



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F115/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Franklin Roosevelt 8 1050 Bruxelles
Avenue du Congo 15 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CABINET DENTAIRE KRISCHEK - parodontologie - implantologie

Objet / Betreft: changer la destination du bien d'une activité de bureaux en équipement de santé (cabinet dentaire), réaménager l'intérieur de l'immeuble, remplacer la porte d'entrée côté Franklin Roosevelt et placer des installations techniques en toitures

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/06/2024 - 04/07/2024

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):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 07/02/2024 ;

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

Considérant que la demande vise à changer la destination du bien d'une activité de bureaux en équipement de santé (cabinet dentaire), réaménager l'intérieur de l'immeuble, remplacer la porte d'entrée côté Franklin Roosevelt et placer des installations techniques en toitures ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2024 au 04/07/2024 pour les motifs suivants :

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

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





En ce qui concerne le changement de destination :

Considérant que la situation de droit (réf. F30/2003 délivré le 19/02/2004) reprend des bureaux pour l'ensemble de l'immeuble ;
Considérant que la situation projetée prévoit à la place un équipement de santé (cabinet dentaire) et supprime les bureaux ;
Considérant que la surface hors sol projetée est de 582.18 m² et est conforme à l'affectation édictée par le PRAS ;
Considérant de ce qui précède que le changement de destination de l'immeuble est dès lors acceptable ;

En ce qui concerne les nouveaux volumes du bien :

Considérant que la situation de droit reprend un bien sur une parcelle traversante avec un R + 3 avec sous-sol côté avenue Franklin Roosevelt, et un R + 2 côté avenue du Congo ;
Considérant que les toitures sont plates ;
Considérant que le projet vise à placer des installations techniques côté Franklin Roosevelt dont une (double flux) en toiture du 3^{ème} étage et une autre (airco) sur la toiture du 2^{ème} étage ;
Considérant que ces installations induisent une dérogation à l'art. 6 du titre I du R.R.U. en ce qu'elle ne sont pas intégrées dans la toiture ;
Considérant que celle sur la toiture du 3^{ème} étage est située sur la partie la plus éloignée du front de façade, que celle-ci est en partie cachée par le mur acrotère situé sur le toit à la limite de parcelle du côté droit, mais que cependant, elle reste toujours visible depuis l'espace public et impacte l'esthétique de l'immeuble et du paysage ;
Considérant qu'il y a dès lors lieu de la déplacer par exemple sur la toiture du 2^{ème} étage à côté de l'airco ;
Considérant que l'airco se situe à côté de l'aéra du voisin mitoyen de gauche (n°6) ;
Considérant que cette situation pourrait générer des nuisances sonores ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir un écran acoustique autour des installations techniques ou de les déplacer ;
Considérant que la dérogation est inacceptable sur la toiture du 3^{ème} étage, mais acceptable sur la toiture du 2^{ème} étage ;

Considérant que le projet vise à placer une double porte d'entrée vitrée en bois automatique coulissante par devant la porte d'entrée existante créant un sas entre la porte d'entrée existante et la porte d'entrée projetée augmentant par conséquent le volume de l'immeuble ;
Considérant que ces portes donnent accès aux places de parking de la parcelle situées côté avenue du Congo ;
Considérant que ce nouveau volume améliore la performance PEB de l'immeuble ;
Considérant que la couleur du bois n'est pas précisée dans la demande ;
Considérant que cette porte n'est pas à rue et qu'elle n'est visible que de manière très limitée depuis l'espace public ;
Considérant que ce nouveau volume et son esthétique sont acceptables à condition d'être peinte en blanc ;

En ce qui concerne les 2 façades côté rue Franklin Roosevelt et avenue du Congo :

Considérant que par rapport à la situation de droit, les châssis extérieurs en bois peint en vert-gris des 2 façades à rue ont été peints en blanc sans autorisation ;
Considérant que cette modification n'est pas précisée sur les plans de la situation de droit de la demande ;
Considérant que le projet ne prévoit pas de les remplacer, ni de les repeindre, et que la division des châssis est conservée par rapport à la situation de droit ; mais que cependant les parties





inférieures des châssis du 1^{er} étage côté Franklin Roosevelt sont vitrées et qu'il y a lieu de les remplacer par des panneautages pleins ;
Considérant que cette couleur peut être acceptée ;

En ce qui concerne la porte d'entrée côté Franklin Roosevelt :

Considérant que par rapport à la situation de droit, la porte d'entrée en bois peint en verts-gris avec une imposte et une baie fixe latérale a été remplacée sans autorisation par un porte vitrée en bois peint en blanc sans imposte, ni baie fixe latérale ;
Considérant que le projet prévoit de remplacer cette porte par une porte vitrée en aluminium doré sans imposte, ni baie fixe latérale ;
Considérant que l'immeuble présente une valeur patrimoniale d'accompagnement ;
Considérant que la couleur, la division et la matière proposées diffèrent de la situation de droit et qu'il ne s'intègre pas à la typologie du bien ;
Considérant qu'il y a lieu de revenir à une porte d'entrée vitrée en bois avec une imposte et une baie fixe latérale
Considérant qu'il y a lieu de la peindre en blanc ;

En ce qui concerne le brisis côté avenue du Congo :

Considérant que par rapport à la situation de droit, le brisis couvert de cuivre a été remplacé par une toiture de même pente et dimension avec des ardoises sans autorisation ;
Considérant que cette modification n'est pas précisée sur les plans de la situation de droit de la demande ;
Considérant que le projet ne prévoit pas de remplacer cette toiture ;
Considérant que cette toiture peut être acceptée ;

En ce qui concerne les zones de recul :

Considérant que, côté avenue du Congo, seules des haies sont maintenues le long des limites latérales de la parcelle et qu'il y a lieu de végétaliser davantage cette zone de recul et de la perméabiliser au maximum ;
Considérant aussi que, le portail en fer forgé peint en noir est retiré et qu'il y a lieu de le rétablir avec ses haies d'ornements ;
Considérant que, côté rue Franklin Roosevelt, une haie est maintenue le long de la limite de parcelle latérale gauche ainsi qu'un large parterre central arboré allant de la façade au trottoir ; mais que cependant une voiture est dessinée sur plan en lieu et place de la rampe d'accès au garage du sous-sol et qu'il y a lieu de retirer la voiture des plans ;
Considérant que ce parterre a des arbres dépassant 1,5 m et que, de ce fait, il est en dérogation à l'art. 35 du Règlement sur les Bâtisses, et qu'il y a par conséquent lieu d'entretenir ce parterre ;
Considérant que la zone de recul est clôturée conformément au Règlement sur les Bâtisses ;

En ce qui concerne l'aménagement intérieur :

