



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J3231/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Jardins Potagers 100 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SHC - S.P.R.L.

Objet / Betreft: construire un immeuble d'habitation (R+2+TV) composé de 16 logements avec 24 emplacements de parking

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 15/03/2023

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

AVIS REPORTÉ.

1





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E1127/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Emile Bockstael 29 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Antoine Wang

Objet / Betreft: changer la destination d'un atelier en R+2 en fond de parcelle vers un logement unifamilial de 4 chambres avec maintien d'un atelier indépendant de 47m² au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
Vu les Recommandations du Collège concernant les intérieurs d'îlot Laekenois approuvées par le Collège des Bourgmestres et Echevins le 22/06/2023 ;
Considérant que le bien est situé en espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et zones d'habitation au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 12/12/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à changer la destination d'un atelier en R+2 en fond de parcelle vers un logement unifamilial de 4 chambres avec maintien d'un atelier indépendant de 47m² au rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien est à l'inventaire immobilier IRIS ;





En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant que les renseignements urbanistiques fournies par la Ville de Bruxelles pour ce bien attestent que le bien se compose comme suit :

- Un bâtiment avant :
- Au niveau du rez-de-chaussée : 1 bureau ;
- Du 1^{er} au 3^{ème} étage : 1 logement par étage ;
- Un bâtiment arrière : l'entièreté du bâtiment est un atelier ;

En ce qui concerne la situation projetée :

Considérant que la demande concerne uniquement le bâtiment arrière ;

Considérant que le projet vise à changer l'affectation de ce bâtiment vers un logement unifamiliale avec un atelier accessoire au logement ;

Considérant que l'aménagement projeté est comme suit :

- Au niveau du rez-de-chaussée : une cour, un hall d'entrée distribuant l'atelier (47,26m²) et une chambre (10,86m²), un débarras et un hall d'escalier desservant les étages supérieurs ;
- Au niveau du 1^{er} étage : un palier, une salle de douche, un local technique, un WC, une salle de bain et 3 chambres (17,70m² ; 12,5m² et 15,23m²) ;
- Au niveau du 2^{ème} étage : le séjour/ cuisine (41,49m²) ;

Considérant que le logement proposé est conforme aux prescriptions du RRU ;

Considérant néanmoins que la densité du secteur statistique dans lequel se situe le projet est supérieure à 18 000 hab/km² (19 263.25 hab/km² pour le secteur Em.Bockstael (boulevard) -SUD) ;

Considérant dès lors que la densité est déjà très élevée, qu'il est préférable de ne pas aménager ce volume en intérieur d'ilot en logement ;

Considérant que le programme proposé est trop lourd pour la parcelle ;

Considérant, de plus, que le logement projeté est situé au fond d'une parcelle déjà bâtie ; qu'il fait face à un immeuble existant affecté à du logement ;

Considérant que le projet induira des vis-à-vis non négligeables avec les logements existants, surtout que ce dernier est mono-orienté, que la cour séparant les 2 bâtiments n'est pas très grande (+/-42m²) ;

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

Avis DÉFAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M387/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Marché aux Poulets 49 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: NEW CORICA - S.P.R.L.U.

Objet / Betreft: d'une part, modifier la vitrine commerciale (mise en conformité) ; et d'autre part, modifier le revêtement de la façade au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ.

3





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B822/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Place du Béguinage 2 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Simone Rizzi

Objet / Betreft: changer la destination du rez-de-chaussée, de bureau en logement (studio), impliquant la modification du nombre de logements dans une maison de maître, soit 1 studio et 1 logement 3 chambres

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 04/09/2023;

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

Considérant que la demande vise à changer la destination du rez-de-chaussée, de bureau en logement (studio), impliquant la modification du nombre de logements dans une maison de maître, soit 1 studio et 1 logement 3 chambres;





Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré :

- le 12/09/1857 (réf. T.P. 7335) ayant pour objet : « construire une maison sur le parvis du Béguinage » ;
- le 22/05/2003 (réf. P.U. 49B/2002) ayant pour objet « réaménager l'immeuble à des fins résidentielles aux étages et administratives au rez-de-chaussée (modifications intérieures) »;

Considérant que le projet porte sur une maison unifamiliale reprise à l'inventaire du patrimoine ;

Considérant que le bien est localisé en zone de protection d'un bien classé ;

Considérant que la demande concerne la transformation et la division d'une maison unifamiliale en 2 logements (1 appartement triplex + combles 4 chambres et un studio);

Considérant que la demande porte sur la modification de la destination actuelle de bureau au rez de chaussée en un studio ;

Considérant que le bien est à l'origine une maison unifamiliale, que la destination du rez de chaussée a été modifiée en bureau en conservant un seul logement aux étages ;

Considérant dès lors que la demande porte sur la création d'une seconde unité de logement ;

Considérant que la couverture préalable de la cour ne permet pas de créer un logement suffisamment ventilé ;

Considérant que l'aménagement du studio est uniface et que vu ses dimensions il n'est pas possible de rassembler les locaux en façade avant ;

Considérant que la surface nette éclairante du studio est en deçà des normes minimales ;

Considérant également que la hauteur sous plafond de la partie arrière du studio proposé présente une hauteur sous plafond de 2m20, soit en deçà de la hauteur sous plafond de 2m50 recommandée par le RRU Titre II article 4 ;

Considérant de ce qui précède que la création du studio ne présente pas les conditions nécessaires à la création d'une unité de logement complémentaire ;

Considérant également que la cheminée présente au rez de chaussée dans la pièce à rue a été supprimée et que cette pièce présente des qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales qu'il convient de conserver ;

Considérant de ce qui précède qu'il y a lieu de rétablir le corps de cheminée dans sa situation d'origine ;

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;

