



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: F74/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Wolvengracht 34 - 36 1000 Brussel
Zilverstraat 4 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: PATRI-ONE

Objet / Betreft: aanbrenge van wijzigingen ten opzichte van de S.V. F1126/2016, wijzigen van de bestemming van de kantoren en van een deel van de handel naar woning, licht aanpassen van de gebouwen en de binnenkoer (in overeenstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/05/2024 - 30/05/2024

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 – Leefmilieu Brussel – 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. 60-10 Martyrs, goedgekeurd op 29/10/1992 (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 sterk gemengd gebied, in een lint voor handelskernen en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) van het G.B.P.;
Overwegende dat het goed gelegen is in een gemengde zone voor woningen en administratieve activiteiten en in een strook voor animatie en handel van het B.B.P.;
Overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed (aan de kant van de Wolvengracht);

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 09/01/2024;

Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;





Overwegende dat de aanvraag het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van de S.V. F1126/2016 betreft, wijzigen van de bestemming van de kantoren en van een deel van de handel naar woning, licht aanpassen van de gebouwen en de binnenkoer (in overeenstemming brengen); Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 16/05/2024 tot 30/05/2024 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) en art. 6 (dak - technische elementen) van titel I van de Gew.S.V.;

Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;

Gelet op het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) van 10/06/2024;

Gelet op het gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (D.B.D.M.H.) van 28/05/2024 met als referentie T.1981.1646/12;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 03/01/2019 (ref. S.V. F1126/2016) met als onderwerp "renoveren van 3 hoofdgebouwen en 2 gebouwen binnen het huizenblok voor het inrichten van 14 woongelegenheden, 3 handelszaken waarvan 2 bestaande en kantoorruimtes, afbreken van het mansardedak van het gebouw gelegen Zilverstraat en het ophogen met 2 niveaus";

Overwegende dat de werken werden opgestart door de vorige eigenaar (op 21/09/2020) en het project vervolgens werd overgekocht door de huidige eigenaar in november 2021;

Overwegende dat de aanvraag de gebouwen gelegen aan de Wolvengracht nr. 34 (Blok A) en nr. 36 (Blok B), aan de Zilverstraat nr. 4 (Blok C) en in het binnengebied (Blok D en Blok E) betreft;

Overwegende dat de huidige aanvraag volgende wijzigingen voorziet ten opzichte van de afgeleverde vergunning (F1126/2016);

Overwegende dat de aanvraag een bestemmingswijziging voorziet ten opzichte van de afgeleverde vergunning (F1126/2016), waarbij de voorkeur wordt gegeven aan de woonfunctie (2.499m² voorzien) tegenover de handel- (365m² voorzien) en kantoor- (0m² voorzien) functie; Overwegende dat de aanvraag 16 wooneenheden voorziet (3 studio's, 3 app. 1 k., 5 app. 2 k., 5 app. 3 k.);

Overwegende dat in het gebouw aan de Wolvengracht 34 (Blok A), op het gelijkvloers, de handel C1 wordt behouden;

Overwegende dat op de 1^{ste} verdieping de kantoren worden vervangen door de woning L3 (app. 2 k.);

Overwegende dat op de 2^{de} verdieping de woning L5 wordt gewijzigd in L8 (app. 1 k.) en dat deze woning zo is aangepast dat het terras grenst aan de leefruimtes en naar de binnenkoer is gericht;

Overwegende dat het wenselijk is, om de bewoonbaarheid van deze woning te verbeteren, de inrichting aan te passen en de leefruimte en de slaapkamer van plaats te wisselen, zodat de leefruimte aan de straatkant komt te liggen en de slaapkamer aan het binnengebied;

Overwegende dat de woning L6 wordt gewijzigd in L9 (app. 1 k.) en dat de toegang van de woning nu is georganiseerd via Blok A, gezien de vloerpass in de woning op hetzelfde niveau ligt als de vloerpass van de traphal van Blok A en niet gelijkloopt met de vloerenpassen in Blok B;

Overwegende dat op de 3^{de} en de 4^{de} verdieping de woning L10 wordt gewijzigd in L12 (app. 1 k. in duplex);

Overwegende dat de woning L11 wordt gewijzigd in L13 (app. 2 k. in duplex) en dat de dakkapel in deze woning wordt uitgebreid om zo voldoende vrije hoogte te voorzien in de slaapruiimte;

Overwegende dat in het gebouw aan de Wolvengracht 36 (Blok B), in de kelder, de indeling van de privatieve bergingen wordt geoptimaliseerd en de trap naar de kelder naar binnen in het bouwvolume wordt verplaatst;

Overwegende dat op het gelijkvloers de handel C2 wordt behouden en dat er een nieuwe trap wordt geplaatst omdat de vrije hoogte van de trap onvoldoende was;





Overwegende dat op de 1^{ste} verdieping de kantoren worden vervangen door de woning L2 (app. 3 k. in duplex) en de woning L3 wordt gewijzigd in L4 (app. 2 k.);

Overwegende dat op de 2^{de} verdieping de woning L8 wordt gewijzigd in L10 (app. 2 k.);

Overwegende dat op de 3^{de} verdieping de woning L12 wordt gewijzigd in L14 (app. 3 k.);

Overwegende dat op de 4^{de} verdieping de woning L14 wordt gewijzigd in L16 (app. 3 k.);

Overwegende dat, vanuit erfgoedkundig oogpunt, het zinvol en nodig is om in te zetten op het maximale behoud en de valorisatie van de nog resterende erfgoedelementen in de gebouwen aan de Wolvengracht 34 en 36;

Overwegende dat de 2 historische salons binnen de woningen L3 en L4 worden ingericht als leefruimtes, de wanden en de plafonds worden bewaard en gerestaureerd;

Overwegende echter dat in woning L3 een complexe invulling is voorzien van de ruimte die grenst een van beide historische salons;

Overwegende dat de indeling aan de achterzijde dient herzien te worden, ten einde de bestaande aansluiting tussen beide ruimtes maximaal leesbaar te houden en de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de historische "enfilade" te vrijwaren (zoals in de rechtstoestand);

Overwegende dat de oorspronkelijke planindeling en de ruimtelijke kwaliteiten van de historische salons en de aanpalende volumes beter gerespecteerd dienen te worden;

Overwegende dat het volledige behoud van de historische decors moet gegarandeerd worden;

Overwegende dat alle overige erfgoedelementen van het geheel behouden en oordeelkundig opgenomen moeten worden in de nieuwe inrichting, met name de trapzaal, de nog resterende schoorsteenmantels en het historisch binnenschrijnwerk;

Overwegende dat bijzondere aandacht moet uitgaan naar de verenigbaarheid van de vereiste brandcompartimentering met het erfgoed, in het bijzonder voor de monumentale trapzaal van het gebouw aan de Wolvengracht 34 waarin de fraaie houten trap en verschillende deuren die uitgeven op de traphal, intact moeten behouden worden;

Overwegende dat in het gebouw aan de Zilverstraat 4 (Blok C), in de kelder, de bureauruimtes worden vervangen door privatieve bergingen;

Overwegende dat, gezien de beperkte vrije hoogte van slechts 2m en de beperkte daglichttoetreding, er geen bewoonbare ruimtes worden voorzien;

Overwegende dat op het gelijkvloers de handel C3 wordt vervangen door de woning L1 (studio);

Overwegende dat deze woning achteraan (leefruimte) over weinig natuurlijke lichtinval beschikt;

Overwegende dat het wenselijk is, om de bewoonbaarheid van deze woning te verbeteren, de inrichting aan te passen en de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de leefruimte te verhogen;

Overwegende dat op de 1^{ste} verdieping de woning L4 wordt gewijzigd in L7 (studio);

Overwegende dat op de 2^{de} verdieping de woning L9 wordt gewijzigd in L11 (studio);

Overwegende dat op de 3^{de} en 4^{de} verdieping de woning L13 wordt gewijzigd in L15 (app. 2 k. in duplex);

Overwegende dat in binnengebied (Blok D), op het gelijkvloers, de grote commerciële ruimte ten dienste wordt gesteld voor de gemeenschap, de handel C4 wordt vervangen door een gemeenschappelijke ruimte met een gedeelde kitchenette en een gemeenschappelijke leefruimte, waarvan de bewoners van het project gebruik kunnen maken als ontmoetingsruimte, deze ruimte is enkel toegankelijk voor bewoners en vanuit de binnenkoer van het project;

Overwegende dat op de 1^{ste}, 1½^{de} en 2^{de} verdieping de woning L1 wordt gewijzigd in L5 (app. 3 k. in triplex);

Overwegende dat in binnengebied (Blok E), op het gelijkvloers, de grote commerciële ruimte ook ten dienste wordt gesteld voor de gemeenschap, de handel C3 wordt vervangen door een gemeenschappelijke fietsenberging (37 plaatsen) en er wordt ook ruimte voorzien voor een afvalberging en voor kindergangens;

Overwegende dat op de 1^{ste}, 1½^{de}, 2^{de} en 3^{de} verdieping de woning L2 wordt gewijzigd in L6 (app. 3 k. in quadruplex);





Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 2.2 (strook voor animatie en handel), dat op het gelijkvloers een andere bestemming voorziet dan de hoger gelegen verdiepingen;
Overwegende dat de in de S.V. F1126/2016 voorziene handel C3 in Blok C (Zilverstraat nr. 4) op het gelijkvloers wordt vervangen door een woning (L1) en dat daardoor de bestemming op het gelijkvloers (woning) niet meer verschilt van de bovenliggende verdiepingen (woning);
Overwegende dat een handelsruimte ter hoogte van de Zilverstraat niet aangewezen was omwille van de beperkte zichtbaarheid en passage;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 8 (wc), omdat er geen sas is voorzien tussen de wc en de leefruimte/keuken (in woning L16 in Blok B; in woning L15 in Blok C);
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte in verschillende bewoonbare lokalen onvoldoende is (de 1^{ste} slaapkamer van woning L3, de leefruimte/keuken van woning L9, L12 en L13 en de 1^{ste} en de 2^{de} slaapkamer van woning L13 in Blok A; de leefruimte/keuken en de 2^{de} en 3^{de} slaapkamer van woning L2, de 1^{ste}, 2^{de} en 3^{de} slaapkamer van woning L14 en de 3^{de} slaapkamer van woning L16 in Blok B; de leefruimte van woning L11 in Blok C; de 1^{ste} en 2^{de} slaapkamer van woning L5 in Blok D; de 1^{ste}, 2^{de} en 3^{de} slaapkamer van woning L6 in Blok E);
Overwegende dat de aanvraag een versterking van het residentiële aanbod en van de woonfunctie in deze wijk beoogt;
Overwegende dat het programma overeenstemt met de oorspronkelijke functies en verenigbaar is met de architecturale kenmerken van de betreffende ruimtes;
Overwegende dat de woningen beantwoorden aan de actuele eisen van comfort;
Overwegende dat de aanvraag voldoende gemeenschappelijke ruimten voorziet;
Overwegende bijgevolg dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;

Gezien de aanvraag de inplanting van woningen voorziet, zal ze onderhevig zijn aan stedenbouwkundige lasten;

Overwegende dat het bedrag van de stedenbouwkundige lasten evenredig zal zijn aan de bijkomende vloeroppervlakte van de woningen (1.420m² volgens de aanvraag);

Overwegende dat ter hoogte van de gebouwen aan de Wolvengracht 34 en 36 (Blokken A en B), de gevels aan de Wolvengracht voorzien zijn van houten buitenschrijnwerk dat dateert van 1997, dat waar mogelijk enkel het glas wordt vervangen en dat waar nodig het schrijnwerk wordt vervangen door nieuw houten schrijnwerk met dezelfde profilering als het bestaande schrijnwerk;

Overwegende dat de gevels in het binnenhuizenblok met weinig historische waarde aan de buitenzijde worden geïsoleerd en afgewerkt met steenstrips;

Overwegende dat de gevels aan de straatzijde waar mogelijk aan de binnenzijde worden geïsoleerd;

Overwegende dat er collectieve zonnepanelen worden geplaatst;

Overwegende dat de beperkte buitenunits van de lucht-water warmtepompen op de daken of terrassen worden geplaatst;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak technische installaties), omdat de technieken niet geïntegreerd zijn in het dak;

Overwegende dat de buitenunits worden voorzien van een akoestische omkasting;

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

Overwegende bijgevolg dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat ter hoogte van Blok B op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping een balkon wordt toegevoegd (woningen L4 en L10);

Overwegende dat in het gebouw aan de Zilverstraat 4 (Blok C), de gevel ter hoogte van de Zilverstraat wordt voorzien van nieuw buitenschrijnwerk in aluminium met dezelfde ritmiek en verdeling als het bestaande schrijnwerk, het balkon opnieuw wordt geplaatst, een nieuwe smeedijzeren reling wordt geplaatst met dezelfde uitstraling als de originele borstwering en de gevelbepleistering wordt hersteld;





Overwegende dat op het gelijkvloers het volume beperkt wordt uitgebreid naar de binnenkoer;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (bouwdiepte) en van het B.B.P. art. 3.1.2 (achterste bouwgrens van de gebouwen) en art. 7 (zone voor bijgebouwen), omwille van de uitbreiding van het bouwvolume;
Overwegende dat deze uitbreiding beperkt is en het mogelijk maakt om in de woning beter aan de oppervlakenormen te kunnen voldoen;
Overwegende bijgevolg dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat ter hoogte van de gebouwen in het binnengebied (Blokken D en E), de vroegere kantateliers in het binnenhuizenblok niet integraal kunnen bewaard worden zoals eerder voorzien;
Overwegende dat de houten structurelementen zijn aangetast (door zwammen) en dat het om stabiliteitsredenen nodig is om de vloeren te verwijderen;
Overwegende dat de houten balustrades en de ijzeren spiltrap wel worden gerecupereerd in het ontwerp;
Overwegende dat de volumetrie van de oorspronkelijke gebouwen wordt behouden;
Overwegende dat de dakvorm wel licht wordt aangepast;
Overwegende dat op het gelijkvloers de binnenkoer tussen Blokken C en D wordt vrij gemaakt tot buitenruimte en extra wordt onthard, de trap op de binnenkoer wordt voorzien als buitentrap (spiltrap);

Overwegende dat, vanuit erfgoedkundig oogpunt, zowel de zichten van en naar het aanpalende beschermde herenhuis, als de intrinsieke waarde van de gevels, beter moeten gevrijwaard worden;
Overwegende dat daartoe de gevels en daken van de gebouwen aan de Wolvengracht dienen gerestaureerd te worden volgens de historische toestand, zoals die in de erfgoedstudie is omschreven;
Overwegende dat, gezien de gevel van het gebouw aan de Zilverstraat gerestaureerd wordt naar de oorspronkelijke toestand, er dient geopteerd te worden voor houten ramen met een traditioneel uitzicht in plaats van voor aluminium ramen;
Overwegende dat de historische typologieën van de gevels en daken die uitgeven op het binnengebied dienen hersteld te worden;
Overwegende dat het uitzicht van de gevels, na het isoleren, opnieuw moet aansluiten bij de historische toestand, de achtergevels van de gebouwen aan de Zilverstraat en de Wolvengracht, alsook de gevel van het pakhuis/kantatelier, moeten hiertoe met een gladde pleisterlaag worden afgewerkt;
Overwegende dat de historische materiaalkeuze en de vorm van de daken (zoals voorzien in de rechtstoestand) moeten worden behouden, onder meer wat betreft het voormalige pakhuis/kantatelier;
Overwegende dat op de plannen de voorziene materialen, en hun kleurstelling, voor de gevels en de bedaking moet verduidelijkt worden;

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:

- in de gebouwen aan de Wolvengracht:

- op de 1^{ste} verdieping, de indeling aan de achterzijde in woning L3 te herzien, om de oorspronkelijke planindeling en de ruimtelijke kwaliteiten van de historische salons en de aanpalende volumes beter te respecteren;
- de historische decors volledige te behouden en alle overige erfgoedelementen van het geheel te behouden en oordeelkundig op te nemen in de nieuwe inrichting;
- op de 2^{de} verdieping, de inrichting van woning L8 aan te passen en de leefruimte en de slaapkamer van plaats te wisselen, zodat de leefruimte aan de straatkant komt te liggen en de slaapkamer aan het binnengebied;

- in het gebouw aan de Zilverstraat, op het gelijkvloers, in woning L1, de inrichting aan te passen en de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de leefruimte te verhogen;

- de gevels en daken van de gebouwen aan de Wolvengracht te restaureren volgens de historische toestand zoals die in de erfgoedstudie is omschreven;

- in de gevel van het gebouw aan de Zilverstraat wit geschilderd houten buitenschrijnwerk te voorzien;

- de achtergevels en de gevels in het binnengebied met een gladde pleisterlaag af te werken en de historische materiaalkeuze en de vorm van de daken van de gebouwen in het binnengebied te behouden;

- de voorgevel van het achterhuis te behouden (zoals voorzien in de rechtstoestand);

- de voorgezede materialen, en hun kleurstelling, voor de gevels en de bedaking te verduidelijken op de plannen;

- de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten te respecteren (terrassen);

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van het B.B.P. art. 2.2 (strook voor animatie en handel), art. 3.1.2 (achterste bouwgrens van de gebouwen) en art. 7 (zone voor bijgebouwen), van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (bouwdiepte) en art. 6 (dak technische installaties) en Titel II art. 8 (wc) en art. 10 (natuurlijke verlichting) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M444/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Minimes 17 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Damien Woliner

Objet / Betreft: Créer 2 logements aux étages impliquant des transformations structurelles (régularisation)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/05/2024 - 30/05/2024

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 – Bruxelles Environnement –
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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;

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

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

vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (ppas) n° 42-30 quartier samaritaine-chandeliers compris entre les rues haute, du temple, de la samaritaine, des minimes, des pigeons et des chandeliers approuvé en date du 27/10/1981. ;

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

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

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

Considérant que le bien est situé en zone de bâtiment principaux et en zone de cours et jardins avec construction d'annexe limitée au P.P.A.S.;

Considérant que la façade est à maintenir ou à restaurer ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier de Bruxelles ; que ce dernier le décrit comme suit : « *Maison perpendiculaire de type traditionnel, de quatre niveaux et trois travées sous bâtière tronquée couverte de tuiles, remontant au XVIIe siècle. Façade actuellement décapée, résultant de l'adaptation en style néoclassique, au XIXe siècle, de l'ancien façade-pignon et du remplacement du pignon par un quatrième niveau bas. Ancres en l. Parement de briques et de grès, animé de larges bandeaux plats dans le prolongement des appuis,*





traverses et linteaux; pierre datée émoussée au deuxième étage. À l'origine, fenêtres à croisée à montants chaînés creusés en cavet, linteaux bipartites et bandeaux de décharge clavés. Appuis saillants plus récents. Dernier étage ouvert de baies presque carrées. Corniche à mutules. Rez-de-chaussée transformé. » ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 05/05/2023;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à créer 2 logements aux étages impliquant des transformations structurelles (régularisation);