Considérant que l'aménagement intérieur de la situation de droit correspond à celle de la situation existante ;
Considérant que le projet prévoit de réaménager l'intérieur de tout l'immeuble ;
Considérant que le projet prévoit de placer un ascenseur allant du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage au centre de la cage d'escalier avec la rambarde en fer forgé et de supprimer l'essentiel de cette rambarde ;
Considérant que ce n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de conserver les éléments architecturaux et de les mettre en valeur, dont notamment la cage d'escalier avec la rambarde en fer forgé, les parquets, les plafonds moulurés, le lanterneau, les manteaux de cheminée et les corps de cheminée ;





En ce qui concerne les dispositifs PMR :

Considérant que la demande concerne également la modification de l'aménagement intérieur au rez-de-chaussée et n'améliore pas l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite en ce qu'aucun dispositif PMR n'est prévu dans le projet hormis un accompagnement par un membre du personnel (secrétaire) en cas de besoin ;

Considérant que les solutions doivent être envisagées pour l'accès du côté parking avenue du Congo ;

Considérant que le projet déroge à l'art. 4 § 2 et 5 du titre IV du R.R.U. en ce qu'aucune rampe n'est prévue et qu'il y a lieu dès lors de prévoir une rampe conforme pour les PMR ;

Considérant que le projet déroge à l'art. 6 du titre IV du R.R.U. en ce que d'un des battants de la porte à double battant ne dispose pas d'un passage libre d'une largeur de minimum 95 cm ;

Considérant que le projet déroge à l'art. 7 du titre IV du R.R.U. en ce qu'il n'y pas d'emplacement de parking réservé exclusivement au PMR ;

Considérant que le projet déroge à l'art. 9 du titre IV du R.R.U. en ce que les couloirs ne permettent pas d'accéder aux WC ;

Considérant que le projet déroge à l'art. 13 du titre IV du R.R.U. en ce qu'aucun WC n'est mis à disposition des PMR ;

Considérant que le projet déroge à l'art. 10 du titre IV du R.R.U. en ce que le cabinet dentaire indiqué sur plan au rez-de-chaussée à côté du patio comme destiné notamment aux PMR n'est pas accessible avec un libre passage de 85 cm ;

Considérant que le projet déroge à l'art. 11 du titre IV du RRU en ce qu'un ascenseur est prévu dans l'une des cages d'escalier, mais que cependant il est techniquement infaisable de prévoir les dimensions nécessaires pour un ascenseur à même d'accueillir les PMR ;

Considérant qu'il s'agit d'un équipement médical, il y a lieu de rendre le rez-de-chaussée de l'immeuble accessible aux PMR ;

Concernant le stationnement :

Considérant qu'en situation de droit, le bien disposait en zone de recul et en arrière de front de bâtisse de 4 places de stationnement pour voiture et aucun pour les vélos conformément à la situation de droit (réf. F30/2003 délivré le 19/02/2004) ;

Considérant que le projet prévoit à la place en zone de recul et en arrière de front de bâtisse l'aménagement de 3 places de stationnement pour voiture et de 6 places couvertes pour vélos ;

Considérant que cette configuration est une amélioration par rapport à la situation de droit ;

Considérant que le type d'attache pour les vélos n'est pas précisé, ni dessiné sur plan et qu'il y a lieu de proposer un/des dispositif(s) conforme au vadémécum vélo ;

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 déplacer l'installation technique (double flux) à côté de l'installation technique (airco) et prévoir un bardage acoustique autour des installations techniques (double flux et airco) ;
- de peindre en blanc toutes les menuiseries du nouveau volume en intérieur d'ilot ;
- de prévoir une porte d'entrée vitrée en bois côté Franklin Roosevelt dans sa configuration d'origine incluant l'imposte et sa baie fixe latérale, et peinte en blanc ;
- au 1^{er} étage côté Franklin Roosevelt, de remplacer les menuiseries en prévoyant un panneautage plein dans la partie inférieure des châssis ;
- de proposer une solution pour conserver la ferronnerie de la cage d'escalier ;
- de tendre au respect du titre IV du R.R.U. (PMR) ;
- de végétaliser au maximum la zone de recul du côté avenue du Congo et assurer la perméabilité du revêtement ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/07/2024

- de ne pas prévoir d'emplacement de parking en zone de recul côté avenue Franklin Roosevelt conformément à l'article 11 du Titre I du R.R.U. ;
- de rétablir le portail avenue du Congo conformément au permis octroyé en 2004 ayant pour référence F30/2023 ;
- de préciser sur plan les dispositifs d'emplacements pour vélos prévus et conformes au vadémécum vélo.

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 à l'art. 6 du titre I du R.R.U. pour les installations techniques côté Franklin Roosevelt (2^{ème} étage) et à l'art. 11 du titre IV du R.R.U. pour l'ascenseur sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F188/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Foulons 41 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: DEN-INVEST

Objet / Betreft: d'une part, changer la destination du rez-de-chaussée de commerce en logement en vue d'étendre la maison unifamiliale (mise en conformité) ; et d'autre part, remplacer l'ensemble des menuiseries (châssis et corniche) en façade avant, par de nouvelles menuiseries en bois peint en brun, démolir l'annexe, les WC suspendus, les balcons en façade arrière et reconstruire des balcons aux 1er et 2ème étages, et modifier l'ensemble des baies en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/06/2024 - 04/07/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

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

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

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





Considérant que la demande a été introduite en date du 27/02/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, changer la destination du rez-de-chaussée de commerce en logement en vue d'étendre la maison unifamiliale (mise en conformité) ; et d'autre part, remplacer l'ensemble des menuiseries (châssis et corniche) en façade avant, par de nouvelles menuiseries en bois peints en brun, démolir l'annexe, les WC suspendus, les balcons en façade arrière et reconstruire des balcons aux 1^{er} et 2^{ème} étages, et modifier l'ensemble des baies en façade arrière ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2024 au 04/07/2024 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogation à l'art. 4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art. 6 du titre I du R.R.U. (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art. 13 du titre I du R.R.U. (maintien d'une surface perméable) ;

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

En ce qui concerne le changement de destination :

Considérant que la situation de droit de 1913 et les renseignements urbanistiques reprennent au rez-de-chaussée un commerce de détail et aux étages du logement ;
Considérant que la situation projetée prévoit d'étendre le logement unifamilial au rez-de-chaussée en supprimant le commerce ;
Considérant que la rue est principalement résidentielle, que les rez-de-chaussée commerciaux ont été pour l'essentiel transformés en logement ;
Considérant que la surface commerciale était de taille réduite (+/- 34m²) et que le projet prévoit de destiner cet espace à 2 pièces de vie en complément au logement unifamilial situé aux étages ;
Considérant que le bien est repris en zone d'habitation au PRAS que de ce fait, la demande de changer la destination du rez-de-chaussée de commerce en logement est conforme au PRAS ;