Considérant de ce qui précède qu'il y a lieu de conserver la destination de bureau au rez de chaussée, soit, de restituer le rez de chaussée au logement afin de recréer une seule unité de logement unifamiliale en ouvrant la cour intérieure ;

Avis DEFAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E675/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de l'Empereur 26 - 30 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ACP Empereur (Janusz)

Objet / Betreft: remplacer le parement (pierre de France) par du crépi sur isolant en façade avant d'un immeuble

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

5

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 13/07/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à remplacer le parement composé de pierre de France par du crépi sur isolant sur la façade avant d'un immeuble ;

Considérant que pour ce même bien plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés :

- le 02/05/1960 (réf. P.U. E5/1959 et E56/1959 (TP 76647)) ayant pour objet " construire un immeuble à 5 étages " ;

- en 1960 (réf. P. U. E26/1960) ayant pour objet : " établir le 5ème étage sur l'alignement " ;





- le 23/04/2007 (réf. P. U. E52/05 (TP 117885)) ayant pour objet : “ transformation : fermeture des terrasses front de rue des premier et deuxième étages ” ;
- le 03/09/2010 (réf. P. U. E31/2010 (TP 113944)) ayant pour objet : “ remplacement des simples vitrages et châssis en bois façades avant et arrière en double vitrages et châssis pvc ” ;
- le 19/09/2013 (réf. P. U. 52É/2013) ayant pour objet : “ placer un châssis accordéon en façade avant au rez-de-chaussée (travaux déjà réalisés) ” ;
- le 29/04/2021 (réf. P. U. E726/2019) ayant pour objet : “ remplacer la porte d'entrée métallique de l'immeuble par une port en aluminium ” ;
- le 01/07/2021 (réf. P. U. E958/2020) ayant pour objet : “ placer deux enseignes (1 parallèle à la façade et une perpendiculaire à la façade) ” ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Le bien est situé dans la zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde...") ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 26/04/2024 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 21/05/2024 ;

Considérant qu'en situation existante, la façade de cet immeuble de logements de 5 étages est revêtue de pierres de France de couleur beige ;

Considérant que pour des raisons de sécurité, il est impératif de remplacer le revêtement de la façade, car suite à plusieurs chutes de plaques de pierre, leur stabilité et la sécurité des usagers ne sont plus garanties ;

Considérant que le projet prévoit l'isolation par l'extérieur de la façade avant du bien ;

Considérant que l'isolant prévu est en polystyrène expansé graphité d'une épaisseur de +/-14 cm revêtu d'un crépi de couleur beige ;

Considérant que la CRMS pointe notamment dans son avis que le bâti du boulevard de l'Empereur se caractérise par la présence généralisée de façades revêtues de pierre de France, typique des immeubles construits dans le cadre de la jonction Nord-Midi ;

Considérant qu'il en résulte un paysage urbain relativement homogène, caractérisé par un bâti dont l'expression des immeubles individuels est subordonnée à l'ensemble ;

Considérant que la matérialité actuelle de la façade (pierre de France et verre) participe à la cohérence du contexte urbanistique environnant ;

Considérant dès lors que le nouveau revêtement prévu ne s'accorde pas à son contexte urbanistique immédiat et ferait disparaître la matérialité très caractéristique de cet immeuble et porterait atteinte à la cohérence du front bâti du boulevard et du tronçon situé dans la zone de protection ;

Considérant qu'il convient de maintenir le revêtement de façade en plaques de pierre de France avec des seuils de fenêtre en pierre blanche ;

Considérant que l'amélioration de la performance énergétique peut être améliorées par le placement d'une isolation en façade avant mais également par le remplacement de l'ensemble des châssis présentant une meilleure performance énergétique ;

Considérant par ailleurs qu'il convient de remplacer tous les châssis de la façade avant afin de retrouver les divisions et les profils d'origine ;

Considérant que le nouveau revêtement s'effectue avec dépassement par rapport à l'alignement ;

Considérant dès lors qu'il engendre une dérogation au titre I art.3 du RRU ;

Considérant que cette dérogation peut être autorisée dans la mesure où ce dépassement n'excède pas 15 cm ;





Considérant que des détails techniques doivent ainsi être transmis afin de clarifier cet élément ;

Considérant également que les modifications suivantes ont été effectuées en façade avant sans autorisation :

- Placement d'un bardage en fibrociment au-dessus du 5^{ème} étage
- Remplacement de la majorité des châssis ne respectant pas la division et les profils d'origine ;
- Placement d'un volet roulant du côté droit du rez-de-chaussée ;
- Mise en peinture noir encadrant le volet roulant précité
- Placement de plusieurs enseignes

Considérant qu'il convient de rétablir une certaine cohérence d'ensemble et d'éventuellement introduire une demande de permis distincte à durée limitée pour les enseignes ;

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

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

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **Prévoir sur l'entièreté de la façade un parement et des seuils de fenêtres en pierre blanche identiques à la façade d'origine ;**
- **Remplacer les châssis afin de retrouver les divisions et les profils d'origine et/ou rétablir l'homogénéité de la façade ;**

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





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B722/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Blaes 126 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Lionel BAMS

Objet / Betreft: modifier la devanture commerciale avec mise à l'alignement de la façade du rez-de-chaussée, mise en peinture du rez-de-chaussée (anthracite) et pose d'un caisson de volet (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

6

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 25/07/2023;

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





Considérant que la demande vise à modifier la devanture commerciale avec mise à l'alignement de la façade du rez-de-chaussée, mise en peinture du rez-de-chaussée (anthracite) et pose d'un caisson de volet (mise en conformité);

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 10/08/1998 (réf. P.U. B46/1997 – T.P. 107469) ayant pour objet "transformer le rez commercial de l'immeuble d'habitation";

Considérant que l'immeuble est composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de 2 étages et d'un grenier ;