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 17/02/2012 (P.V. B.R./002/17) fait état des infractions suivantes: « *La cage d'escalier, distribuant les étages, située à l'origine à l'intérieur du commerce, côté gauche, a été supprimée ; Une nouvelle cage d'escalier en béton a été aménagée du côté droit, à l'entrée de l'immeuble ; La structure en bois d'origine de la toiture (en mauvais état) a été remplacée ; La devanture du rez-de-chaussée ne correspond pas à celle du dernier permis de bâtir délivré (1938) ; La cour intérieure du rez-de-chaussée a été couverte. En date du 19/10/2015, une demande de permis d'urbanisme a été introduite par M. COURTOY, propriétaire du rez-de-chaussée. Ce permis a été délivré en date du 12/10/2016 pour « régulariser la transformation de la devanture commerciale, le changement d'affectation d'un atelier en un commerce (extension du commerce existant), la fermeture de la cour et la suppression de la cage d'escalier d'origine et la création d'une nouvelle à un emplacement différent. » (réf. M1118/2015) L'objet du permis d'urbanisme se limite au rez-de-chaussée et ne régularise dès lors pas le toit du bien. » ;*

Considérant qu'une infraction subsiste : le remplacement de la structure en bois de la toiture, lequel acte n'a jamais fait l'objet d'un permis d'urbanisme à ce jour ;

Considérant que la situation de droit est établie par les renseignements urbanistiques de la Ville de Bruxelles :

- Sous-sol : locaux accessoire au commerce situé au rez-de-chaussée
- Rez-de-chaussée : commerce
- Du 1er au 3ème étage : du logement, sans pouvoir en déterminer le nombre exact ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2024 au 30/05/2024 pour les motifs suivants: dérogations aux prescriptions du PPA n° 42-30 (Samaritaine-Chandeliers, 27-10-81) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement d'un appartement une chambre au premier étage et d'un duplex trois chambres au deuxième et troisième étage ;

Considérant que l'accès aux étages est séparé de l'accès au commerce ;

Considérant que l'appartement au premier étage est composé d'un espace séjour-cuisine-salle à manger de 44 m² orienté vers la rue, bien éclairé et ventilé, ainsi que d'un dressing de 11m², d'une salle de bain et d'une chambre de 15m² connectés en enfilade et éclairés par une courette d'une largeur approximative de 1.80m enclavée en intérieur d'îlot ;

Considérant que la largeur de cette courette est inférieure à la largeur minimale de 1.90m stipulée par le Code Civil pour les vues directes sur les mitoyens ;

Considérant que, dans l'espace enclavé et sombre de la cour qui éclaire la chambre, afin d'obtenir un espace de qualité suffisante, la surface éclairante devrait être supérieure au minimum stipulé par le RRU ; que dès lors le projet prévoit de percer une nouvelle baie vitrée ;

Considérant que cela permet d'avoir une chambre dont la superficie éclairante nette répond aux normes imposées par le RRU, Titre II et peut être suffisamment ventilée;





Considérant que le duplex au deuxième et troisième étage est composé comme suit:

- Au deuxième étage d'un grand espace séjour salle à manger de 44 m² orienté vers la rue, ainsi que d'une cuisine, d'une salle de bain et d'une chambre de 15,2m², connectées par un couloir et éclairées toutes les trois par la courette déjà mentionnée et, dans le cas de la cuisine, partiellement éclairée par le séjour, vers lequel elle est ouverte ;
- Au troisième étage, dans les combles, d'une grande chambre de 29m² orienté vers la rue, d'une salle de bain et d'une chambre de 16,3m² connectés en enfilade et éclairée par une fenêtre en intérieur d'îlot ouverte sur la propriété de la parcelle mitoyenne arrière ;

Considérant que le deuxième appartement déroge au RRU, Titre II article 10, en ce que le séjour présente une superficie de lumière naturelle de 6,75 m² au lieu de 8,8m² ;

Considérant qu'une fenêtre de toit est prévue sur cet espace en double hauteur ; que cela permet de proportionner au séjour du deuxième étage l'éclairage et la ventilation suffisantes afin de compenser les carences de la situation actuelle ;

Considérant que la dérogation est minime, que l'augmentation des baies vitrées en façade avant risquerait de porter atteinte à l'esthétique du bien qu'il n'est donc pas souhaitable de les augmenter ;

Considérant que la solution de la fenêtre de toit est préférable ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'une nouvelle baie vitrée est prévue au 2^e étage dans la chambre afin d'obtenir un espace de qualité suffisante ;

Considérant qu'afin d'augmenter la superficie éclairante dans la 3^e chambre, le projet prévoit également la création d'une fenêtre de toit ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du PPAS et au RRU, Titre II article 4, en ce que le séjour du deuxième étage présente une hauteur sous plafond de 2m46 ;

Considérant que le PPAS prévoit une hauteur minimum de 2m60 et le RRU de 2m50 ;

Considérant que l'espace présente un vide ; que dès lors le séjour présente une impression de grandeur en hauteur ;

Considérant que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que les deux appartements présentent des espaces généreux avec des séjours de qualité ;

Considérant que la structure en bois d'origine de la toiture a été remplacée ;

Considérant que celle-ci était en mauvais état ;

Considérant que son remplacement permet d'améliorer la stabilité du bâtiment ;

Considérant que les châssis de la façade avant sont en bois de ton foncé aux étages ;

Considérant que selon les plans remis dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme, le projet porte également sur la mise en conformité de la couleur du rez-de-chaussée ;

Considérant que la couleur indiquée sur plan est bleue et le matériau un cimentage ; que cela correspond aux photos remises dans le cadre de l'instruction du dossier ;

Considérant que cela entraîne une dérogation aux prescriptions du PPAS ; que le bien se trouve dans une zone où les façades sont à maintenir ou à restaurer ;

Considérant que l'article 3.2.1 stipule que « Les façades et les toitures de ces constructions doivent être conservées telles quelles ou être restaurées (du point de vue architecture et matériaux) en se basant sur les éléments d'origine retrouvés sur place, sur des documents d'archives et dans le respect du site. » ;





Considérant que la dernière situation de droit pour la façade est le permis d'urbanisme portant la référence M1118/2015 ; que les plans délivrés dans le cadre de cette demande stipulait un cimentage de couleur taupe ;
Considérant que la couleur bleue contraste trop fortement avec le reste de la façade, que la couleur taupe prévue initialement s'intégrait davantage à la composition de la façade ;
Considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu de prévoir un cimentage de teinte clair ;

Considérant que l'analyse historique du bien indique que ce bien est de type néoclassique, datant du 19^e siècle ;
Considérant que la façade a été décapée sans faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
Considérant que les briques n'étaient pas faites pour être visibles ; qu'il y a lieu de replacer un cimentage de teinte claire sur l'ensemble 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 :

- prévoir un enduit lisse à la chaux blanc sur l'ensemble de la façade avant ;
- lors de la prochaine mise en peinture des châssis, prévoir une couleur blanche ;

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

Les dérogations au RRU, Titre II articles 4 et 10 et au PPAS (hauteur sous plafond) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E205/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Eperonniers 5 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Nadir - Sidra Husain - Munawar

Objet / Betreft: d'une part, changer l'utilisation du commerce de café en magasin et créer un accès séparé pour les étages (mise en conformité), et, d'autre part, supprimer la vitrine infractionnelle en PVC blanc au profit d'une vitrine en bois de ton blanc (à réaliser) ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/05/2024 - 30/05/2024

Réactions / Reacties: 0

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.: J1184/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Jacques Jordaens 22 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Khaled - Souhila Ould Hamou - Tadger

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en deux unités de logements, construire une annexe arrière, remplacer l'ensemble des menuiseries extérieures par de nouveaux châssis en PVC de ton gris anthracite

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/05/2024 - 30/05/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

La commission de concertation n'est pas en mesure d'émettre avis pour le présent dossier, compte tenu de la réception de l'accusé de réception de dossier complet de demande de classement - en application de l'article 194§1 du CoBAT.

4





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N272/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Neuve 104 - 106 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Exclusivia BV

Objet / Betreft: transformer et réunir 2 bâtiments pour aménager 4 logements aux étages (1 app. simplex 2 ch., 2 duplex 2 ch. et 1 studio) avec le maintien et la rénovation du commerce au rez-de-chaussée et à l'arrière bâtiment du n° 104, modifier les circulations verticales et transformer les façades à rue

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/05/2024 - 30/05/2024

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 18/03/2024 ;

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

Considérant que la demande vise à transformer et réunir 2 bâtiments pour aménager 4 logements aux étages (1 app. simplex 2 ch., 2 duplex 2 ch. et 1 studio) avec le maintien et la rénovation du commerce au rez-de-chaussée et à l'arrière bâtiment du n° 104, modifier les circulations verticales et transformer les façades à rue ;





Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. N942/2020) notifié le 29/03/2022 pour le même bien, ayant pour objet "transformer et réunir 2 bâtiments (travaux déjà partiellement réalisés)";

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2024 au 30/05/2024 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (éléments techniques) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un riverain et portant sur les éléments techniques situés sur la toiture en situation existante, mais qu'ils sont supprimés dans le projet ;

En ce qui concerne les affectations :

Considérant que pour le bâtiment principal du n°104, la destination commerciale au rez-de-chaussée et du logement aux 1^{er} et 2^{ème} étages (sans pouvoir en déterminer le nombre exact) ont été confirmés par la Ville de Bruxelles en date du 17/01/2024 sur base des données cadastrales et de l'attestation sibelga ;

Considérant qu'aucune donnée n'a été trouvée pour le bâtiment arrière de cette même parcelle ;
Considérant que pour le n°106, la Ville de Bruxelles confirme en date du 18/01/2024 l'affectation commerciale du bien sur tout son ensemble ;

Considérant qu'en situation existante de faite, les 2 bâtiments abritent un commerce avec des étages vides ;

Considérant que le projet prévoit de regrouper ces 2 bâtiments pour y aménager 4 logements aux étages et un commerce au rez-de-chaussée ainsi qu'au 1^{er} étage et les combles de l'arrière-bâtiment ;

Considérant que la répartition des logements projetés est prévue comme suit :

- 1^{er} étage : 1 app. 2 ch.
- 2^{ème} étage et les combles du n°104 : 1 duplex de 2 ch.
- 2^{ème} étage du n°106 : 1 studio
- 3^{ème} étage et combles du n°106 : 1 duplex 2 ch.