En ce qui concerne la volumétrie du bien :

Considérant que la situation de droit reprend un bien R + 2 +T à versants (2 niveaux sous toiture) avec sous-sol, 3 volumes annexes en façade arrière dont 2 pour les WC suspendus accessibles depuis les balcons et 1 dans la cour au rez-de-chaussée ;
Considérant que la situation de fait ne correspond pas à la situation de droit en ce qu'une annexe de 2 niveaux à toiture plate a été ajoutée sur la moitié de la cour et les balcons ont été fermés ;
Considérant qu'une partie des travaux a été réalisée sans autorisation et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision de la commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;

Considérant que le projet vise à démolir les annexes en vue de reconstruire des balcons aux 1^{er} et 2^{ème} étages et de réaménager l'ensemble de la cour ;
Considérant que le projet déroge à l'art. 4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la construction) en ce que l'ajout de balcons dépassent les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
Considérant que le balcon du 2^{ème} étage déroge à l'art. 6 du titre I du R.R.U. (toiture - hauteur) en ce que sa hauteur (garde-corps compris) est supérieure de plus de 3 m aux hauteurs des volumes des 2 parcelles voisines ;
Considérant que ce même balcon déroge au code civil en ce qu'il se trouve à 58 cm de la limite mitoyenne gauche,
Considérant que le mur œillère est inférieur à la hauteur de ce balcon ;
Considérant que le code civil prévoit un retrait de minimum 1.90 m par rapport à la limite mitoyenne et que par conséquent le balcon projeté du 2^{ème} étage est non conforme au code civil ;





Considérant que ce balcon est de nature à porter préjudice aux biens voisins de l'intérieur d'îlot vu la promiscuité dû à l'implantation de la parcelle ;
Considérant que les dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture-hauteur) du titre I du R.R.U., et la non-conformité au code civil pour le balcon du 2^{ème} étage ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de ne pas prévoir de balcon au 2^{ème} étage ;
Considérant que le balcon du 1^{er} étage est quant à lui conforme au code civil vu que cet espace est entouré de murs hauts ;
Considérant que la dérogation à l'art. 4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la construction) est acceptable pour le balcon du 1^{er} étage ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager la totalité de la cour en un espace de stationnement vélos sur la partie droite dans le prolongement de la cage d'escalier, et une terrasse dans la partie gauche en lien avec l'espace de vie au rez-de-chaussée ;
Considérant que le projet déroge à l'art. 13 du titre I du R.R.U. (maintien d'une surface perméable) en ce que moins de 50 % de la cour est perméable ;
Considérant qu'une bande végétale est prévue autour de la terrasse et que celle-ci est insuffisante et qu'il y est possible de prévoir une terrasse et de retrouver une zone de pleine terre de minimum 50 % de la cour ;
Considérant par conséquent, que cette dérogation n'est pas acceptable ;

En ce qui concerne la façade arrière :

Considérant que l'ensemble des dimensions des baies est élargi, ce qui permet d'améliorer la qualité d'habitabilité des espaces intérieures en ce que leur surface nette éclairante est augmentée ;
Considérant que les châssis prévus sont en PVC noir : doubles vantaux avec impostes vitrées pour ceux de la cage d'escalier, et des portes fenêtres coulissantes pour les chambres et la cuisine ;
Considérant que le projet prévoit d'isoler la façade arrière par l'extérieur avec un isolant de 14 cm d'épaisseur de type EPS recouvert d'un enduit lisse gris clair ;
Considérant que cet isolant déroge à l'art. 4 et 6 du titre I du R.R.U. en ce qu'il dépasse à partir du 1^{er} étage la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës ;
Considérant que ces dérogations sont acceptables car cet isolant est de taille réduite et par conséquent n'impacte pas les biens voisins.

En ce qui concerne la façade à rue :

Considérant que par rapport à la situation de droit la corniche a été modifiée, la frise sous corniche a été supprimée, que l'ensemble des menuiseries a été remplacée, qu'un volet roulant a été placé au-dessus de la vitrine avec un caisson en saillie ;
Considérant que la demande vise à remettre en pristin état les 2 portes d'entrée en bois à savoir avec les divisions d'origines reprises sur les plans de 1913 au niveau des impostes ;
Considérant que seule la porte d'entrée de droite sera utilisée comme accès au logement, celle de gauche, ancien accès au commerce, devient fixe ;
Considérant que le caisson pour le volet roulant est supprimé ce qui permet à la vitrine de retrouver ses dimensions d'origine ;
Considérant que les châssis en bois projetés aux étages correspondent à la typologie du bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région Bruxelles Capitale (2 vantaux surmontés d'une imposte vitrée respectant le cintrage) ;
Considérant que l'ensemble des menuiseries est peint en brun (RAL 8011) et que la couleur choisie n'est pas en accord avec la typologie néoclassique et qu'il est dès lors préférable d'opter pour un ton blanc, de même pour la corniche à restaurer avec ses modillons ;





Considérant qu'il y a lieu de sabler tous les éléments en pierre bleue (pilastres, balcon et ses consoles, bandeaux) afin de remettre ces éléments patrimoniaux en valeur ;
Considérant que la façade, enduite en beige (RAL 1015), est en mauvais état, et qu'il y a lieu de la nettoyer et la réenduire ;
Considérant de plus, qu'il serait opportun de rétablir la frise sous corniche avec les trous et cache trous de boulins afin de retrouver un équilibre dans les proportions de cette partie de façade ;

En ce qui concerne l'aménagement intérieur :

Considérant que le projet prévoit au rez-de chaussée un séjour (+/- 34m²) composé d'une cuisine équipée et d'un living, aux 1^{er} et 2^{ème} étages avec la même configuration 2 chambres, 1 salle de bain et 1 WC, le 3^{ème} étage, correspondant à l'étage sous toiture, avec un bureau et une salle de jeu ;

Considérant que le 4^{ème} étage, correspondant au 2^{ème} niveau sous toiture, n'est pas destiné à être accessible et être utilisé comme espace de rangement ;

Considérant qu'il y a des faux plafonds au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et qu'il y a lieu de les supprimer afin d'augmenter les hauteurs sous plafonds et par conséquent d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement à ces étages ; Considérant aussi qu'il y a lieu de préserver et de restaurer les éventuelles moulures des plafonds ;

Considérant que l'aménagement du logement unifamilial projeté est conforme aux normes d'habitabilité définies au titre II du R.R.U. ;

Considérant que le logement bénéficie d'espaces extérieurs (cour et balcons) ;

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 ne pas prévoir de balcon au 2^{ème} étage ;
- qu'au moins la terrasse de la cour soit perméable ;
- de sabler l'ensemble des éléments en pierre présent en façade avant (les pilastres, balcons et ses consoles, bandeaux) ;
- de supprimer le caisson de volet situé au-dessus de la vitrine ;
- de restaurer la corniche avec ses modillons ;
- de supprimer les faux plafonds au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage afin de retrouver la hauteur libre et si des moulures sont encore existantes, de les préserver et de les restaurer ;
- de restaurer les ferronneries des balcons, 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.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations à l'art. 4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la construction) pour le balcon du 1^{er} étage, à l'art. 4 et 6 du titre I du R.R.U. pour l'isolant sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D402/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Rue De Wand 10 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Maison médicale DE WAND ASBL - A.S.B.L.

