de 170 m² ;

Qu'afin de fonctionner correctement des grilles de ventilation sont sollicitées en façade (voir infra) ;

Qu'au vu du nombre de couverts prévus, le restaurant sushi est de nature à créer des nuisances potentielles pour les logements situés en vis-à-vis ;

Qu'en effet, les rues sont étroites et le restaurant projeté dispose de nombreuses baies situées sur la rue du Président et la rue de la Longue Haie qui sont des rues principalement résidentielles ;

Que cependant, ces nuisances peuvent être maîtrisées si le restaurant projeté n'est accessible que depuis l'avenue Louise et en supprimant les accès vers la rue du Président ou la rue de la Longue Haie ;

Que le local pour les déchets n'a pas été augmenté en conséquence ; qu'un risque de nuisances est dès lors également présent à ce niveau ;

Qu'il y a lieu de prévoir un local poubelle correctement dimensionné au vu des nouvelles affectations ;

Quant à l'ajout de grilles sur la façade rue du Président :

Considérant que cette modification découle directement du changement d'utilisation ;

Que la fonction Horeca implique en effet une occupation légèrement plus importante ;

Que par conséquent, deux grilles longues et étroites sont ajoutées à la façade du rez-de-chaussée, une pour la pulsion d'air (95 cm x 20 cm) et une pour l'extraction d'air (110 cm x 20 cm) ;

Qu'elles sont positionnées au-dessus de la zone de circulation, à plus de 255 cm au-dessus du trottoir ;

Qu'en raison de leur taille réduite, leur présence est peu perceptible sur la façade ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

Qu'elles ont une couleur similaire à celle des châssis dans lequel elles sont intégrées ;
Considérant qu'il s'agit de ventilation hygiénique du local et non de rejet d'air vicié ou de cuisine et que les possibilités d'évacuation en toiture sont très limitées ce qui rend autorisable leur placement en façade à rue ;
Qu'elles sont correctement intégrées aux façades et sont acceptables ;
Que cependant, il y a lieu de prendre toutes les dispositions requises pour éviter toutes nuisances éventuelles liées au bruit ;

Quant à l'ajout de grilles sur la façade rue de la Longue Haie :

Considérant qu'au 9^e étage, à l'arrière, Rue de la Longue Haie, se trouvent deux grandes pompes à chaleur ;
Que l'évolution des études, au regard des progrès techniques ainsi que de la modification de la réglementation concernant les pompes à chaleur requiert d'apporter certaines adaptations à ces installations spécifiques ;
Qu'initialement, il était envisagé de placer ces pompes à chaleur en plein air, dans la zone indiquée comme « INST. TECHNIQUE » ;
Que cette zone était cloisonnée et comportait de fausses menuiseries extérieures ;
Qu'aujourd'hui, il s'avère que ce n'est plus suffisant pour l'installation de ces pompes à chaleur ;
Que pour les faire fonctionner de manière optimale, elles nécessitent une admission d'air significativement plus importante, surtout par le bas ;
Que cela ne peut être résolu qu'en ajoutant des grilles de ventilation supplémentaires sur la façade ;
Que pour résoudre ce problème de manière esthétique, ces grilles de ventilation ont été placées dans les baies de la menuiseries extérieures déjà prévues et qu'elles ont la même teinte que celles-ci ;
Que derrière les grilles de ventilation se trouvent également des grilles acoustiques pour s'assurer que le bruit des pompes à chaleur n'engendrera pas de nuisance pour le voisinage ;
Considérant que les grilles de ventilation sont situées en retrait de l'alignement ;
Que ces interventions sont acceptables ;
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 à condition :

- de limiter l'accès pour le restaurant Japonais à l'avenue Louise,
- de justifier le dimensionnement du local pour les déchets en fonction de la nouvelle utilisation prévue ;
- d'adapter les WC PMR pour les rendre conforme au titre IV du RRU.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E13/2024 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue des Eperonniers 55 - 57 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Joachim Ceuppens

Objet / Betreft: •Réaménager un immeuble classé accueillant 4 logements et un HORECA au rez-de-chaussée:- restaurer des parties classées endommagées ;- rénover l'intérieur et mettre en conformité aux normes incendie.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/02/2024 - 29/02/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/03/2024