Considérant que le regroupement des 2 bâtiments induit la suppression de la circulation verticale du n°106, la création d'un accès distinct et d'une nouvelle cage d'escalier pour les logements aux étages et la création d'un escalier pour le commerce, installé au fond du bâtiment arrière du n°104 ;

Considérant que la réaffectation des étages en logements est favorable, surtout dans cette rue commerçante où les étages sont souvent inoccupés ou en usage de stockage pour les commerces ;

Considérant toutefois, que l'aménagement proposé pour les logements et l'accessibilité du sous-sol posent problème ;

Considérant en effet, que l'accès au sous-sol se fait uniquement via une trappe située dans le hall d'entrée des logements, mais vu sa taille réduite, ce niveau reste difficilement accessible ;

Considérant de plus, que les locaux communs ne sont pas intégrés dans le projet, générant ainsi des dérogations au R.R.U., titre II, art. 16 (ordures ménagères) et art. 17 (local pour véhicules deux roues et voitures d'enfant) ;

Considérant que l'accessibilité aux logements est réduite à son minimum ; qu'elle est matérialisée par un petit hall et par un escalier d'une largeur d'1m, laissant en conséquence un espace étendu pour le commerce ;

Considérant que le projet ne répond pas aux besoins des logements projetés en matière du confort d'usage, d'une accessibilité aisée et d'une intégration de locaux communs ;

Considérant qu'il y a lieu d'agrandir l'espace d'entrée des logements afin de créer un véritable escalier menant au sous-sol pour les caves et de créer un local vélos/poussettes en plein pieds au rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre II, art. 16 et art. 17 ne sont pas acceptables ;





Considérant qu'au niveau des normes d'habitabilité, le projet déroge au R.R.U., titre I, art. 3 (normes minimales de superficie) et art. 4 (hauteur sous plafond), en ce que la superficie habitable de la 1^{ère} chambre au 1^{er} étage et de la 1^{ère} et la 2^{ème} chambre au 2^{ème} étage du n°104 est inférieure à la norme ;

Considérant que les chambres du 1^{er} étage ont chacune une salle de douche individuelle, induisant un cloisonnement supplémentaire et une division des espaces en petites unités ;

Considérant qu'en plus de la superficie de ces chambres s'ajoute une hauteur sous-plafond réduite dû à l'ajout de l'isolant en-dessous des planchers (2,47m au lieu 2,50m) ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de l'appartement du 1^{er} étage au n°104 : soit supprimer une salle de douche pour agrandir les chambres, soit supprimer la 2^{ème} chambre pour en avoir qu'une seule spacieuse ;

Considérant que la dérogation au R.R.U., titre II, art. 3 n'est pas acceptable ;

Considérant que la hauteur sous-plafond des chambres aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages du n°106 est légèrement inférieure à 2,50m (2,49m) ;

Considérant que le projet ne modifie pas la hauteur des planchers existants ;

Considérant que la dérogation au R.R.U., titre II, art. 4 est minime et est acceptable ;

Considérant que dans le corps principal du 104, il a été identifié que l'escalier colimaçon en bois est un élément d'intérêt patrimonial ; considérant que celui-ci sera restauré et conservé en situation projetée afin de relier les deux niveaux inférieurs du logement 2 chambres en duplex au R+2 ;

En ce qui concerne l'implantation et le gabarit du projet

Considérant qu'en situation de droit, le plan du permis N26/1962 du n°104 illustre un rez-de-chaussée totalement construit avec une lanterne entre le bâtiment principal et arrière ;

Considérant que pour le n°106, le plan du permis N2/1978 indique une construction totale de la parcelle ;

Considérant que le projet maintient l'emprise totale de cette construction au rez-de-chaussée, supprime les annexes entre les 2 bâtiments (avant et arrière du n°104) pour installer à la place une verrière ;

Considérant que le projet prévoit d'étendre le bâtiment arrière au 1^{er} étage jusqu'au mur mitoyen du fond ;

Considérant que cette augmentation bâtie déroge au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;

Considérant que l'extension projetée n'implique pas de modification des murs mitoyens qui sont déjà assez hauts ;

Considérant que l'extension porte sur un espace résiduel et enclavé entre différents bâtis ; qu'elle ne porte pas préjudice aux biens voisins ;

Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 4 est acceptable ;

Considérant que le projet maintient le gabarit global des bâtiments ainsi que leur toiture ;

Considérant que la charpente du bâtiment principal du n°104 est relevé comme un élément d'intérêt patrimonial ; que celle-ci sera restauré et mise en évidence par la double hauteur maintenue par le projet ;

Considérant que la charpente du bâti arrière est également répertoriée comme ayant un intérêt patrimonial ; que le projet prévoit de la conserver et de la restaurer afin d'offrir un espace de stockage important pour le commerce ;

Considérant qu'une terrasse est prévue sur la toiture de la cage d'escalier du n°106, pour le logement en duplex ;

Considérant qu'elle déroge au R.R.U., titre I, art. 6 (éléments techniques), en ce que les garde-corps ne font pas partie des éléments autorisés en toiture ;





Considérant que le garde-corps est indispensable pour l'utilisation de la terrasse ;
Considérant que cette dernière offre un espace extérieur pour le duplex ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 est acceptable ;

En ce qui concerne le traitement des façades

Considérant que le projet prévoit différentes interventions sur les façades :

- transformation des façades du rez-de-chaussée par le placement de porte coulissante pour le commerce au n°106 placée de part et d'autre de 2 grandes vitrines fixes et le placement d'une porte vitrée pour les logements ;
- percement de baies sur la façade aveugle latérale du 106 pour la création de nouvelles fenêtres, donnant sur la rue Neuve. Ces fenêtres sont alignées aux baies existantes de la façade principale à partir du 2^{ème} étage ;
- redimensionnement des baies existantes au 1^{er} étage de la façade avant du n°106 et au 2^{ème} étage du n°104 ;
- remplacement de l'ensemble des menuiseries en aluminium ton gris et ajout de garde-corps devant chaque fenêtre ;
- placement d'un soubassement en granit au rez-de-chaussée et un enduit de ton clair aux étages ;
- ajout de volets ajourés intégrés dans les linteaux en façade ;

Considérant que le bâtiment se situe en zone d'alea d'inondation faible à moyen ; qu'il serait souhaitable de proposer une gestion intégrée des eaux de pluies ;

Considérant que la hauteur des baies modifiées au 2^{ème} étage du n°104 ne suit pas la hauteur dégressive des baies qui structure la composition d'origine de la façade ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir les proportions de ces baies afin de respecter la trame existante de la façade ;

Considérant que l'ensemble des nouvelles menuiseries est prévu en aluminium ;

Considérant que le matériau choisi modifie la perception architecturale des biens, de style néoclassique ;

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

Considérant l'avis défavorable du SIAMU en ce qui concerne la zone commerciale ;

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





Avis DÉFAVORABLE.

Un avis favorable pourrait être émis sous réserve de :

- obtenir un avis SIAMU favorable ;
- agrandir l'espace d'entrée des logements afin de créer un véritable escalier menant au sous-sol pour les caves et de créer un local vélos/poussettes en plein pieds au rez-de-chaussée ;
- revoir l'aménagement de l'appartement du 1er étage au n°104 : soit supprimer une salle de douche pour agrandir les chambres, soit supprimer la 2ème chambre pour en avoir qu'une seule spacieuse ;
- revoir les proportions des baies modifiées du n°104 afin de respecter la trame existante de la façade ;
- préserver la voute de cave au n° 104 et adapter le niveau du rez-de-chaussée en conséquence ;
- remplacer l'ensemble des menuiseries (des étages) par des châssis en bois avec une division apparente correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble ;

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. 4, art. 6 et au R.R.U., titre II art. 4 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1105/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Lombartzyde 233 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Sébastien - France Dewez - Deleu