Objet / Betreft: ajouter des volumes en façade arrière, modifier les façades (mise en conformité)
transformer une maison unifamiliale en équipement médical (maison médicale)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/06/2024 - 04/07/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

3

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS N° 49-02, 49-03 "QUARTIER MUTSAARD" », ayant fait l'objet d'un arrêté en date du 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 zone d'habitation au PRAS ;
Considérant que le bien est situé en zone réservée à la construction des villas au P.P.A.S. ;
Considérant que le projet se situe dans une zone de construction en ordre ouvert ou discontinu au P.P.A.S. ;
Considérant que le projet concerne une villa à trois façades d'inspirations éclectique et Art Déco, 1925 ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 18/04/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer une maison unifamiliale en équipement médical (mise en conformité) ;

Considérant que le projet vise à démolir les extensions construites sans permis, reconstruire des extensions dans le volume des terrasses, ajouter une plate-forme PMR en façade arrière, ajouter un ascenseur PMR, transformer le box de garage en local vélo en journée, créer des lucarnes en façade arrière et remplacer les châssis ;





Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. W662/2022) notifié le 13/02/2024 pour le même bien dans le cadre d'une demande de permis introduite pour transformer une maison unifamiliale en équipement médical ;

Considérant que, dans le cadre de refus, la commission de concertation avait émis, en date du 21/11/2023, un avis défavorable sur le projet présenté en précisant qu'un avis favorable pourrait être émis à condition :

- de respecter davantage le patrimoine
- de supprimer toutes les annexes construites en infraction
- de rétablir les façades d'origine (en ce compris les châssis en bois respectant les divisions et profils des châssis d'origine)
- de maintenir l'escalier intérieur d'origine
- de respecter au maximum les divisions intérieures d'origine
- de limiter le nombre de cabinets médicaux
- de veiller à ce que l'immeuble puisse être aisément retransformé en logement
- d'aménager l'ancien garage en local vélos pour les médecins et le personnel
- d'aménager la zone de recul et de retrait latéral en jardin paysager en réduisant les dimensions des chemins d'accès
- de ne pas prévoir de rampes pour PMR dans la zone de recul mais limiter la rampe à la zone de retrait latéral ou prévoir un plateau élévateur en façade arrière

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2024 au 04/07/2024 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),
- application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone) ;

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

En ce qui concerne le changement d'affectation :

Considérant que le projet prévoit le changement d'affectation d'une maison unifamiliale en équipement médical ;

Considérant qu'en ce point, la demande est similaire à la précédente ;

Considérant que l'article 1 du P.P.A.S. prévoit cette zone est affectée exclusivement à l'habitation et à la résidence unifamiliale ;

Considérant que l'article 1 du P.P.A.S. ne permet pas l'application de la prescription générale 0.7 du P.R.A.S. et que dès lors cet article du P.P.A.S. est abrogé implicitement ;

Considérant que les prescriptions générales 0.7 et 0.12 du PRAS permettent l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public en zone d'habitation moyennant l'organisation des mesures particulières de publicité ;

Considérant qu'un équipement médical de taille réduite à l'échelle du quartier peut donc être admis à cet endroit ;

En ce qui concerne les volumes réalisés en infraction en façade arrière :

Considérant que par rapport aux plans d'origine (situation de droit), la façade arrière a été fortement transformée par l'adjonction d'annexes au niveau du rez-de-chaussée et du 1er étage ;

Considérant que les interventions en façade arrière ont fortement dégradé le caractère patrimonial de l'immeuble ;

Considérant qu'à l'origine, le côté arrière gauche de l'immeuble était composé d'une terrasse couverte caractéristique des maisons de ce type ;

Considérant que la façade aux matériaux apparents était pourvue de larges baies permettant d'apporter une confortable luminosité aux espaces intérieurs ;

Considérant que le projet prévoit de démolir l'ensemble des volumes illicites mais propose de les reconstruire en en augmentant le volume en hauteur.

Considérant que le projet prévoit de placer les accès patients et patients PMR en façade arrière ;





Considérant que l'ensemble des installations requises dépassent de 3 m la profondeur maximale de 12m autorisée par le PPAS ;
Considérant que le jardin n'a pas vocation à accueillir du public, que les biens voisins disposent de jardins d'agrément et que les nuisances de va et vient pourraient dépasser les charges de bon voisinage ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir l'accès aux PMR en façade latérale, de prévoir l'entrée principale pour les patients en façade à rue et supprimer les accès en façade arrière ;
Considérant que les volumes ajoutés ne s'intègrent pas avec les caractéristiques du bien original, que les 3 volumes rajoutés ont chacun une superficie de 6 à 7m² et que la destination de ces 20m² peut être restitués dans le volume principal ;
Considérant qu'il convient de remettre la façade arrière en pristin état conformément aux plans d'origine ;
Considérant que par rapport au refus W662/2022, le nouveau projet n'intègre pas les remarques émises ;

En ce qui concerne la zone de recul et la zone de retrait latéral :

Considérant que le projet prévoit en zone de recul et en zone de retrait latéral, une rampe de 5% et déroge donc au R.R.U titre VIII art 3 ;
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable, dans le cadre de la création d'une voie carrossable ;

Considérant que le PPAS Art. 15 prescrit que les accès vers les immeubles ne pourront présenter ni rampe ni pente dans la zone de recul ;
Considérant donc que la création d'une rampe de 5% dans la zone de recul déroge au PPAS art 15 ;
Considérant que cette dérogation est similaire au par rapport au refus W662/2022, que le nouveau projet ne répond que partiellement aux remarques émises ;

Considérant que le R.R.U. titre I art 12 prescrit que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif... ;
Considérant que le projet prévoit des plantations sur une superficie d'environ 15m² sur les cotés du passage carrossable ;
Considérant que si le nouveau projet propose un peu plus de végétations par rapport au dossier W662/2022, le projet ne répond pas suffisamment aux remarques émises, qu'il y a lieu de ne prévoir qu'un accès vélos/PMR et de végétaliser l'ensemble de la zone ;
Considérant également que le projet prévoit d'imperméabiliser cette zone avec des pavés en bétons
Considérant que l'imperméabilisation de la zone de retrait latéral déroge au R.R.U titre I art 12 et que celle-ci n'est pas acceptable ;