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:

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

Attendu que la demande est comprise dans la zone couverte par le règlement zoné « Grand-Place - Patrimoine UNESCO – Expression commerciale » et dans la zone tampon UNESCO inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles capitale du 20 septembre 2021 qui classe, entre autres, « les façades, les caves, les structures portantes, la cage d'escalier, la toiture et la charpente de l'immeuble sis 57 rue Eperonniers » ;

Considérant que le bien se situe dans la zone de protection de l' « ensemble de maisons traditionnelles et ancienne impasse du Duc de Savoie » ;

Considérant que l'immeuble concerné se situe dans la zone de protection spécifique érigée par l'Unesco autour de la Grand Place et régie par le Règlement communal d'Urbanisme zoné de la Ville de Bruxelles ;

Considérant que la demande vise à aménager 4 logements en un commerce de type Horeca (existant) au rez-de-chaussée, restaurer des parties classées endommagées, rénover l'intérieur et mettre en conformité aux normes incendie ;

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.), prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

Vu l'enquête publique ayant eu lieu du 15/02/2024 au 29/02/2024 ; qu'elle n'a pas donné lieu à des réactions ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 17/01/2024 référencé T.1992.2087/11 libellé comme suit :

« Aucune conclusion ne peut être rendue pour les raisons mentionnées ci-après (voir section "Motivation" du présent rapport) (...) Moyennant un réaménagement de la réparation des fonctions de l'immeuble permettant au logement 1.1 de bénéficier d'un accès à rue, le SIAMU serait en mesure de donner un avis favorable à certaines conditions. »

Vu l'avis de la CRMS qui a été émis en date du 05/02/2024, référencé 2043-0545/17/2023-409PR et libellé comme suit :

« De manière générale, la CRMS estime que le dossier est extrêmement lacunaire, le niveau de détails étant largement insuffisant à ce stade de la procédure du permis unique pour se prononcer en connaissance de cause. De nombreuses précisions et détails d'exécution devront être soumis à l'approbation préalable de la DPC.

Menuiseries

- La façade à rue (1) a été restaurée en 2015 de même que la devanture du commerce. Le demandeur souhaite à présent remplacer les châssis à l'identique étant donné leur état de vétusté avancé et les rendre performants. L'état de référence daté de mai 2015 considère cependant que ces menuiseries peuvent et doivent être maintenues en tant que témoin homogène de la dernière transformation importante de la maison (1903). D'après l'étude patrimoniale, leur conservation semble tout à fait possible moyennant des réparations ponctuelles et leur adaptation pour répondre aux performances thermiques et acoustiques actuelles. La CRMS plaide pour le maintien des châssis en bois existants en façade avant et à leur adaptation pour en améliorer leurs performances thermiques et acoustiques.

- En ce qui concerne les autres façades, la CRMS souscrit au principe de remplacer les châssis actuels par de nouveaux dispositifs en bois mais demande que des précisions soient soumises à l'approbation préalable de la DPC pour garantir la qualité de la réalisation (essence de bois, etc.). Le principe du double cadre dans le dessin du châssis devrait être privilégié. A toutes fins utiles, le châssis actuel en PVC maintenu sur la situation projetée de la façade 4 devrait également être remplacé par un châssis en bois (= erreur de légende ?).

Isolation des façades

- Les façades latérale (4) et postérieure (2) du corps avant sont actuellement couvertes par un enduit vraisemblablement à base de ciment, très détérioré, et présentant des décollements et des fissures. Le projet prévoit de le remplacer et d'isoler cette partie du bâtiment de l'extérieur avec un isolant de 14 cm à partir du 1er étage.

Pour rappel, la CRMS a émis un avis conforme favorable en 2018 sur une demande d'isolation du pignon latéral sous réserve de respecter les conditions déjà émises lors d'un avis précédent en 2016 (cf. avis du 09/05/2018 1 et avis du 19/10/2016 2). La proposition actuelle prévoit un nouvel enduit semblable à celui de la façade à rue, lisse et de ton blanc cassé, et prévoit le retour de l'isolation en façade arrière.