Objet / Betreft: rehausser une maison unifamiliale d'un niveau

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/05/2024 - 30/05/2024

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 – Bruxelles Environnement – 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 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- Considérant que la demande a été introduite en date du 06/12/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- Considérant que la demande vise à rehausser une maison unifamiliale d'un niveau ;
- Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 4/10/2022 (réf. P.U. L961/2022) ayant pour objet "d'une part modifier les menuiseries en façade avant (mise en conformité) ; et d'autre part, construire une extension arrière à une habitation unifamiliale et poser des garde-corps au niveau deux baies en façade avant" ;
Considérant que ce permis n'est pas encore mis en œuvre ;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2024 au 30/05/2024 pour le motif suivant :
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant qu'il s'agit d'une habitation unifamiliale de 3 chambres située à l'alignement ;
Considérant qu'en situation de droit, cette habitation comporte une volumétrie sur 3 niveaux avec une toiture plate ;
Considérant que le projet se situe entre le voisin de droite présentant un gabarit similaire (R+2+TP) et un terrain non bâti à gauche ;
Considérant que le projet prévoit de rehausser le bâtiment d'un niveau pour y aménager une suite parentale ;
Considérant que cette rehausse est munie d'une toiture à versant à l'avant et d'une toiture plate à l'arrière ;
Considérant qu'elle déroge au R.R.U., titre I, art. 6 (hauteur d'une construction mitoyenne), en ce qu'elle dépasse de plus de 3m (3,27m) la construction voisine droite ;
Considérant que le projet se situe dans une rue homogène, bordée à gauche de bâtiments d'un gabarit identique (R+3+TV) et à droite d'un gabarit allant de 3 à 4 niveaux avec une toiture plate ;
Considérant que le projet se trouve en transition entre ces deux ensembles de bâtiments ;
Considérant que le versant avant de la toiture projetée suit le profil de toiture du voisin gauche n°237, tandis qu'à l'arrière la rehausse présente une volumétrie similaire aux voisins de droite ;
Considérant que la nouvelle rehausse assure un profil dégressif avec les bâtiments voisins ;
Considérant dès lors, que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 est acceptable ;
Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.





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:

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:

7

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme zoné « Verdun Bis » (R.C.U.Z.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
Considérant que la demande initiale a été introduite en date du 27/12/2022 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier était complet ;
Considérant que la demande initiale visait à construire un immeuble d'habitation (R+3+TV) composé de 15 logements avec 24 emplacements de parking ;
Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/02/2023 au 2/03/2023 pour les motifs suivants :
dérogação à l'art. 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant), dérogação à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogação à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), dérogação à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul), dérogação à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et règlement communal d'urbanisme zoné relatif aux constructions le long de la nouvelle voirie située entre la rue du Biplan et le pont de la rue de Verdun ;





Vu les 3 réactions à cette enquête publique, émanant de 3 riverains et portant sur les remarques suivantes :

- le non-respect du nombre de niveaux par rapport au RCUZ ;
- l'emprise de la construction en sous-sol n'est pas acceptable (100% au lieu de 70% max.) ;
- terrain non perméable sur sa totalité ;
- terrain gazonné sur béton ne permettant pas une absorption suffisante de l'eau de pluie ;
- les emplacements de parking à certain endroit sont impraticables ;
- les nuisances engendrées par le parking prévu en zone de recul ;
- les conséquences générées par un terrain imperméable et la gestion d'eau ;
- la crainte de l'écoulement de l'eau sur les terrains situés en basse attitude ;

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation du 15/03/2023 émis sur la demande initiale ;

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 31/03/2023 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 13/09/2023 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;

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

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

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

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

Considérant que le projet est constitué de 2 bâtiments avec 2 accès distincts et 2 cages d'escalier au sein de la même parcelle ;

En ce qui concerne le projet initial :

Considérant que ce projet portait sur la construction d'un bâtiment comprenant 15 logements, 24 emplacements de parking, un local vélos de 35 places et un local poussettes/trottinettes (35 places) ;

Considérant que le sous-sol était construit sur la totalité de la parcelle et dérogeait ainsi au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et art. 13 (maintien d'une surface perméable) ;

Considérant que le sous-sol dérogeait également au RCUZ, art. 4.3, en ce qu'il se développait sur 43,50m de profondeur ; que cet article limite la zone de bâtisse à 25m ;

Considérant que la construction du projet hors-sol dérogeait au RCUZ, art. 4.3.1°, en ce que le projet prévoyait 4 niveaux au lieu de 3 sur les 15 premiers mètres ;

Considérant que les constructions en annexe dérogeaient également au RCUZ, art. 4.3.2°, en ce que le projet prévoyait 3 niveaux au lieu de 2 prescrits par ce règlement ;

Considérant que les 2 voisins de gauche présentent un nombre de niveaux conforme au règlement (R+2) ;

Considérant que le projet ne dépassait pas la hauteur du voisin de gauche malgré un étage en plus ;

Considérant en effet, que la hauteur sous-plafond entre les étages étaient plus réduites par rapport au voisin ;





Considérant bien que la hauteur de la façade s'alignait à celle du bâtiment contigu, l'expression architecturale du rez-de-chaussée semblait écrasée et en discordance avec les étages supérieurs et avec l'architecture du voisin ;

Considérant d'autant plus qu'une partie des pièces habitables en-dessous des terrasses projetées à l'arrière présentait une hauteur entre 2,35m et 2,40m, impliquant une dérogation au R.R.U., titre II, art. 4 (hauteur sous plafond) ;

Considérant que les terrasses prévues en façade arrière dérogeaient au R.R.U., titre I, art. 6 (éléments techniques), en ce que les garde-corps dépassaient le profil de toiture ;

Considérant que l'implantation de ces terrasses à proximité du voisin gauche, aux 1^{er} et 2^{ème} étages, dérogeait au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce que ces terrasses étaient regroupées dans un volume quasi fermé et dépassaient le voisin de 1,50m de profondeur avec un retrait latéral de 1,40m au lieu de 3m minimum ;

Considérant que l'implantation de la construction côté gauche dérogeait au R.R.U., titre I, art. 3 (implantation d'une construction mitoyenne), en ce qu'elle était située partiellement en avant du front de bâtisse de 3m ;

Considérant que cette même zone dérogeait au R.R.U., titre I, art. 11 (zone de recul), en ce qu'elle accueillait un espace de stationnement de 5 véhicules avec des dalles engazonnées et en ce que la zone de recul du bloc de gauche était aménagée en allée klinkers sur une largeur de 6m ;

Considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U., titre II, art. 3 (superficie minimale), art. 4 (hauteur sous plafond, mentionné précédemment) et art. 10 (éclairage naturel) ;

Considérant que les normes d'habitabilité sont à respecter dans une nouvelle construction ;

Considérant que le projet dérogeait au RCUZ art. 10, en ce que le raccordement de la citerne aux WC n'était pas indiqué dans les documents de la demande ;

Considérant que le projet initial prévoyait l'aménagement de 24 emplacements de parking pour 15 logements, répartis en sous-sol et accessibles par un ascenseur ;

Considérant que la disposition des places de parking au fond de la parcelle était impraticable, car les places le long du mur à l'arrière étaient précédées directement d'une 2^{ème} bande de places sans qu'une allée de circulation ne soit aménagée entre les 2 rangés ;

Considérant que l'aménagement des emplacements de parking était irrfléchi et insécure ;

Considérant que le nombre d'emplacements prévu pour les vélos dérogeait également au RCUZ, art. 8 (locaux de services obligatoires pour les constructions à logements multiples), en ce que 35 places ont été prévues au lieu de 46 ;

Considérant que le projet initial impliquait plusieurs dérogations relatives au gabarit impactant défavorablement la cohérence volumétrique de l'ensemble et ne permettant pas une bonne insertion du projet dans son environnement immédiat ;

En ce qui concerne le projet modifié :

Considérant que le projet modifié revoit l'implantation, le gabarit et la configuration de ce bâtiment en vue d'y aménager 16 logements, 24 emplacements de parking et des locaux vélos (41 places) ;

Considérant que la nouvelle répartition des logements est prévue comme suit :

- 2^{ème} sous-sol : 13 emplacements de voitures, un local vélos (14) et poussettes (12) et 13 caves ;

- 1^{er} sous-sol : 11 emplacements de parking, un local poubelle, un local vélo (22), un 2^{ème} local vélos cargo et trottinettes (5+8) et 4 caves dispersées ;

- rez-de-chaussée : 2 app. 3 ch. et 1 app. 2 ch. (3 app. au total) ;

- 1^{er} étage : 1 app. 2 ch. et 4 app. 1 ch. (5 app. au total) ;

- 2^{ème} étage : 1 app. 3 ch., 1 app. 2 ch. et 2 app. 1 ch. (4 app. au total) ;

- les combles : 2 app. 2 ch. et 2 app. 1 ch. (4 app. au total) ;

Ce qui fait :

- 8 appartements 1 chambre ;





- 5 appartements 2 chambres ;
- 3 appartements 3 chambres ;

Considérant que les niveaux hors-sols s'étendent sur une largeur de 24,70m avec une profondeur de 15m ;

Considérant que le projet modifié diminue l'emprise de la construction en sous-sol en la limitant à une profondeur de 25m ;

Considérant que la limite de la construction du sous-sol permet de développer une zone de jardin en pleine terre avec une végétation diversifiée et d'assurer une qualité végétale, paysagère et esthétique en intérieur d'îlot ;

Considérant que cette zone permet également la bonne gestion des eaux pluviales ;

Considérant que par la diminution de la profondeur du sous-sol, le projet modifié supprime les dérogations suscitées par le projet initial, à savoir : art. 4 du titre I du R.R.U. (profondeur d'une construction mitoyenne), l'art. 13 (maintien d'une surface perméable) et l'art. 4.3 du RCUZ ;

Considérant qu'afin d'intégrer des emplacements de voitures et de vélos dans le bâtiment, le projet vise la construction de 2 niveaux en sous-sol au lieu de 1 prévu initialement sur la totalité de la parcelle ;