Considérant qu'un nouveau portail est restitué dans le prolongement de la façade dans la zone de retrait latéral ;

En ce qui concerne le garage :

Considérant que, d'après la note explicative, le projet prévoit un usage mixte du garage, local vélo/poussette le jour et voiture la nuit (vélo le jour et garage la nuit) ;
Considérant que s'agissant d'un équipement médical, le bien ne sera pas habité, que l'usage de garage est contradictoire avec un local vélos ;
Considérant en outre que le déplacement de la voiture n'est pas garanti pour les horaires d'ouvertures prévus ;
Considérant qu'il convient, comme précisé dans le cadre de la précédente demande W662/2022, d'aménager l'ancien garage en local vélos pour les médecins et le personnel et d'adapter la zone de retrait latéral en conséquence ;
Considérant que par rapport au refus W662/2022, le nouveau projet n'intègre pas les remarques émises ;





En ce qui concerne les châssis et lucarnes :

Considérant que le projet prévoit de placer des châssis en bois sur l'ensemble des façades ;
Considérant que ceux-ci ne respectent pas les divisions d'origine ;
Considérant que ces châssis ne s'accordent pas totalement à la typologie de l'immeuble ;
Considérant qu'il convient de rétablir les façades d'origine (en ce compris les châssis en bois respectant les divisions et profils des châssis d'origine)
Considérant que le projet prévoit de placer deux lucarnes dans la toiture en façade arrière ;
Considérant que bien qu'absentes en coupe, les dimensions restent importantes et que les lucarnes sont mal intégrées à la toiture mansardée ;
Considérant que par rapport au refus W662/2022, le nouveau projet n'intègre pas les remarques émises ;

En ce qui concerne l'aménagement intérieur :

Considérant que le projet prévoit :

- au sous-sol : une cuisine, une salle de réunion, un local poubelle et un stock matériel,
- au rez : un dispensaire infirmier, un accueil, 3 cabinets kiné/médecin
- au 1^{er} : 2 cabinets de médecin, un bureau et une cuisine
- au 2^{ème} : une assistance sociale, un bureau, un stockage, une salle de repos

Considérant que par rapport à la demande W662/2022, le programme a été réduit ;

Considérant qu'en terme d'accessibilité, seul le rez-de-chaussée est accessible aux PMR, qu'en effet le projet déroge au R.R.U titre IV art 11 en ce que le dimensionnement de la cabine est insuffisant (1.22m*1.32m au lieu de 1,40m*1,10m);

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

Avis FAVORABLE à condition :

- de respecter davantage le patrimoine ;
- de supprimer toutes les annexes construites en infraction ;
- de rétablir les façades d'origine (en ce compris les châssis en bois respectant les divisions et profils des châssis d'origine) ;
- d'aménager l'ancien garage en local vélos pour les médecins et le personnel et d'adapter la zone de retrait latéral en conséquence ;
- de prévoir l'accès aux PMR, conformément aux prescriptions du PPAS et donc de préférence en façade latérale ;
- de prévoir l'entrée principale pour les patients en façade à rue et supprimer les accès en façade arrière ;
- de prévoir un ascenseur PMR ;
- de végétaliser au maximum la zone de retrait latéral et la zone de recul ;

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.: S33/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Jules Van Praet 38 - 40 1000 Bruxelles
Place Saint-Géry 36 - 37 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PERLE DE SIAM

Objet / Betreft: étendre un restaurant au 1er étage en supprimant le logement, placer un escalier, modifier des baies intérieures et modifier la façade avant, supprimer les tuyaux de gaz et chaufferettes en façade avant (régularisation),

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/06/2024 - 04/07/2024

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):

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

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

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

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

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

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

Vu 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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 15/01/2024;

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





Considérant que la demande vise à étendre un restaurant au 1er étage en supprimant le logement, placer un escalier, modifier des baies intérieures et modifier la façade avant, supprimer les tuyaux de gaz et chaufferettes en façade avant (régularisation);

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 31/06/2007 (P.V. B.R./ BR85/07) fait état des infractions suivantes: « sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet, la devanture du restaurant au rez-de-chaussée a été transformée :

- Des nouveaux châssis avec d'autres divisions apparentes et parties ouvrantes ont été placés.
- L'allège en dessous de la vitrine côté place Saint-Géry a été supprimé.
- Les châssis et les portes d'entrée ont été peints en bleu (l'ancienne couleur était verte).

De plus, une enseigne d'une hauteur de +/- 2 m a été placée perpendiculairement à la façade, au niveau du 1er étage, avec le texte « Taverne Délices Asia Vietnamese Restaurant », également sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet. » ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 08/03/2012 (P.V. B.R./ BR/028/12) fait état des infractions suivantes : « ...le logement du 1er étage a été transformé en restaurant (extension du rez-de-chaussée) ;

les châssis du rez-de-chaussée et du 1er étage ont été peints en brun ;
des enseignes parallèles rouges portant les inscriptions « K-Touch » et « Spécialités Thaïlandaises » ont été placées au-dessus des fenêtres et portes du rez-de-chaussée ;
des marquises de style thaïlandais ont été placées au-dessus des portes d'entrée du rez-de-chaussée et des fenêtres du 1er étage. »

Considérant que pour ce même bien une demande de permis d'urbanisme a été introduite le 25/06/2010 (réf. P.U. J21/2010) ayant pour objet « l'extension du restaurant par l'adjonction de l'entresol, modification de la devanture au rez-de-chaussée et placement de panneaux décoratifs en bois à l'entresol (Régularisation). » ;

Considérant que, faute de réaction, cette demande a été classée sans suite ;

Considérant que pour ce même bien une demande de permis d'urbanisme a été introduite le 15/09/2014 réf. P.U. S607/2014) ayant pour objet : « Changer la destination d'un entresol de logement en restaurant pour agrandir l'établissement situé en rez-de-chaussée, effectuer des travaux d'intérieur et modifier la façade (régularisation) »

Considérant que cette demande a été classée sans suite ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2024 au 04/07/2024 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)
application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur les nuisances sonores et les nuisances liées à l'activité de restauration, les modifications structurelles et la stabilité du bâtiment, l'absence d'isolation des murs et planchers, tant en terme sonores qu'en terme de prévention en matière de sécurité incendie ;

En ce qui concerne l'affectation :

Considérant qu'un permis d'urbanisme (S36/1992) a été délivré le 04/08/1993 pour le restaurant, dans le bâtiment de gauche (côté n°38 rue Van Praet) ;

Considérant que le restaurant s'est étendu sur l'ensemble du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'ensemble des deux rez-de-chaussée commerciaux disposaient d'une superficie hors sol de 111m²

Considérant que le restaurant dispose maintenant d'une superficie hors sol de 185m² ;





Considérant que les deux appartements 1 chambre (94m² au total) situés à l'entresol ont été supprimés et que le restaurant s'y est agrandi ;

Considérant que le PRAS 0.12 permet, au rez-de-chaussée ou au premier étage, la création ou l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que le PRAS 22 édicte que l'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ; que néanmoins la continuité du logement doit être assurée dans les liserés de noyau commercial en zones d'habitat et en zone mixte.