Considérant que l'affectation du bâtiment reste inchangée : commerce au rez et un logement aux étages ;

Considérant que lors de la Commission de concertation du 21/05/2024, l'architecte a confirmé que le propriétaire de l'immeuble habitait aux étages et exploitait le rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors, qu'un accès séparé entre le logement aux étages et le commerce du rez-de-chaussée n'est donc pas imposé ;

Considérant que la demande ne concerne que la façade avant en rez-de-chaussée ;

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

Considérant que les châssis de la devanture commerciale étaient en bois naturel en situation de droit ;

Considérant qu'actuellement, ils sont en bois de teinte bordeaux foncé ;

Considérant qu'en situation projetée, les châssis seront en bois de ton anthracite ;

Considérant qu'il est stipulé dans la note explicative, que les châssis seront remplacés par du bois triple vitrage feuilleté avec un film PVB acoustique en vue d'améliorer le confort thermique et acoustique ;

Considérant qu'en situation de droit, le bandeau en bois n'avait pas été réalisé et que la façade présente en réalité une poutre apparente avec des cabochons fleuris peints en bordeaux ;

Considérant qu'en situation projetée, cette poutre sera peinte en couleur anthracite ;

Considérant qu'en situation de droit, l'ensemble de la façade était revêtu d'un enduit de teinte blanc cassé/crème avec un soubassement en pierre bleue ;

Considérant que l'ensemble de la devanture commerciale jusqu'à y compris la poutre de la baie a été peinte en bordeaux foncé sauf la pierre bleue située sous la grande baie vitrée ;

Considérant que la situation projetée prévoit de peindre la devanture commerciale en anthracite avec y compris la poutrelle, sauf la pierre bleue située sous la grande baie vitrée ;

Considérant qu'il avait été apposé sans demande de permis préalable 2 briques de verres de ventilation (type ventibloc) ;

Considérant qu'en vu de respecter le R.R.U., titre I, article 10, ces systèmes de ventilation seront retirés et remplacés par de la pierre bleue ;

Considérant que la devanture commerciale actuelle possède un caisson de volet en alu de teinte blanche ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer ce caisson de volet par un caisson en bois de couleur anthracite ;

Considérant que le volet extérieur sera remplacé par un modèle ajouré respectant le R.C.U. relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de soit limiter la largeur du volet à la largeur de la vitrine soit de scinder le volet en deux : l'un pour la vitrine et l'autre pour l'entrée de l'immeuble ;

Considérant que le ou les deux volets doivent être ajourés et intégrés à la façade ;





Considérant que la demande concerne également la mise à l'alignement de l'entrée commerciale ;
Considérant qu'il est demandé de supprimer le recul de 2m60 de la porte d'entrée afin d'augmenter la surface intérieure ;

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

Considérant qu'il y aura lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour la modification des matériaux des châssis des étages ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- prévoir soit un volet ajouré limité à la largeur de la vitrine, intégré à la façade, soit de prévoir 2 volets ajourés distincts, intégrés à la façade : un pour la porte et un pour la vitrine, respectant le R.C.U. relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;

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





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: F51/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Félix Sterckxstraat 17 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Daan Fonck

Objet / Betreft: renoveren van een eengezinswoning, uitbreiden van de kelder en aanpassen van het bijgebouw op het gelijkvloers

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/04/2024 - 09/05/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

7

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 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 19/01/2024;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
Overwegende dat de aanvraag het renoveren van een eengezinswoning, uitbreiden van de kelder en aanpassen van het bijgebouw op het gelijkvloers betreft;
Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 24/04/2024 tot 09/05/2024 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 van het G.B.P. (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) en afwijking van art. 4 van titel I van de Gew.S.V. (diepte van de bouwwerken);
Gelet dat dit openbaar onderzoek één reactie uitlokte, betreffende het schuin dak in oversteek aan de achtergevel, dat voorbij de mandelige muur komt;