Considérant que la parcelle se situe en zone C du titre VIII du R.R.U. relative à l'accessibilité en transports en commun ;

Considérant que ce règlement prévoit un à deux emplacements de parking par logement ; que le nombre de places proposé est élevé par rapport aux besoins du bâtiment (24 places pour 16 logements) ;

Considérant que le projet prévoit 3 locaux vélos et poussettes pour une capacité de 42 places (36 places pour des vélos simples et 6 places pour les vélos cargo) et 16 trottinettes ;

Considérant que le nombre d'emplacement vélo (V) dans le RCUZ est défini en fonction du nombre de chambres à coucher (C) plus un : $V = C + 1$;

Considérant que le nombre de vélos dans le projet (42) est largement atteint, car le projet réunit dans sa totalité 27 chambres + 1 ;

Considérant néanmoins, que l'emplacement de ces locaux vélos aux -1 et -2 n'est pas satisfaisant, car ils sont accessibles que par la rampe d'accès des voitures et via une série de couloirs et portes ;

Considérant que la taille réduite des ascenseurs ne permet pas aux vélos de l'emprunter ;

Considérant dès lors, qu'un grand parking vélos pourrait être envisageable au rez-de-chaussée afin de permettre un confort d'usage et de manœuvre ;

Considérant que le problème d'accessibilité vise également le local poubelle situé au sous-sol -1, en ce que le projet ne prévoit pas un accès facile et direct pour le déplacement des conteneurs ;

Considérant en effet, que les conteneurs de ce local sont acheminés vers l'extérieur depuis la rampe du parking sans passer par un ascenseur ou par une porte d'entrée du rez ;

Considérant qu'il y a lieu de déplacer le local poubelle vers le rez-de-chaussée en vue de faciliter la gestion et l'accès des poubelles ;

Considérant que l'implantation du bâtiment a été revue afin de respecter le plan d'alignement et de se conformer à l'art. 3 du titre I du R.R.U. ;

Considérant que les côtes indiquées sur le plan d'implantation ne peuvent pas confirmer avec certitude que l'alignement et le front de bâtisse sont respectés ;

Considérant que le projet sera conforme si le bâtiment est implanté à une distance de 9.30m côté gauche et de 6.30m côté droit ;

Considérant qu'en terme de gabarit, le projet modifié diminue le nombre de niveaux dans le bâtiment principal, passant de 4 prévus initialement à 3 niveaux ;

Considérant que cette diminution s'applique également sur les annexes, en limitant le nombre de niveau à 2 au lieu de 3, conformément au RCUZ ;





Considérant que le projet se situe entre 2 bâtiments construits de R+2+TV à gauche et un terrain non bâti à droite ;

Considérant que la nouvelle construction s'aligne au gabarit du voisin de gauche, que ce soit au niveau des façades avant et arrière ou au niveau des pentes de toiture ;

Considérant que la profondeur du projet est de 15m, conformément au RCUZ ;

Considérant que la suppression d'un étage dans la nouvelle construction a permis au projet modifié d'augmenter les hauteurs sous-plafond des pièces habitables du bâtiment principal en vue d'atteindre une hauteur généreuse et confortable ;

Considérant que par ces adaptations, les dérogations au RCUZ, art. 4.3.1° et art. 4.3.2°, suscitées par la demande initiale ont été supprimées ;

Considérant bien que le gabarit soit revu à la baisse, le projet augmente le nombre de logement, passant de 15 initialement à 16 unités ;

Considérant que le projet génère une densification bâti supplémentaire par rapport à la demande initiale ;

Considérant que le nombre d'appartement 1 chambre est plus élevé que 2 et 3 chambres ;

Considérant que la taille moyenne des ménages à Haren s'élève à 3,03, ce qui est largement supérieure à la moyenne régionale qui est de 2,14 ;

Considérant bien que les logements répondent aux normes d'habitabilité du R.R.U., leur configuration allongée et étroite aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage limite la possibilité d'aménagement intérieur et restreint l'espace de vie, affectant ainsi la fonctionnalité et le confort des logements ;

Considérant de plus que le projet prévoit un logement non traversant au 1^{er} étage ;

considérant dès lors qu'il conviendrait de revoir à la baisse les appartements 1 chambre pour répondre à la demande d'appartements à minimum 2 chambres ;

Considérant qu'il y a lieu également de revoir l'aménagement des logements aux rez et 1^{er} étage afin d'apporter plus de qualité aux espaces de vie ;

Considérant qu'au point de vue des aménagements des abords, les places de stationnement prévues initialement sur la zone de recul sont supprimées par le projet modifié ;

Considérant que cette zone sera aménagée en jardinet avec des plantes vivaces qui viennent cadrer les allées piétonnes et carrossables ;

Considérant que ces allées seront munies de pavés klinkers drainants afin de favoriser l'infiltration de l'eau de pluie ;

Considérant qu'à l'arrière, les zones aménagées aux dessus du parking seront dotées en parties par des terrasses sur plot et en partie par une zone de toiture végétalisée intensive ; que le reste du terrain est dédié au jardin en pleine terre ;

Considérant cependant, que le niveau des terrasses au-dessus du parking est surélevé par rapport au niveau du jardin ; que ces deux aménagements sont séparés entre eux par un muret de 1m qui divise cette zone arrière en deux ;

Considérant de plus, que la toiture du parking dite intensive (d'après la note explicative) est représentée sur la coupe en une toiture extensive ;

Considérant qu'il conviendrait d'enterrer plus le sous-sol pour supprimer ce muret et de prévoir 60cm de terre sur le parking souterrain avec un jardin sur dalle ;

Considérant que le projet prévoit d'installer des terrasses contre la façade arrière afin de permettre à chaque logement de bénéficier d'un espace extérieur ;

Considérant que ses terrasses dérogent au R.R.U., titre I, art. 6 (éléments techniques), en ce que les garde-corps dépassent le profil de toiture ;

Considérant que l'utilisation des terrasses est sécurisée par ces garde-corps ;

Considérant que la terrasse la plus proche du voisin de gauche se situe à une distance de plus de 3m à partir de l'axe mitoyen gauche ; que cet écart est généreux et est conforme au code civil en matière de vues droites ;





Considérant que l'ensemble des terrasses ne génèrent pas de vues droites chez ce voisin contigu ;

Considérant toutefois, que la terrasse à droite du 1^{er} étage est conçu comme un volume quasi fermé, avec une profondeur de 4,40m sur 1,88m ;

Considérant qu'il y a lieu de soit modifier la profondeur de cette terrasse, soit l'ouvrir latéralement ;

Considérant que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 relatif à l'aménagement des terrasses est acceptable, car chaque logement possède un espace extérieur ;

Considérant que le projet modifié supprime la dérogation au RCUZ, art. 10 relative à la citerne ;

Considérant en effet qu'une citerne d'une capacité de 40.000l est prévu dans le projet ; que l'ensemble des WC, de lave linges, des points de nettoyage, ainsi qu'un point extérieur pour chaque logement seront connectés au réseau de récupération d'eau de pluie ;

Considérant que l'ensemble des toitures plates, hormis les terrasses, seront dotées de toitures végétalisées de type extensives afin de limiter au maximum les surfaces perméables ;

Considérant que la façade avant est prévue en parement en briques de ton gris clair, des encadrements ponctuels de baies (en saillie) en bardage en panneau de ton gris foncé, des menuiseries en aluminium de ton gris anthracite et la toiture en ardoises artificielles de ton gris foncé ;

Considérant que ces matériaux sont aussi présents sur certaines façades des bâtiments voisins ce qui facilite l'intégration du projet dans son environnement immédiat ;

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

Avis DEFAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C261/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Croix-Rouge 83 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Diane Stampaert

Objet / Betreft: placer une grille de clôture à front de voirie et réaménager la zone de recul

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/05/2024 - 30/05/2024

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 – Bruxelles Environnement –
Direction régionale des Monuments et Sites:

- 8 Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) : N° 49-02, 49-03 "QUARTIER MUTSAARD (approuvé le 28/03/1960) ;
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'habitation au PRAS ;
Considérant que le bien est situé en zone de construction d'habitation en ordre fermé et cour et jardin au P.P.A.S. ;
- Considérant que la demande a été introduite en date du 14/03/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- Considérant que la demande vise à placer une grille de clôture à front de voirie et réaménager la zone de recul ;
- Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 09/02/1974 (réf. P.U. TP46C/78) ayant pour objet "construire une villa avec un toit en pente" ;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2024 au 30/05/2024 pour les motifs suivants :
déroptions aux prescriptions du PPAS n° 49-02/03 (Mutsaard, 28-03-60) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que le bien est une maison unifamiliale quatre façades (R+TM), bordée par une zone de recul comprenant un accès carrossable et un accès piéton ;
Considérant que la zone de recul existante s'étend sur 18.00m et 6.50m de profondeur affichant un dénivelé d'environ 1.60m entre la maison et la voirie ;

Considérant que le projet prévoit la pose d'une grille ajourée métallique de ton noir, sur un sous-bassement en maçonnerie couvert d'une pierre bleue le long de la zone de recul à front de voirie ;
Considérant que la grille métallique proposée se compose de parties fixes et deux parties mobiles sous forme de portails d'accès, l'un ouvrant pour piéton et l'autre coulissant pour véhicule ;

Considérant que la demande déroge au PPAS titre III, art.15 qui prescrit que les soubassements de délimitation de la zone de recul à front de rue ne seront surmontés d'aucune grille, ni clôture quelconque ;