Considérant que le plancher séparant l'entresol des logements est dépourvu d'isolation, que les nuisances générées par un restaurant de cette superficie dépassent les charges normales de bon voisinage ;

Considérant en outre que cet entresol dispose d'une hauteur sous plafond de 2.20m ;

Considérant qu'afin de limiter les nuisances, il y a lieu d'isoler acoustiquement le restaurant et ne pas prévoir de locaux accessibles au public au niveau de l'entre sol

Considérant que seul du stockage pourrait y être autorisable ;

Considérant qu'il est à préciser que les logements disposaient de caves côté n°36 place saint géry;

Considérant que les logements ne disposent plus de caves, celle-ci ayant été annexées par le restaurant à usage de cuisine, réserve et sanitaires ; le local compteurs reste cependant accessible à l'ensemble de l'immeuble ;

Considérant que la superficie des caves devrait être restituées aux logements et qu'il y a lieu de respecter la situation d'origine en ce point ;

Considérant que l'extension restaurant peut être acceptable au 1er étage moyennant la restitution de caves dédiées aux logements ;

En ce qui concerne les interventions structurelles :

Considérant qu'afin de relier les deux niveaux, un escalier a été placé ;

Considérant que le mur mitoyen entre les deux bâtiments a été percé du sous-sol à l'entresol et qu'un monte-charge a été installé entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;

En ce qui concerne la devanture commerciale :

Considérant que la travée du rez-de-chaussée a entièrement été recouverte de bois hormis les soubassements en pierre bleue ;

Considérant que l'ensemble des châssis ont été remplacés par des châssis en bois présentant une division différente de l'origine ;

Considérant qu'afin d'améliorer l'esthétique du bien dans son ensemble, il y aurait lieu à l'entresol, en façade avant, côté rue Jules Van Praet, de supprimer le petit auvent métallique qui la surplombe la baie de droite ;

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

Avis FAVORABLE à condition :

- de ne pas prévoir de locaux accessibles au public au niveau de l'entre sol et de prévoir une isolation acoustique ;
- de restituer les caves pour les logements sous le bâtiment et en garantir l'accès ;
- de respecter l'avis SIAMU.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R150/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Richard Neybergh 198 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Moulay Saïdi

Objet / Betreft: d'une part, créer une nouvelle annexe sur 2 niveaux, surélever d'un étage l'annexe de droite et l'annexe de gauche au 2ème étage, supprimer l'ancien WC en encorbellement au 3ème étage, modifier la division des châssis en façade avant (mise en conformité), d'autre part, diviser une maison unifamiliale en 3 logements, construire une lucarne en façade arrière, placer des nouvelles portes en bois au rez-de-chaussée en façade avant et aménager la zone de recul

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/06/2024 - 04/07/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

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

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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.) ;

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 19/02/2024 ;

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





Considérant que la demande vise à d'une part, créer une nouvelle annexe sur 2 niveaux, surélever d'un étage l'annexe de droite et l'annexe de gauche au 2ème étage, supprimer l'ancien WC en encorbellement au 3ème étage, modifier la division des châssis en façade avant (mise en conformité), d'autre part, diviser une maison unifamiliale en 3 logements, construire une lucarne en façade arrière, placer des nouvelles portes en bois au rez-de-chaussée en façade avant et aménager la zone de recul ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 17/05/1911 (réf. T.P. Laeken 5523) ayant pour objet « construire une maison » ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 09/09/1977 (réf. T.P.86398) ayant pour objet « aménager un garage au rez-de-chaussée » ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. R252/2017) notifié le 26/01/2023 pour le même bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2024 au 04/07/2024 pour les motifs suivants:

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

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que la demande concerne la transformation et la division d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la maison fait partie d'un ensemble avec la maison voisine, rue Richard Neybergh 196 conçu en 1911 par l'architecte Delcourt, pour deux propriétaires différents ;

En ce qui concerne la division en 3 logements et les extensions en façade arrière :

Considérant que dans la situation de fait, la maison unifamiliale a été divisée en 4 appartements ;

Considérant que les 4 appartements ne respectent pas les normes d'habitabilité ;

Considérant que la demande vise à supprimer les 4 logements existants et à diviser l'immeuble en 3 logements, que dès lors l'immeuble se développe comme suit :

- au rez-de-chaussée et au 1er étage : un duplex 2 chambres ;
- au 2ème étage et l'entresol : un appartement 2 chambres ;
- au 3èm étage et sous les combles : un duplex 2 chambres ;

Considérant que le 1er logement (duplex 2 chambres) comprend : au niveau du 1er étage : un espace séjour/salle à manger/cuisine (33,73m²), une chambre avec salle de douche (17,95m²), une buanderie et un wc séparé ; et dans la partie arrière du rez-de-chaussée : une chambre (14,4m²), un espace dressing et une salle de bain ;

Considérant qu'afin de lier les deux étages du duplex, un escalier est aménagé dans la pièce centrale, et que celui-ci débouche au rez-de-chaussée au niveau de l'espace dressing ;

Considérant que l'aménagement et le cloisonnement des espaces au niveau du bel-étage perturbent la lecture des pièces en enfilade, qu'il s'agit d'une qualité architecturale du bien qu'il y a lieu de préserver ;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du bel-étage et d'éventuellement privatiser l'escalier existant menant au sous-sol au profit du souplex ;

Considérant que le projet déroge au Titre II, art. 4 (hauteur sous plafond) du R.R.U en ce que la hauteur de la cuisine au 1er étage n'est pas de minimum 2,50m ;

Considérant que la cuisine a une hauteur sous plafond de 2,42m, que cette hauteur découle de la situation de droit et que le manque pour tendre aux prescriptions du Titre II du R.R.U. est minime ;

Considérant ce qui précède, de la dérogation au Titre II, art. 4 (hauteur sous plafond) du R.R.U est acceptable ;

Considérant néanmoins que la suppression du volume du 1^{er} entresol permettrait de retrouver une belle hauteur sous plafond ;