Overwegende dat op het gelijkvloers de leefruimten (living en eetkamer) worden behouden in het hoofdgebouw en de keuken wordt heringericht in de verbouwde uitbreiding;
Overwegende dat de voorziene ingrepen op het gelijkvloers zorgen voor een betere functionaliteit van de keuken;
Overwegende dat er een geleidelijke overgang wordt gecreëerd tussen de binnenruimte en de buitenruimte met een betere connectie tussen de leefruimten en de tuin;
Overwegende dat op de 1^{ste} verdieping de ruimten (berging, bureau en 1 slaapkamer) worden heringericht in het hoofdgebouw, met toevoeging van een badkamer en wc in het bijgebouw;
Overwegende dat op de 2^{de} verdieping de ruimten (badkamer met wc en 2 slaapkamers) worden heringericht in het hoofdgebouw;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de 1^{ste} slaapkamer op de 1^{ste} verdieping (3m² i.p.v. 3,48m²) en van de 2^{de} en de 3^{de} slaapkamer op de 2^{de} verdieping (1,70m² i.p.v. 2,96m² en 2,30m i.p.v. 3,48m²) onvoldoende is;
Overwegende dat in de 1^{ste} slaapkamer op de 1^{ste} verdieping de bestaande raamopening wordt verkleind;
Overwegende dat in de slaapkamers op de 2^{de} verdieping de bestaande raamopeningen worden behouden;
Overwegende dat de vloeroppervlakten van de slaapkamers ruim zijn (14,80m² voor de 2^{de} en 17,40m² voor de 1^{ste} en de 3^{de} slaapkamer);
Overwegende bijgevolg dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat de kelder wordt uitgebreid en de achterwand op een bouwdiepte van 14,42m wordt gebracht over de ganse perceelsbreedte;
Overwegende dat de achterwand wordt uitgevoerd in glasdallen, waardoor er in de kelderruimte natuurlijk licht kan binnenvallen;
Overwegende dat er aan de achterzijde een koer wordt toegevoegd met een betonnen buitentrap (over 1,15m), die de verbinding maakt met het tuinniveau, wat de totale bouwdiepte op 15,57m brengt;
Overwegende dat er in de tuinzone een regenwaterput van 5.000 liter wordt geplaatst;
Overwegende dat het bijgebouw op het gelijkvloers wordt vernieuwd;
Overwegende dat het vloerniveau ter hoogte van de keuken wordt verlaagd en er een open ruimte wordt gecreëerd;
Overwegende dat er een geleidelijke overgang van het binnenniveau naar het tuinniveau wordt gecreëerd;
Overwegende dat de nieuwe achtergevel op dezelfde bouwdiepte wordt geplaatst (14,43m), dat er een nieuw dak wordt geplaatst, deels in oversteek (over 1,27m), en dat er aan de achterzijde een nieuwe trap wordt geplaatst (over 2,73m), wat de totale bouwdiepte op 17,16m brengt;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte), omdat de gecreëerde luifel (nieuw dak in oversteek) aan de achtergevel uitsteekt boven de gemene muur;
Overwegende dat de aanvraag ook afwijkt van het B.R. art. 52 (dikte zijgevels), omdat dit een verhoging van de mandelige muur is, die geen volle muur is van 28cm;
Overwegende dat deze luifel een lichte open constructie is, in glas en geanodiseerd aluminium profielen;
Overwegende dat het niet wenselijk is om deze luifel zichtbaar te laten ten opzichte van het aanpalende perceel;
Overwegende dat een kleine verhoging van de mandelige muur, ter hoogte van deze luifel, kan toegestaan worden, zodat een zijdelingse afsluiting van deze luifel kan gemaakt worden;
Overwegende dat het dak van de keuken ook deels uit glas bestaat (met geanodiseerd aluminium profielen), om de natuurlijke lichtinval te verbeteren;
Overwegende dat de trap wordt voorzien in een licht materiaal (geanodiseerd aluminium) en de achtergevel voornamelijk wordt voorzien in glas en glasdallen;





Overwegende dat de achtergevels op de verdiepingen worden geïsoleerd en afgewerkt met een witte kalkpleister, deze toevoeging brengt de totale bouwdiepte op 10,05m voor het hoofdgebouw (1^{ste} en 2^{de} verdieping) en op 13,16m voor het bijbouw (1^{ste} verdieping);

Overwegende dat in de gevels, de bestaande wit geschilderde houten ramen worden vervangen door natuurkleur houten ramen;

Overwegende dat het vernieuwde plat dak aan de rechterzijde wordt aangelegd als groen dak (6,50m²);

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

Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;

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

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

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

ter hoogte van de luifel, een kleine verhoging van de mandelige muur te voorzien, ten einde een zijdelingse afsluiting te maken van de luifel naar het aanpalend perceel;

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) en Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) en van het B.R. art. 52 (dikte zijgevels) worden toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F1061/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Foulons 25 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: DEKA - S.P.R.L.

Objet / Betreft: d'une part, modifier le nombre et la répartition des logements du bâtiment principal en 5 logements (2 studios, 2 x 1ch. et 1 x 1 duplex 2 ch) et un logement unifamilial dans le bâtiment arrière et remplacer les châssis (mise en conformité); et d'autre part, apporter des transformations intérieures structurelles, supprimer un volume arrière aux 1er et 2ème étages et réaménager la cour

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 22/11/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à réorganiser deux immeubles en 6 logements, remplacer les châssis, (mise en conformité), supprimer la couverture de la cour ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. **F60/2021**) notifié le 20/01/2022 pour le même bien et visant à aménager 9 studios dans un immeuble et une maison unifamiliale en intérieur d'îlot, couvrir la cour et apporter des modifications en façade avant (mise en conformité) ;





Vu le dossier (réf. P.U. **F98/2022**) visant à réorganiser deux immeubles en 6 logements, remplacer les châssis, supprimer la couverture de la cour, créer une extension en façade arrière (mise en conformité) classé sans suite ;

Considérant qu'en situation de droit, le rez-de-chaussée du bâtiment avant et le bâtiment arrière sont affectés à un magasin ;

En ce qui concerne l'aménagement :

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une maison unifamiliale dans le bâtiment arrière en intérieur d'îlot et 5 logements dans le bâtiment avant ;

Considérant que les logements sont répartis comme suit dans le bâtiment avant :

- Sous-sol : caves, local poubelle, local vélo, local poussette
- Rez: hall, studio 1
- 1^{er}: studio 2
- 2^{ème} : appartement 3 (1 chambre)
- 3^{ème} appartement 4 (1 chambre)
- 4^{ème} et 5^{ème} : duplex 5 (2 chambres)

Considérant que les locaux communs proposés situés à la cave ne sont pas accessibles aisément et sous dimensionnés, qu'il y aurait lieu de dédier un espace plus accessible, de bonne superficie et suffisant pour y accueillir 7 vélos au minimum, dont un vélo-cargo, des poussettes et un local poubelles permettant le tri sélectif ;

Considérant que la présente proposition pour les locaux communs est similaire à la demande F98/2022 et que la même remarque a été faite lors de la commission de concertation du 13/07/2022 ;

Considérant qu'une petite salle de douche est aménagée pour le studio 1 en créant une extension vers l'entrée cochère ;

Considérant qu'un puits de lumière est proposé au dessus de la chambre ;

Considérant que ces propositions, similaires dans le dossier F98/2022, ne sont toujours pas acceptables ;

Considérant qu'il y a lieu de créer un local vélo dans la 3^{ème} travée du rez-de-chaussée ou de démolir cette travée en vue d'agrandir la zone de cour et jardin ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une autre affectation dans les pièces avant du bâtiment avant du rez-de-chaussée (profession libérale ou locaux communs) ;