Considérant que ces prescriptions s'inscrivent dans des plans d'aménagement visant à aménager un quartier de villas résidentielles et d'espaces verts, cours, parcs et jardins d'agrément ;
Considérant que le PPAS date des années '60 et que les aménagements prescrits en ce qui concerne la clôture des propriétés, bien que louable au demeurant, ne sont malheureusement plus en adéquation avec la réalité en termes de sécurité et de confort des habitants ;

Considérant que le projet tel que proposé fait suite à deux permis d'urbanisme délivrés pour des grilles à front de voirie de biens dans la même rue : en 2021 (réf :C167/2020) pour le n°89 et en 2023 (réf. : C1238/2022) pour le n°91 ;

Considérant que la grille ajourée proposée permet d'assurer la sécurité recherchée tout en maintenant une connexion visuelle avec l'extérieur, qui renforce le caractère ouvert convivial de la propriété par rapport au quartier ;

Considérant que la dérogation l'article 15 d PPAS est acceptable ;

Considérant que le projet propose de réaménager la zone de recul en prévoyant des travaux d'excavation avec de nouveaux murs de soutènement en vue de créer de nouveaux accès piétonnier et carrossable et un emplacement réservé aux vélos depuis l'entrée carrossable ;

Considérant que la zone de recul prévoit de maintenir l'aménagement en jardinet et plantée en pleine terre (+/-66m²) et que seuls les chemins d'accès à la propriété et le muret de clôture sont rendus imperméables (+/-49.5m²) ;

Considérant qu'il pourrait être intéressant de prévoir une haie derrière la clôture côté droit (vélos) ;

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 PPAS, art.15 en ce qui concerne la zone de recul est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F73/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue François Vekemans 220 - 222 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Jianguo - Xuqin Wu - Hu

Objet / Betreft: d'une part, modifier la façade avant; changer la destination d'un logement en rez-de-chaussée pour étendre le commerce existant et apporter des transformations structurelles (mise en conformité); d'autre part réaménager les combles afin de créer un logement en duplex avec le 1er étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/05/2024 - 30/05/2024

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):

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

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

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 zones d'habitation à prédominance résidentielle, liserés de noyau commercial au PRAS;

Considérant que la demande a été introduite en date du 25/01/2023;

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





Considérant que la demande vise à d'une part, modifier la façade avant (mise en conformité); changer la destination d'un logement en rez-de-chaussée pour étendre le commerce existant et apporter des transformations structurelles (mise en conformité et projet); d'autre part réaménager les combles afin de créer un logement en duplex avec le 1er étage;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 28/11/1964 (réf. T.P. 77332) ayant pour objet " la construction d'un immeuble comprenant un rez-de-chaussée, un étage et une toiture à versants sur le terrain ";

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2024 au 30/05/2024 pour les motifs suivants: application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ; 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.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) ;

Vu l'absence de réaction;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 03/05/2024 ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 28/05/2024, portant les références CP.2024.0378/1 ;

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

Considérant que certains travaux ont déjà été réalisés;

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

En ce qui concerne l'affectation du bâtiment :

Considérant qu'en situation de droit, le sous-sol était utilisé comme locaux de chauffage, laverie, caves, dégagement et compteurs ;

Considérant que le rez-de-chaussée était affecté à un magasin ainsi qu'à un logement une chambre;

Considérant qu'une entrée séparée se trouvait également en rez, afin d'accéder au second logement deux chambres situé au 1er étage ;

Considérant que l'espace grenier n'était pas aménagé ;

Considérant qu'en situation existante, l'immeuble est subdivisé en 4 unités de logements dont une au sous-sol et une au grenier (tout en conservant une partie commerce au rez-de-chaussée) ;

Considérant que la situation projetée vise à améliorer l'habitabilité de ce bien en ce que le sous-sol ne servira plus de logement et que le bien ne comportera plus qu'un seul logement en duplex et un magasin ;

Considérant qu'en situation existante et projetée le commerce a été agrandi ;

Considérant qu'il s'agit d'un petit commerce de proximité permettant de fournir des produits de première nécessité aux riverains ;

Considérant que les stocks seront placés dans la chambre frigo/espace de stockage du commerce en rez-de-chaussée ;

Considérant que les déchets seront stockés dans le local poubelles jusqu'à leur évacuation, le jour du ramassage des déchets ;

Considérant que le magasin sera ouvert de 9h à 20h tous les jours, excepté le dimanche ;

Considérant cependant selon la prescription 0.12 du PRAS la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant en effet, que le logement en rez sera en partie supprimé afin d'agrandir le commerce ;





Considérant que le projet répond à la condition suivante de la prescription 0.12 du PRAS « 7° permettre, au rez-de-chaussée ou au premier étage, la création ou l'extension d'un commerce existant en liseré de noyau commercial ; »

Considérant dès lors, que cette extension du commerce est acceptable ;

Considérant que bien que la note explicative stipule que logement sera habité par le gérant du commerce, il est préférable de rendre ces 2 fonctions clairement indépendantes l'une de l'autre ;

En ce qui concerne le volume des constructions :

Considérant que la cour arrière a été couverte sans permis

Considérant que cette couverture de cour est en dérogation à l'article 4 du titre I du RRU) ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer ce volume afin d'y aménager un jardin, ce qui permet de rétablir davantage de perméabilité et d'aménager un espace extérieur pour le logement ;

Considérant que les toitures plates au-dessus des annexes du rez-de-chaussée et du 1er étage présentent un faible albédo (couleur foncée) ;

Considérant qu'il serait souhaitable d'ajouter une toiture végétalisée au-dessus de ces annexes afin d'améliorer l'isolation des pièces sous ces toitures plates, de diminuer l'effet « îlot de chaleur » et de favoriser la biodiversité en intérieur d'îlot, ou, à minima, d'utiliser un revêtement de couleur claire ;

En ce qui concerne l'aménagement du bien :

Considérant qu'en situation projetée, l'immeuble disposera au sous-sol de 2 caves pour le commerce, d'un local poubelles, d'une chaufferie/ local technique, d'un local compteurs, d'une cave pour le logement, d'un local supplémentaire et d'un dégagement ;

Considérant que le rez-de-chaussée disposera de 2 entrées, telles qu'en situation de droit : une pour le magasin et une autre pour le logement (cette entrée permet d'accéder au local commun et au sous-sol mais sert également d'accès pour le personnel du magasin) ;

Considérant que le rez-de-chaussée est composé d'un magasin, d'un local commun, d'un hall, d'une nouvelle volée permettant d'accéder au sous-sol depuis l'espace commun, d'une volée d'escalier permettant d'accéder au sous-sol depuis le hall commun et d'une autre volée d'escaliers pour arriver au logement situé à l'étage ;

Considérant dès lors que le logement et le magasin disposent donc de 2 volées d'escaliers pour accéder au sous-sol ;

Considérant que le jardin est accessible depuis l'espace commun avec le commerce ;

Considérant qu'afin d'éviter tout conflit d'usage, il y a lieu de rendre accessible l'espace extérieur uniquement pour le logement et qu'afin de séparer les 2 utilisations de l'immeuble, 2 entrées définitivement séparées doivent être aménagées, l'espace commun et le jardin pouvant dès lors être entièrement dédié au logement ;

Considérant qu'il serait souhaitable que l'espace commun soit également complètement intégré au logement ;

Considérant qu'il y a également lieu de revoir la configuration de la volée d'escalier de gauche, afin de réserver cet accès au commerce et de le séparer de la fonction logement ;

Considérant que l'étage et les combles seront affectés à un unique logement de 3 chambres ;

Considérant cependant que ce logement déroge au R.R.U., titre II, article 10 en ce qui concerne la surface éclairante nette du bureau des combles ;

Considérant que l'espace bureau dispose de 0,47 m² au lieu de minimum 0,87 m² ;

Considérant qu'au de la situation passé (Covid-19) et des journées de télétravail autorisées par divers employeurs, il y a lieu de respecter cet article via une ou des fenêtres de toiture ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que l'espace séjour situé au 1er étage dispose d'une porte fenêtre donnant sur une toiture plate, en façade arrière ;





Considérant que cette porte sera utilisée uniquement pour permettre un contrôle annuel et d'éventuels entretiens de la plateforme ;
Considérant que cette plate-forme ne sera pas utilisée comme terrasse/espace extérieur ;

En ce qui concerne la façade avant:

Considérant qu'en situation de droit les châssis et portes d'entrée étaient en bois ;
Considérant qu'en situation existante les châssis et la porte d'entrée de droite ont été remplacés par du PVC de ton blanc sauf en ce qui concerne la grande devanture vitrée du magasin et sa porte d'entrée qui sont en aluminium de ton gris métal anodisé ;
Considérant qu'en vue d'une meilleure harmonisation et uniformité de cette façade, il serait souhaitable de prévoir, sur l'ensemble de la façade, des châssis présentant davantage de cohérence ;
Considérant que le traitement de la façade (disparités au niveau des briques) devrait également être revu afin d'obtenir une façade plus cohérente dans son ensemble ;
Considérant qu'afin de limiter les incivilités et de supprimer le volet au niveau de l'entrée pour le logement, il serait souhaitable de remplacer la porte d'entrée par une nouvelle porte placée à l'alignement ;
Considérant que cette porte devra s'accorder avec la typologie des nouveaux châssis ;
Considérant que ce changement de porte sera l'occasion d'intégrer un système de boîte aux lettres mieux intégré à la composition de la façade ;