Considérant que l'annexe en façade arrière sur deux niveaux (rez-de-chaussée et 1^{er} étage) a été construite sans autorisation et que la demande tend à mettre ce volume en conformité ;
Considérant qu'en situation de droit existait à cet endroit une cour ;
Considérant que cette annexe à une profondeur de 3.10m et s'étend sur toute la largeur de la parcelle ;
Considérant que l'annexe sur 2 niveaux déroge au Titre I, art. 4 (profondeur) du R.R.U en ce qu'elle dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (n°196) et dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. (n°200) ;
Considérant qu'elle déroge également au Titre I, art. 6 (hauteur) du R.R.U. en qu'elle dépasse la hauteur du profil mitoyen de la construction voisine la plus haute (n°200) ;
Considérant que l'annexe diminue la superficie de la zone de cour et jardin ;
Considérant qu'il est souhaitable de dédensifier les intérieurs d'ilot et d'améliorer leurs qualités paysagères ;
Considérant que la superficie supplémentaire engendrée par l'annexe au 1^{er} étage n'est pas indispensable à l'aménagement d'un logement de qualité et respectant les normes d'habitabilité ;
Considérant de plus que l'agencement des espaces du 1^{er} duplex et leur proportion ne sont pas optimaux, notamment en ce qui concerne la seconde chambre ;
Considérant ce qui précède, que les dérogations au Titre I, art. 4 (profondeur) et au Titre I, art. 6 (hauteur) du R.R.U en ce qui concerne l'annexe sur 2 niveaux ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de réduire l'annexe d'un niveau et d'aménager sur le niveau restant une terrasse ;

Considérant que le 2^{ème} logement (2 chambres) comprend : au niveau du 2^{ème} étage : un séjour/salle à manger/cuisine (33,35m²), une chambre (16,92m²), une salle de douche, une buanderie et un wc séparé ; et au niveau du 1^{er} entresol : une seconde chambre (10,59m²) ;
Considérant que pour lier le 2^{ème} étage au 1^{er} entresol, un escalier est créé, que le volume de ce dernier impacte le volume du 1^{er} étage qui comprend la salle à manger du logement 1 et qu'il y a lieu de supprimer cet escalier ;
Considérant que la chambre 1 est à cheval entre le 2^{ème} étage et le 2^{ème} entresol et que son volume n'est pas autorisé ;
Considérant en effet, que l'annexe de droite au niveau du 2^{ème} étage en façade arrière qui comprend une partie de la chambre 1 a été réalisée sans autorisation, que cette annexe à une profondeur de 3.40m ;
Considérant que l'annexe de droite déroge au Titre I, art. 4 (profondeur) du R.R.U en ce qu'elle dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (n°196) ;
Considérant qu'elle déroge également au Titre I, art. 6 (hauteur) du R.R.U. en qu'elle dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen de la construction voisine la plus basse (n°196) au-delà de la profondeur autorisée ;
Considérant qu'en situation de droit un volume WC en encorbellement était présent en façade arrière, niveau du 3^{ème} étage et l'annexe de gauche s'arrêtait en hauteur sous la structure du WC en encorbellement ;
Considérant qu'en situation existante de fait le volume du WC en encorbellement a été supprimé et l'annexe de gauche a été rehaussée d'un étage créant un second entresol comprenant l'autre partie de la chambre 1 ;
Considérant que la rehausse de l'annexe de gauche déroge au Titre I, art. 4 (profondeur) du R.R.U en ce qu'elle dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. (n°196) ;
Considérant qu'elle déroge également au Titre I, art. 6 (hauteur) du R.R.U. en ce qu'elle dépasse la hauteur du profil mitoyen de la construction voisine la plus haute (n°200) et dépasse de plus de 3m la construction voisine la plus basse (n°196) ;
Considérant que la démultiplication d'annexes en façade arrière conduit à une augmentation de la densité bâtie en intérieur d'ilot ;





Considérant qu'il est souhaitable de dédensifier l'intérieur d'îlot et d'améliorer leur qualité paysagère ;
Considérant de plus, que la suppression de l'annexe de droite en situation illicite pourrait permettre l'aménagement d'une plus grande terrasse et la jouissance d'un espace extérieur plus qualitatif et agréable pour le logement ;
Considérant ce qui précède, que les dérogations au Titre I, art. 4 (profondeur) du R.R.U et au Titre I, art. 6 (hauteur) du R.R.U en ce qui concerne l'annexe de droite au 2^{ème} étage et la rehausse de l'annexe de gauche ne sont pas acceptables ;

Considérant que le logement au 2^{ème} étage dispose d'une petite terrasse d'une profondeur de 0.85m en façade arrière accessible depuis la cuisine ;
Considérant que la demande déroge au Titre I, art. 6 (éléments techniques) du R.R.U. en ce que le garde-corps de la terrasse est un élément technique qui dépasse du profil de la toiture ;
Considérant que ce garde-corps assure la sécurité des usagers de cette terrasse ;
Considérant qu'il s'agit d'un élément constructif technique et non d'un réel volume construit, de sorte que le gabarit général de la construction n'est pas modifié ;
Considérant ce qui précède, que la dérogation au Titre I, art. 6 (éléments techniques) du R.R.U. est acceptable ;

Considérant que le 3^{ème} logement (duplex 2 chambres) comprend au niveau du 3^{ème} étage : un séjour/salle à manger/cuisine (29,25m²), une chambre avec douche (10,35m²), une buanderie et un wc séparé ; et au niveau des combles : une chambre (16,00m²) et une salle de bain ;
Considérant que l'aménagement des combles est accompagné d'une proposition de construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;
Considérant que la lucarne telle que proposée est implantée en retrait de l'alignement de la façade arrière et est recouverte d'un toit plat ;
Considérant que la lucarne projetée est conforme aux prescriptions de l'art.6§2 du titre I, du RRU, en ce que sa largeur est inférieure aux 2/3 de la largeur de la toiture et que sa hauteur est comprise dans les 2.00m perpendiculairement au profil de la toiture ;
Considérant que cette lucarne permet d'apporter plus d'espace et de lumière dans la pièce et de pouvoir l'affecter en chambre ;
Considérant que le traitement de la lucarne est proposé avec un revêtement en zinc de ton gris moyen et des châssis en pvc de ton noir ;

Considérant que les logements dérogent au Titre II, art. 10 (éclairage naturel) du R.R.U. en ce que les espaces suivants ne disposent pas d'une superficie nette éclairante égale ou supérieur à 1/5^{ème} de la superficie plancher :

- la chambre 1 du logement 1 (3,01m² au lieu de 3,59m²) ;
- le séjour du logement 2 (4,52m² au lieu de 6,67m²) ;
- la chambre 2 du logement 2 (0,89m² au lieu de 2,12m²) ;
- la chambre 1 logement 3 (0,19m² au lieu de 2,07m²) ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante dont il est important de maintenir les façades ;

Considérant dès lors, la dérogation au Titre II, art. 10 (éclairage naturel) du R.R.U est acceptable pour la chambre 1 du logement 1 et le séjour du logement 2, considérant de plus que ces espaces sont suffisamment éclairés ;