Considérant que le studio n° 2 au 1^{er} étage présente un espace de vie étriqué, résultant principalement de la création d'un sas pour le WC ; que le RRU n'impose toutefois pas de sas pour ce type de logement ;

Considérant que les appartements n°3 et 4 situés au 2^{ème} et 3^{ème} proposent un living/cuisine de 26m² et dérogent donc au R.R.U. titre II art 3 en ce que la superficie minimale n'atteint pas 28m² ;

Considérant que cette dérogation est également due à la création d'un sas entre la salle de bain et le living/cuisine ;

Considérant que le duplex comporte deux salles d'eau et 3 WC ;

Considérant que l'espace dédié à la cuisine est sous-dimensionné pour un appartement 2 chambres avec un espace sous comble de 15m² aménageable ;

Considérant que le bâtiment arrière propose une maison unifamiliale de 2 chambres ;

Considérant que ce bien dispose de deux salles d'eau et de 3 WC ;





Considérant qu'une des salles d'eau avec WC est disposée devant une large baie vitrée ;
Considérant qu'il serait plus judicieux de créer le même aménagement qu'à l'étage inférieur afin de maximiser l'apport de lumière naturelle pour les pièces de vie et de limiter les vues intrusives vers les pièces d'eau ;

Considérant que l'ensemble de ces dérogations ne sont pas acceptables, qu'il y a lieu de prévoir, du 1er au 3ème étage, 1 studio par niveau et revoir l'aménagement intérieur en vue de rétablir la lecture des pièces et de supprimer le WC sur le palier du 4^{ème} étage pour agrandir l'espace dédié à la cuisine du duplex ;

En ce qui concerne les interventions structurelles :

Considérant que le projet propose de supprimer la couverture de la cour et que la cour retrouve dès lors sa superficie initiale ;
Considérant que des bacs à plantes sont prévus comme aménagement végétal de cet espace ;

Considérant qu'une extension servant de débarras sur 4 niveaux sera démolie ;
Considérant que cette démolition impacte positivement l'intérieur d'îlot et réduit le vis-à-vis entre les logements ;

En ce qui concerne les façades :

Considérant que le revêtement de la façade avant est un enduisage à la tyrolienne de ton jaune et les contours des fenêtres sont peints en gris ;

Considérant que le projet propose un cimentage de ton blanc avec des contours de fenêtre en pierre bleue ;
Considérant qu'afin de respecter la typologie du bien il y a lieu de prévoir de prévoir un enduit lisse à la chaux de teinte blanche sur l'ensemble de la façade ;

Considérant que les châssis en façade avant en PVC et en aluminium de ton naturel seront remplacés par des châssis en bois de ton blanc ;
Considérant que l'ensemble des fenêtres doivent présenter une imposte ;
Considérant également que les portes fenêtres doivent être munies d'un panneau plein en partie inférieure du châssis qui s'aligne sur le bandeau ;
Considérant que la porte d'entrée, proposée est composée de deux panneaux moulurés et d'une imposte vitrée ;

Considérant que la façade avant du bâtiment arrière est composée d'une mixité de châssis en pvc blanc et de châssis en aluminium de ton blanc ;
Considérant que les châssis sont conservés tels quels, que des baies aux 1er et 2ème étage sont rouvertes et présentent de nouveaux châssis en pvc blanc ;
Considérant que dans un souci constant de maintien de la cohérence des qualités patrimoniales intrinsèques des biens et de la bonne intégration du patrimoine dans le tissu urbain (valeur d'accompagnement), la nature des matériaux d'origine, doit être respectée, qu'il y a donc lieu de proposer des châssis en bois ;
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 à condition :

Pour le bâtiment avant :

- de créer un local vélo dans la 3^{ème} travée du rez-de-chaussée ou démolir cette travée en vue d'agrandir la zone de cour et jardin ;
- de prévoir une autre affectation dans les pièces avant du bâtiment avant du rez-de-chaussée (profession libérale ou locaux communs) ;
- du 1^{er} au 3^{ème} étage : de prévoir 1 studio par niveau et revoir l'aménagement intérieur en vue de rétablir la lecture des pièces ;
- de supprimer le WC sur le palier du 4^{ème} étage et d'agrandir l'espace dédié à la cuisine du duplex ;

Pour le bâtiment arrière :

- de revoir l'aménagement du 2^{ème} étage afin de supprimer la salle de bain en façade ;

Pour les façades :

- de prévoir des châssis en bois moulurés pour l'ensemble des deux bâtiments respectant la typologie des bâtiments d'origine ;
- pour les portes fenêtre, de prévoir un panneautage plein en partie inférieure du châssis qui s'aligne sur le bandeau ;
- de prévoir pour la façade avant du bâtiment avant un enduit lisse à la chaux de teinte blanche et une peinture blanche pour les parties moulurées (bandeaux, encadrements, tables) ;

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.: G839/2022 (PFU)

Adresse / Adres:

Carrefour des Attelages 1 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SLC

Objet / Betreft: Aménager une terrasse temporaire en panneaux de coffrage recyclés devant le "kiosque" (avenue des Genêts) pour la durée d'exploitation commerciale accordée au demandeur et régulariser la fermeture de la partie centrale du "kiosque".