La CRMS souscrit à cette proposition mais demande qu'un échantillon de l'enduit soit soumis à l'approbation de la DPC avant sa mise en œuvre.





- En revanche, contrairement à la façade évoquée ci-dessus, le projet ne prévoit pas d'isoler la façade latérale gauche de l'arrière-corps (3) et maintient la brique apparente. Le décapage de cette façade correspond-il à une situation de droit ? La CRMS s'interroge sur la pertinence de procéder différemment pour les deux façades. En effet, le parti de laisser la brique apparente d'aspect médiocre implique de ce fait la non-isolation des logements correspondants, ce qui pourrait entraîner une mauvaise réponse potentielle des murs en ce qui concerne leur inertie thermique. Cela conduirait également à la formation d'un décalage sur le plan de la façade, d'une qualité esthétique discutable.

La CRMS recommande de réenduire la façade 3 pour garantir la cohérence avec le reste de l'impasse.

Isolation des toitures

La nouvelle isolation proposée en toiture est de type sarking. Si ce type d'isolation par l'extérieur permet le maintien du caractère actuel des charpentes, il risque de poser un problème au niveau de la hauteur des corniches. En surépaississant la toiture par l'extérieur, un problème de raccord avec la corniche existante apparaît. En l'absence de précisions concernant cet aspect, la CRMS demande qu'un détail d'exécution, respectueux du patrimoine, soit fourni à la DPC pour approbation avant toute mise en œuvre.

Remplacement d'une hotte en amiante-ciment par une hotte en acier blanc

La CRMS souscrit à son remplacement à son emplacement actuel (non visible depuis la rue).

Structures portantes et charpente

L'intérieur du bâtiment a été entièrement décapé, de sorte que les murs porteurs sont visibles aujourd'hui et révèlent un ensemble de fissures et de points faibles. Les aspects techniques proposés pour renforcer la structure et la charpente manquent toutefois de précisions.

La Commission demande d'approfondir l'étude de stabilité afin de planifier des interventions aussi compatibles que possible avec les structures existantes (couturage des fissures, linteaux, murs porteurs à réparer, etc.), en privilégiant par exemple l'utilisation des briques aux blocs treillis, le démontage de la maçonnerie autour des fissures plus importantes et la reconstruction en briques, des techniques pour la poutre de ceinture moins invasives que possible, etc. Les résultats devront être soumis à l'approbation préalable de la DPC. Le CSC et le métré devront ensuite être adaptés et inclure le démontage minutieux de la maçonnerie en briques (réemploi des briques anciennes) et préciser, sur la base de l'étude de stabilité, les interventions d'assainissement (couturage, ragréage, etc.).

Toute intervention sur les charpentes, notamment le remplacement de pièces éventuel, devra être limitée aux éléments les plus détériorés et soumise également à l'approbation préalable de la DPC. Ces interventions seront précédées par des études archéologiques menées selon les formes à préciser en phase de permis.

Cage d'escalier

La cage d'escalier est conservée et restaurée à travers le décapage du linoléum et des nez de marche, le ponçage du plat de marche et de la main courante. La partie supérieure est divisée par une cloison afin de délimiter le logement duplex du 3ème étage. La CRMS ne formule pas de remarque sur cette intervention.





Mise aux normes incendie de l'immeuble

*Aucune information n'est communiquée quant au compartimentage des appartements et de la résistance au feu entre les différents compartiments. Ce volet du dossier ne fait donc pas partie des documents analysés et sera soumis aux procédures ad hoc lorsqu'il aura été complété.
En conclusion, la CRMS émet un avis conforme sous les conditions formulées ci-dessus. »*

Considérant qu'il y a lieu de suivre l'avis de la CRMS ;

Considérant que la demande vise l'aménagement de 4 logements qu'il n'est pas possible d'en déterminer le nombre en situation de droit ;

Considérant que la demande vise le maintien d'un commerce (existant) de type Horeca au rez-de-chaussée tel que renseigné sur la situation de droit et le placement d'un nouveau conduit de hotte en intérieur d'îlot ;