Considérant que le projet déroge à l'article 1 du règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales en ce que le commerce dispose d'un volet opaque (et non ajouré) ;
Considérant en effet que le règlement prévoit que la fermeture des vitrines commerciales se fait au moyen d'un volet ajouré de type grillage enroulable ou d'une grille rétractile dont les matériaux et les couleurs s'harmonisent avec ceux de la façade et de la vitrine ;
Considérant qu'afin de s'intégrer à la composition de façade et de conserver la transparence du rez-de-chaussée, il y a lieu de respecter cette prescription ;
Considérant que le caisson de volet devra être intégré à l'intérieur du commerce afin de ne pas mettre à mal la cohérence de la façade ;
Considérant dès lors que la dérogation à l'article 1 du règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 10 en ce que la façade avant dispose d'un système de ventilation en façade avant ;
Considérant que ce dispositif ne peut être visible depuis l'espace public ;
Considérant que les grilles de ventilation éventuelles doivent déboucher en façade arrière ;
Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant qu'une clôture a été placée au niveau du rez-de-chaussée ;
Considérant que cet élément ne s'intègre pas à la composition de la façade et qu'il y a lieu de le démonter ;

En ce qui concerne la VMC

Considérant qu'une unité VMC est installée au 1er étage en façade arrière ;
Considérant que la note explicative est discordante des plans de réalisation/synthèse ;
Considérant qu'il est stipulé dans la note explicative que la VMC sera retirée, ce qui n'est pas le cas sur les plans projetés remis ;
Considérant qu'en séance, l'architecte a confirmé que l'intention du demandeur était de supprimer cet élément, celui-ci ayant été placé sans permis par l'actuel locataire sans l'accord du propriétaire ;
Considérant qu'il y a lieu de corriger les documents de la demande en ce sens (notamment les plans) ;





Considérant que la demande, moyennant les modifications demandées, n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins et permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de:

- **supprimer la VMC placée au-dessus du rez-de-chaussée arrière ;**
- **rendre l'entrée de droite et le jardin uniquement accessible pour le logement ;**
- **affecter le local commun au logement ;**
- **revoir la configuration de la volée d'escalier de gauche, afin de réserver cet accès au commerce et de le séparer de la fonction logement ;**
- **respecter le R.R.U., titre II, article 10 via une ou des fenêtres de toiture en ce qui concerne le bureau situé au 2ème étage ;**
- **uniformiser la façade avant en prévoyant des portes et châssis présentant davantage de cohérence ;**
- **remplacer la porte d'entrée par une nouvelle porte placée à l'alignement**
- **corriger la note explicative ou les plans de réalisation/synthèse en situation projetée en ce qui concerne la présence ou non de volets pour le magasin ;**
- **supprimer la ventilation en façade avant ;**
- **placer des volets ajourés pour le commerce ;**
- **supprimer la clôture placée devant la vitrine du commerce en 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.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E317/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Emile De Mot 19 1000 Bruxelles
Boulevard de la Cambre 25 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Promiris Demot - S.A.

Objet / Betreft: modifier le permis modificatif E740/2023 octroyé le 22-01-2024 (modifiant le permis E406/2019 octroyé le 12-04-2022) : diviser un duplex (étages +8 et +9) en 2 logements, prolonger un plancher et modifier un châssis en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/05/2024 - 30/05/2024

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):

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional et le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 02/04/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 12/04/2022 (réf. E406/2019) ayant pour objet "démolir un immeuble de bureaux et reconstruire un immeuble de 27 logements";
Considérant que les travaux liés à ce permis ont débuté le 11/10/2023 ;
Considérant qu'un permis modificatif de ce permis a été délivré le 22/01/2024 (réf. E740/2023) ayant pour objet "modifier le permis d'urbanisme octroyé le 12/04/2022 (permis modificatif : E406/2019) : modifier et adapter le sous-sol pour y augmenter les emplacements de parking de 24 à 30 places et y installer des pompes à chaleur pour le nouveau système de chauffage ;





augmenter le nombre d'emplacements du local vélo au RDC de 60 à 67 places ; adapter légèrement l'ensemble des plans pour se conformer aux normes PMR et incendies” ;

Considérant que la présente demande vise à modifier les permis E740/2023 et E406/2019 : diviser un duplex (étages +8 et +9) en 2 logements, prolonger un plancher et modifier un châssis en façade avant ;

Considérant que les modifications demandées portent sur des travaux qui n'ont pas encore été réalisés ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2024 au 30/05/2024 pour le motif suivant : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;

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

Considérant que le permis d'origine autorise la construction d'un immeuble de 27 logements ; que les étages supérieurs de ce bâtiment (niveaux +8 et +9) sont occupés par un duplex 4 chambres de 444,5m² ;

Considérant que le projet vise à diviser ce duplex en un duplex 3 chambres de 248,8m² et un appartement traversant 3 chambres de 181,6m² ;

Considérant que les deux logements restent très spacieux et conservent des espaces extérieurs de grande taille ;

Considérant que le vide initialement prévu entre les pièces de vie des deux niveaux est comblé, que le plancher du 9^{ème} étage est prolongé jusqu'à la façade ;

Considérant que cette division en deux appartements implique une modification des divisions des châssis en façade avant ;

Considérant en effet qu'un panneau opaque est ajouté afin de dissimuler le mur de séparation entre les logements ; que celui-ci s'inscrit dans la continuité des divisions de châssis des étages inférieurs et ne dénote pas dans la composition de la façade ;

Considérant que, par rapport au permis initial E406/2019 qui autorisait 24 places de parking voitures et 60 places de parking vélos pour 27 logements, le permis modificatif E740/2023 augmentait le nombre d'emplacements à 30 places pour voitures et 67 places pour vélos ; que l'ajout d'un logement supplémentaire ne pose donc pas de problème au niveau du stationnement ;

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

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

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

Avis FAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C320/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Emile De Mot 19 1000 Bruxelles
Boulevard de la Cambre 25 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Promiris Demot - S.A.

Objet / Betreft: modifier le permis C237/2019 octroyé le 26-03-2021: modifier les baies et les éléments en béton architectonique en façade avant, ajouter un barreaudage à l'arrière de l'escalier de secours, modifier le revêtement de la façade latérale gauche, modifier un escalier et des éléments structurels, et réaménager les espaces communs ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/05/2024 - 30/05/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional et le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 03/04/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 26/03/2021 (réf. C237/2019) ayant pour objet « transformer un immeuble de bureaux en résidence pour étudiants » ;
Considérant que les travaux liés à ce permis ont débuté le 11/10/2023 ;





Considérant que la présente demande vise à modifier le permis C237/2019 : modifier les baies et les éléments en béton architectonique en façade avant, ajouter un barreaudage à l'arrière de l'escalier de secours, modifier le revêtement de la façade latérale gauche, modifier un escalier et des éléments structurels, et réaménager les espaces communs ;

Considérant que les modifications demandées portent sur des travaux qui n'ont pas encore été réalisés ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2024 au 30/05/2024 pour le motif suivant : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;

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

Considérant que la demande concerne des modifications mineures du projet initialement accordé, découlant de l'étude technique approfondie précédant la mise en œuvre du chantier et de la législation sur la protection contre les incendies ;

Considérant tout d'abord que la façade avant est modifiée ;

Considérant en effet qu'une étude de la structure existante a révélé la présence d'allèges structurelles qui ne peuvent être supprimées ;

Considérant que la conservation de ces allèges induit une modification des dimensions des châssis ;

Considérant que la superficie éclairante nette de 10 chambres situées en façade avant (côtés gauche et droit) est donc inférieure aux prescriptions de l'article 10 du Titre II du R.R.U. (éclairage naturel) ;

Considérant toutefois qu'il s'agit d'un immeuble existant dont la structure est conservée ; que cette structure ne permet pas d'agrandir davantage les ouvertures en façade avant ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant de plus qu'au dernier étage, un châssis est déplacé vers la droite ;

Considérant que le maintien des allèges cause également une légère augmentation de la volumétrie en façade avant à partir du 2^{ème} étage et jusqu'au 5^{ème} étage, due au fait que les éléments de façade en béton architectonique doivent passer devant ces allèges existantes ;

Considérant que la saillie en façade avant est minime (moins de 10cm), ne débute qu'à près de 4m du niveau du trottoir, et n'est donc pas dérogatoire ;

Considérant que l'esthétique globale de la façade avant est conservée ;

Considérant que le projet modificatif prévoit également des modifications en façade arrière ;

Considérant que le barreaudage métallique latéral de l'escalier de secours est prolongé sur la face arrière de la cage d'escalier ;

Considérant que le bardage en ardoise du mur latéral, qui était conservé dans le permis initial, est supprimé et remplacé par un crépi blanc sur isolant ;

Considérant que de légers changements sont aussi apportés aux aménagements intérieurs ; que ceux-ci ne modifient pas la destination du bâtiment ni le nombre de logements étudiants initialement prévu ;

Considérant que l'escalier menant au sous-sol est modifié afin de placer un escalier droit, qui permet un accès plus aisé au local vélos (qui conserve sa contenance initiale de 36 vélos) ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée le hall d'entrée est modifié pour améliorer l'accès PMR ;

Considérant que des gaines techniques sont déplacées et que les espaces sont modifiés en conséquence afin de conserver des espaces habitables qualitatifs ;

Considérant que le placement des panneaux photovoltaïques en toiture est modifié ; que ceux-ci ne sont pas visibles depuis la rue ;





Considérant que les changements apportés au permis C237/2019 sont minimes et ne modifient pas fondamentalement celui-ci ;
Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
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., Titre II, article 10 (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