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/04/2024 - 09/05/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

9





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E1093/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue d'Egmont 5 1000 Bruxelles
Rue de Hornes 6 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Fonds de la Recherche Scientifique - FNRS

Objet / Betreft: modifier le permis d'urbanisme D733/2018 : rénover la façade avant (uniquement au rez-de-chaussée) et apporter des transformations intérieures au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

10

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone administrative au PRAS;

Considérant que la demande a été introduite en date du 01/12/2023;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme D733/2018 - rénover la façade avant (uniquement au rez-de-chaussée) et apporter des transformations intérieures au rez-de-chaussée;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 19/02/2020 (réf. P.U. D733/2018) ayant pour objet " rénover et isoler la façade avant; placer 2 rampes d'accès PMR et placer une nouvelle ventilation avec un groupe sur la toiture terrasse en intérieur d'îlot";





Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 13/01/2022 (réf. P.U. E1133/2020) ayant pour objet "remplacer les châssis, avec nouvelle division, de la façade arrière du bâtiment rue d'Egmont 5, de la façade arrière du bâtiment rue de Hornes 6 et de la façade avant du bâtiment rue de Hornes 12";

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé « Fondation Universitaire », rue d'Egmont 9, depuis le 16/07/2015 et que les perspectives depuis ou vers le bien classé sont modifiées;

Considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis;

Considérant que le projet vise à modifier le rez-de-chaussée du bien ;

Considérant que le sas d'entrée, le desk d'accueil et l'espace d'attente sont revus de façon carrée ; que le desk d'accueil est placé dans la continuité du sas permettant de créer un espace en face de l'ascenseurs ;

Considérant que le projet vise également à supprimer les cloisons initialement prévues dans le restaurant ;

Considérant que le projet initial prévoyait un bar ouvert donnant sur le couloir vers les salles de réunion ; que le bar n'est finalement pas créé ;

Considérant qu'initialement la salle de réunion est cloisonnée ; que les cloisons ne sont plus créées ; que la salle de réunion reste une grande salle avec deux portes-fenêtres donnant sur le jardin intérieur ;

Considérant que le local de traduction initialement prévu est transformé en sanitaires ;

Considérant que le projet initial prévoyait un long couloir avec une rampe; que la rampe n'est pas créée et que le couloir actuel avec trois marches est conservé mais compartimenté par des portes RF afin de répondre aux exigences du SIAMU ;

Considérant qu'au niveau de la façade avant du bâtiment, le projet prévoit de revoir la division des châssis du premier au cinquième étage; qu'afin de respecter le mètre coupe feu entre étage le projet prévoit de placer des châssis avec une division en lieu et place de châssis tout en longueur ; que les châssis placés sont en aluminium ;

Considérant que l'accès au bâtiment est également modifié par rapport au permis délivré ; que la rampe d'accès PMR est revue ;

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

Avis FAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: R296/2024 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue de Ransbeek 230 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: WIDE AWAKE COFFEE

Objet / Betreft: installation d'une nouvelle machine de torréfaction de 35kg

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/04/2024 - 09/05/2024

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:

- 11** Considérant que la demande se situe en zone 6 (zones d'industries urbaines) au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande de classe 1B pour un torréfacteur mais que l'activité était déjà couverte par un permis de classe 2 pour le torréfacteur précédent. Il y a juste une augmentation la capacité ;
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
Considérant que toute les mesures de sécurité ont déjà été appliquée par le torréfacteur de moindre capacité ;

Avis FAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A1027/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Square Ambiorix 18 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ACP Versailles c/o Agepi - S.P.R.L.

Objet / Betreft: placer un isolant de 12 cm et un enduit de finition de teinte blanche en façade pignon latéral

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

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:

12

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement 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 espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;

Considérant que la demande a été introduite en date du 10/11/2023;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
Considérant que la demande vise à placer un isolant thermique de 12 cm et un enduit de finition de teinte blanche en façade pignon latéral;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 21/10/1963 (réf. P.U. TP/88851) ayant pour objet "Démolition 3 immeuble et reconstruction d'un bâtiment de 10 étages";

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé Squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et l'avenue Palmerston et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées;





Considérant que le projet modifie l'aspect architectural du bâtiment et les perspectives depuis le bien classé sont modifiées (la brique apparente étant remplacée par de l'enduit sur isolant de teinte blanche au niveau du pignon latéral) et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) est requis;

Considérant en effet que l'article 21/2 de l'arrêté de minime importance ne dispense (notamment) d'avis de la CRMS l'isolation d'un mur pignon que pour autant que, du côté des limites latérales du terrain, le dépassement n'excède pas 0,30 m et que les actes et travaux ne portent pas sur un bien sis à moins de 20 mètres d'un bien protégé ;

Considérant dès lors que l'avis de la CRMS est requis ;

Considérant que le projet ne déroge pas au RRU ;

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

Considérant que l'intervention est sobre et s'intègre harmonieusement à son contexte ;

Considérant que l'isolation permet d'améliorer les qualités thermiques et énergétiques de l'immeuble ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 01/05/2024, repris en annexe et portant les références T.2024.0363/1

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 une teinte se rapprochant de celle de la façade avant pour le pignon (pierre de France / blanc cassé)





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N116/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Patriotes 98 1000 Bruxelles
Rue du Noyer 187 - 189 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: GOLDMAN GROUP

Objet / Betreft: restaurer la corniche de la façade rue du patriote, étendre le bar au sous-sol du bien, diviser et transformer les 3 appartements des étages et le grenier en 7 unités de logement (3 studios, 3 appartements 1 chambre et un 1 appartement 2 chambres), couvrir la cour en façade arrière (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/04/2024 - 25/04/2024

Réactions / Reacties: 5

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 07/05/2024

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 07/02/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à restaurer la corniche de la façade rue du patriote, étendre le bar au sous-sol du bien, réaménager les étages afin de créer du logement (3 studio, 3 appartements 1 chambre et un 1 appartement 2 chambres), couvrir la cour en façade arrière (mise en conformité) ;





Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. P866/2014) notifié le 20/06/2016 pour le même bien, ayant pour objet : « transformer le grenier d'un immeuble de rapport en 3 logements (1 studio et 2 apt. 1 ch.), ajouter une mezzanine au rez-de-chaussée commercial de l'immeuble et utiliser le sous-sol en salle de spectacle » ;