Considérant que les logements sont agencés comme suit :

- Un logement de type studio en duplex dans l'annexe arrière de 34.4 m² ;
- Un studio de 37.2 m² au 1er étage ;
- Un deuxième studio de 37.2 m² au 2ème étage ;
- Un appartement 2 chambres en duplex au 3ème étage et sous les combles de 59,7 m²;

Considérant que sont relevées les dérogations suivantes au titre II du RRU:

En ce qui concerne l'article 3 (normes minimales de superficie) :

- Le séjour/cuisine de l'appartement deux chambres a une superficie de 25 m² au lieu de 28 m² ;
- Les logements ne comportent pas d'espaces de stockage ;

En ce qui concerne l'article 4 (hauteur sous-plafond) :

- Le séjour/cuisine situé sous les combles ne bénéficie pas d'une hauteur sous plafond de 2.30 m sur au moins la moitié de sa surface ;

En ce qui concerne l'article 10 (éclairage naturel) :

- Le studio arrière bénéficie d'une surface nette éclairante (SNE) de 3.87 m² au lieu de 6.84 m² ;
- La chambre principale de l'appartement 2 chambres bénéficie d'une SNE de 1.76 m² au lieu de 2.9 m² ;
- La deuxième chambre de l'appartement 2 chambres bénéficie d'une SNE de 1.76 m² au lieu de 1.82 m² ;
- Le séjour cuisine de l'espace sous-comble bénéficie d'une SNE de 1.88 m² au lieu de 2,08 m² ;

En ce qui concerne les articles 16 (ordures ménagères) , 17 (local vélo) et 18 (local pour le nettoyage) :

- Aucun local commun n'est prévu ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment classé, que les façades sont maintenues et restaurées ; que les dérogations qui concernent l'éclairage naturel des logements avants sont de ce fait acceptables ;

Considérant que le SIAMU a émit un avis défavorable sur l'aménagement d'un logement dans l'annexe arrière tant qu'il ne bénéficie pas d'une deuxième voie d'évacuation ; que néanmoins vu la configuration des lieux l'aménagement d'une deuxième voie d'évacuation est impossible ; qu'il y a lieu de ce fait de supprimer le logement arrière ;

Considérant que l'annexe arrière pourrait le cas échéant être intégrée au commerce ;

Considérant qu'elle pourrait accueillir par ailleurs des locaux communs et de stockage pour les logements ;

Considérant que le séjour situé sous les combles bénéficie d'une hauteur sous-plafond et d'une superficie insuffisantes ; que la surface éclairante est également en dessous du seuil défini par le





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/04/2024

RRU ;

Considérant que les dérogations sont trop importantes que par conséquent l'aménagement de cet espace en séjour/cuisine n'est pas acceptable ;

Considérant que l'espace sous les combles pourrait le cas échéant être aménagé en grenier ou en chambre ;

Considérant qu'il y a lieu par conséquent de revoir l'aménagement du duplex et d'y prévoir un logement une chambre ;

Considérant que vu la configuration de l'immeuble il peut accueillir au maximum 3 logements ; qu'il n'est pas possible d'aménager de logement dans l'annexe arrière au regard des normes incendie ;

Considérant qu'il serait possible d'aménager 3 studios ou 2 studios et 1 appartement une chambre au total ;

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 principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de se conformer à l'avis conforme de la Commission Royale de Monuments et Sites (CRMS) du 05/02/2024 ;
- de respecter l'avis du SIAMU et supprimer le logement arrière ;
- d'aménager au maximum 3 logements au total ;
- de prévoir des locaux communs et de stockage pour les logements ;

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 > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)

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





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: O945/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Oppemstraat 10 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Senne Dehandschutter

Objet / Betreft: het wijzigen van de voorgevel (ramen veranderen, gevelbekleding van de gelijkvloers veranderen, balkons maken), het creëren van een dakkappel en terrassen aan de achterkant van het gebouw, en het maken van openingen in dragende muren

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/02/2024 - 07/03/2024

Réactions / Reacties: 7

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/03/2024

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

14 **ADVIES VERDAAGD.**