Vu le PV BR/028/17, datant du 10/06/2016, faisant état des infractions suivantes : « malgré le refus de permis P866/2014, le sous-sol a été aménagé en bar et salle de fête et de danse ; et une mezzanine a été construite au rez-de-chaussée » ;

Vu qu'il a été constaté en date du 10/03/2021, que la mezzanine a été supprimée et que le bien n'était plus exploité à des fins de salle de danse et bar en sous-sol ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. N1547/2016) notifié le 22/11/2018 pour le même bien, ayant pour objet : « aménager deux appartements au 4ème étage (combles) (mise en conformité) » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2024 au 25/04/2024 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Vu les 5 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains portant sur :

- les nuisances sonores et les troubles à l'ordre public occasionnés par l'activité du bar ;
- la sur-densification du bien situé sur une parcelle d'angle étroite ;
- des remarques liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et à la sécurité incendie ;

Considérant que la fonction Horeca est d'origine depuis la construction de l'immeuble début 1900 ;
Considérant que déjà à l'origine, le sous-sol était utilisé par le commerce, avec une salle de jeu de quilles allemand en sous-sol ;

Considérant que le programme du commerce proposé ici est de conserver l'utilisation du rez-de-chaussée comme café / bar et que le sous-sol prévoit d'agrandir la salle de jeux en supprimant la cave à bières, les jeux décrit étant des jeux de billard, de babyfoot ou de fléchettes ;

Considérant que de nombreuses mesures sont prises pour réduire les nuisances sonores (châssis fixes, système de ventilation et de climatisation, sas pour l'entrée, isolation acoustique.) ;

Considérant qu'il s'agit d'un bien existant, que les travaux envisagés pour le commerce n'ont pas pour but de modifier son accessibilité ;

Vu l'avis favorable du Service d'Intervention et d'Aide Médicale Urgente, du 11/04/2024, portant les références CP.2012.1026/9 ;

Considérant qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble avec rez-de-chaussée commercial sur caves, avec 3 étages comportant chacun un logement et un volume sous toiture à versant utilisé comme grenier ;

Considérant que la régularité de la destination commerciale du rez-de-chaussée et la régularité de 3 logements dans l'immeuble ont été confirmés par la Ville de Bruxelles en date du 29/01/2021 sur base des données cadastrales et de l'attestation sibelga ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, et qu'il y est décrit comme un immeuble de rapport d'angle de style éclectique, conçu selon des plans de 1907 signés E. Mahy, architecte ;

Considérant que le rez-de-chaussée est aménagé dès l'origine en café, que les élévations sont en briques émaillées blanches, rehaussée de briques émaillées vertes, que l'immeuble comporte quatre niveaux et cinq travées de part et d'autre d'une travée biaise ;

Considérant que les logements des étages disposent d'une entrée privée à la deuxième travée vers la rue des Patriotes, que le commerce dispose lui de deux entrées, en travée biaise et en travée axiale rue du Noyer ;

Considérant que ces travées comportant les entrées sont devancées par des balcons, à garde-corps et qu'une lucarne est située sur l'angle ;





Considérant qu'en situation de fait, chaque étage a été divisé en 3 unités, de superficies insuffisantes ; que la citerne située sous la cour a été transformée en cave et que la cour intérieure a été couverte pour les sanitaires du commerce ;

Considérant que des petits volumes ont été ajoutés dans le creux formé par les façades arrières ;

Considérant que les garde-corps en ferronnerie ont été remplacés par des garde-corps en aluminium à barreaux ;

Considérant qu'une partie de la corniche est manquante (ses denticules en bois peints) ;

Considérant qu'en situation projetée, le projet prévoit de restaurer la corniche en bois à l'identique, de maintenir les garde-corps en aluminium existants ;

Considérant que pour le commerce, le projet prévoit d'utiliser le sous-sol comme salle de jeux (de type billards et quickers) ;

Considérant que pour les étages, le projet prévoit d'aménager 2 logements par niveaux, soit un studio sur l'angle et un appartement 1 chambre sur la rue du Noyer ; que la pièce isolée de 12m² donnant sur le palier serait aménagée pour créer 2 espaces de rangements pour chacun des logements au même étage ;

Considérant que pour le volume sous-toiture, le projet prévoit d'aménager un logement de 2 chambres, avec dressing, et un espace de stockage séparé accessible depuis le pallier ;

Considérant que pour les étages, la répartition projetée augmente considérablement la densité du bien par rapport à la situation de droit, que cette répartition ne propose pas de mixité ; qu'il s'agit essentiellement de studios et d'appartements 1 chambre ;

Considérant de plus que pour une telle densité, le projet ne propose pas d'espaces communs suffisamment grands pour un tel programme, que le local vélo ne permet que de ranger 2 vélos pour 7 logements, qu'il ne propose pas non plus de local poussettes ;

Considérant que pour le premier étage, l'implantation d'un grand logement familial est moins compatible, étant situé juste au-dessus du bar, que dès lors pour le premier étage, la configuration en un studio et un appartement 1 chambre semble adéquate ;

Considérant qu'en revanche, au deuxième et troisième étage, il y a lieu de réduire le programme afin de conserver un seul logement à chacun de ces étages ;

Considérant qu'au deuxième étage, il est souhaité d'avoir un appartement 3 chambres pour disposer au moins d'un grand logement familial ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I article 4 (profondeur), en ce que le projet prévoit de couvrir la cour et ainsi bâtir la totalité de la parcelle ;

Considérant que le sous-sol est déjà bâti en situation de droit, qu'il existe à cet endroit une citerne, que de fait cette cour ne repose pas sur de la pleine terre et est imperméable ;

Considérant que la cour est de petite dimension et entièrement murée, que le fait de la couvrir ne porte pas atteinte à l'intérieur d'ilot et que la couverture de la cour n'a pas impliqué de rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que l'imperméabilisation totale de la parcelle est acceptable vu la taille réduite de la cour et pour des raisons de salubrité en rapport avec l'activité ;

Considérant que le volume généré est utilisé comme fumoir, que ceci permet aux usagers de fumer à l'intérieur, et permet de limiter les nuisances en voirie ;

Considérant cependant que la suppression de la citerne n'est pas acceptable, que vu l'imperméabilisation totale de la parcelle, le bien doit conserver une citerne d'eau pluviale permettant de gérer ses eaux de pluies sans tout déverser dans le réseau public ;

Considérant ainsi que le projet doit incorporer un ou plusieurs réservoirs de dimension totale adéquate et un système permettant de valoriser les eaux de pluies pour les WC et les machines à laver au minimum ;

Considérant que le commerce, en plus d'utiliser les caves, occupe quasiment tout le rez-de-chaussée, ne laissant que très peu d'espace communs pour les logements ;





Considérant que si le projet prévoit un espace de rangement à chaque étage pour chaque logement, il y a lieu de prévoir aussi un espace facilement accessible pour les vélos, et les poussettes ;

Considérant que si ceci est imposé au bâtiment neuf, que les bâtiments existants doivent néanmoins tenter de s'y conformer, d'autant ici où le nombre de logement est augmenté ;

Considérant de plus qu'en l'absence de parking voiture, il y a lieu de proposer au moins un emplacement vélo par chambre ;

Considérant qu'idéalement le local situé à gauche de l'entrée, de plain-pied avec le hall d'entrée, semble idéal à un tel local commun et que la cuisine devrait alors être déplacée ;

Considérant que pour implanter la cuisine, et le fumoir, 2 gaines d'évacuation sont prévues en façade arrière, que ces gaines sont conformes au RB ;

Considérant que l'aménagement proposé des logements répond aux normes du R.R.U. Titre II, sauf dans l'appartement 4, qui déroge à l'article 8 (WC) ;

Considérant que la SDD donne dans le couloir, en liaison directe avec le séjour ;

Considérant que l'ajout d'une porte est aisé et que dès lors cette dérogation est refusée ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II article 10 (éclairage naturel), pour les appartements 1,2 et 3 (la chambre avec 2,4m² de SNE au lieu de 2,8 et leurs séjours avec 5.64m² de SNE au lieu de 6,78m²) ;

Considérant que pour l'appartement 4, le séjour a une surface nette éclairante totale pour 35,14m² mais que le séjour fait 37m² ;

Considérant que ces déficits sont minimes, que même si on propose un nouvel aménagement intérieur, il s'agit d'un immeuble existant dont il est important de conserver les façades ;

Considérant dès lors que ces dérogations à l'article 10 sont acceptées ;

Considérant que la demande inclus la mise en conformité d'un petit volume en façade arrière, abritant un local poubelle au premier étage, et un cagibi technique au 2^e et 3^e étage pour des chaudières ;

Considérant que ce petit volume vient se loger dans le creux formé par les façades arrières, et qu'il n'a pas d'impact, ni sur l'habitabilité de la cour intérieure, ni sur les locaux habitables donnant vers la cour intérieure ;

Considérant que ce volume vient remplacer des WC en consoles qui existaient en situation de droit, mais avec une dimension plus faible ;

Considérant que les fenêtres des paliers ont été toutefois été murées mais que la cage d'escalier reste néanmoins vitrée en façade à rue ;

Considérant que le projet prévoit la restauration de la corniche rue des Patriotes mais prévoit le maintien des garde-corps en aluminium sur les balcons ;

Considérant que ces garde-corps n'ont pas été autorisés, qu'ils appauvrissent la qualité de l'immeuble pourtant repris à l'inventaire ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer de nouveaux garde-corps plus qualitatifs ;

Considérant que la demande inclut la mise en conformité de nouveaux châssis en bois peint en vert, mais qui ne respectent pas toujours les dessins des châssis d'origine, les fenêtres du rez-de-chaussée n'étant pas cintrées ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir, pour le prochain remplacement de châssis, des menuiseries en bois peintes en vert, qui respectent le dessin (et cintrage), les divisions et les moulures des châssis d'origine (et de l'indiquer ainsi dans les plans de la situation projetée) ;

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 :

- réduire le programme aux étages pour avoir au premier niveau : un studio et un appartement 1 chambre ; au deuxième niveau : un appartement 3 chambres ; au troisième niveau un logement 2 ou 3 chambres ; et dans le volume sous-toiture un appartement 2 chambres ;
- prévoir un local vélo pouvant contenir au moins 1 vélo par chambre, facilement accessible depuis l'entrée ;
- replacer un ou plusieurs réservoirs d'eau de pluie de contenance totale suffisante et les techniques afin de permettre un réemploi local de l'eau de pluie pour les WC et les machines à laver ;
- dessiner en plan une porte pour fermer le hall de nuit et se conformer à l'article 8 du titre II du R.R.U. ;
- proposer des garde-corps plus qualitatifs, s'inspirant du dessin d'origine, visibles sur les photos de l'inventaire, et de les prévoir dans la même couleur que les menuiseries ou en noir ;
- prévoir, lors du prochain remplacement des châssis et portes, des menuiseries en bois peintes en vert, qui respectent le dessin (et cintrage), les divisions et les moulures des châssis d'origine (et de l'indiquer ainsi dans les plans de la situation projetée) ;

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 article 4 et Titre II article 10 en ce qui concerne la profondeur d'une construction et l'éclairage naturel, sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

La dérogation au R.R.U. Titre II article 8 en ce qui concerne les WC est refusée.