Considérant néanmoins, que pour la chambre 1 du logement 3, dont la fenêtre est également en façade avant, le manque de lumière naturelle est important ;

Considérant que puisqu'il y a lieu de maintenir la fenêtre en façade avant en l'état, l'aménagement de la chambre à cet endroit ne permet pas de respecter les normes de confort actuelles ;

Considérant ce qui précède, que la dérogation au Titre II, art. 10 (éclairage naturel) du R.R.U en ce qui concerne l'éclairage naturel de la chambre 1 du logement 3 n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de ne pas aménager d'espace de vie éclairé uniquement par cette fenêtre ;





Considérant que la chambre 2 du logement 2 est éclairée depuis une baie en façade arrière, que dès lors l'éclairage naturel peut être amélioré ;

Considérant ce qui précède, que la dérogation au Titre II, art. 10 (éclairage naturel) du R.R.U en ce qui concerne l'éclairage naturel de la chambre 2 du logement 2 n'est pas acceptable ;

Considérant le manque de mixité d'unités de logements de tailles diverses ;

Considérant que bien qu'ils tendent à respecter les normes d'habitabilité, l'aménagement des logements aux étages, n'offrent pas des espaces de vie de qualité ;

Considérant dès lors, que la division de la maison unifamiliale pourrait être accordée si cette dernière se limite à 2 logements maximum ;

En ce qui concerne le garage au rez-de-chaussée et la zone de recul :

Considérant que le projet prévoit de supprimer le garage au rez-de-chaussée et d'aménager ce dernier en local vélos et poussettes ;

Considérant que bien que le garage soit autorisé par le permis délivré le 09/09/1977 (réf. T.P.86398), ce dernier a une faible profondeur de 4,34m et que cette profondeur ne permet de garer que des petites voitures ;

Considérant dès lors, que le propriétaire ou le locataire qui aura une voiture trop longue, sera garé dans la zone de recul ;

Considérant ce qui précède, que la suppression du garage est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également d'aménager la zone de recul en jardinet planté en pleine terre, que seul l'accès à la porte d'entrée et au local vélos/poussettes présente un revêtement imperméable ;

Considérant que la zone de recul est conforme aux prescriptions du Titre I, art. 11 (aménagement de la zone de recul) du R.R.U. et à l'art. 35 (zone de recul) du Règlement sur les Bâtisses ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir une clôture pour la zone de recul s'inspirant de celle du voisin n°196 et supprimer les pilastres ;

En ce qui concerne les modifications en façade avant :

Considérant que les châssis existants en bois en façade avant ont été remplacés par des nouveaux châssis en PVC imitation bois de ton brun clair avec une nouvelle division apparente ;

Considérant en effet, que les châssis du 1^{er} et 2^{ème} étages présentent des croisillons et une division au niveau de l'imposte qui n'étaient pas présents sur les châssis d'origine ;

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

Considérant néanmoins, qu'il y a lieu lors du prochain remplacement de prévoir des châssis en bois avec la même division que dans les plans d'archives de 1911 ;

Considérant que le projet de rétablir une porte d'entrée s'inspirant de la situation de droit des archives de 1911 ;

Considérant en effet, que la porte d'entrée d'origine a été remplacée par une porte moderne qui ne s'intègre pas bien dans les qualités esthétiques et patrimoniales du bâtiment ;

Considérant que la maison voisine a conservé sa porte d'entrée d'origine ;

Considérant que ces deux maisons forment un ensemble et doivent garder un aspect patrimonial commun ;

Considérant que la baie de la porte de garage a été élargie ;

Considérant que la porte de garage d'origine a été remplacée par une porte sectionnelle métallique de ton gris ;

Considérant que la porte de garage dénature l'aspect architectural et patrimonial de la façade du bâtiment ;





Considérant que le projet prévoit de remplacer la porte de garage par une double porte en bois de ton brun avec un imposte vitrée, que cette dernière s'intègre à l'ensemble et est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet prévoit de rétablir la lucarne à croupe et l'épi au niveau de la toiture en façade avant ;

Considérant en effet qu'en situation de droit un épi était présent sur la lucarne à croupe en façade avant, que cet élément participe aux qualités patrimoniales du bien ;

Considérant par ailleurs que l'épi sur la lucarne à croupe est toujours présent dans la maison voisine ;

En ce qui concerne les locaux communs :

Considérant que la demande prévoit au rez-de-chaussée des caves privatives ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de local réservé à l'entrepôt des ordures ménagères, ni de local nettoyage et dérogent dès lors au Titre II art.16 (local commun à ordures) et art.18 (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) du R.R.U. ;

Considérant néanmoins, qu'un local à ordures ménagères n'est pas indispensable pour un immeuble de cette taille, d'autant que la gestion des poubelles au sein d'une petite copropriété n'est pas toujours aisée ;

Considérant dès lors, que les dérogations au Titre II art.16 (local commun à ordures) et art.18 (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) du R.R.U. sont acceptables ;

En ce qui concerne l'isolation :

Considérant que le projet prévoit d'isoler par l'extérieur les façades arrière par 14 cm EPS et un enduit de ton clair et que cette isolation implique une épaisseur supplémentaire de +/- 14 cm ;

Considérant que ces travaux d'isolation permettent de répondre aux normes énergétiques et d'améliorer le confort dans le bâtiment ;

Considérant ce qui précède, que l'isolation des façades arrière est acceptable ;

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

Un avis Favorable pourrait être émis à condition :

- de limiter le nombre de logement à maximum 2 unités ;
- de supprimer l'annexe illicite au 1^{er} étage et limiter le programme à un duplex avec chambre/séjour/cuisine au 1^{er} étage et wc/sdd/dressing au « rez-de-chaussée » accessible via la cage d'escalier (privatisation) ;
- de préserver les pièces en enfilades au bel-étage ;
- d'aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe maintenue au « rez-de-chaussée » ;
- de supprimer les annexes au 2^{ème} étage ;
- d'aménager sur la toiture plate du 1^{er} étage une terrasse ;
- de prévoir une clôture pour la zone de recul s'inspirant de celle du voisin n°196 et supprimer les pilastres ;
- de prévoir des châssis en bois de ton brun respectant les divisions et profils des châssis d'origine ;

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations à l'art. 4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la construction) pour le balcon du 1^{er} étage, à l'art. 4 et 6 du titre I du R.R.U. pour l'isolant sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M344/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Mont Saint-Alban 56 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Iliyaz Ignatov

Objet / Betreft: réaménager un logement dans les combles d'un immeuble de 4 logements, remplacer et agrandir la lucarne en façade arrière et remplacer les châssis des lucarnes en façade avant

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 05/04/2024 ;

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

Considérant que la demande vise à réaménager un logement dans les combles d'un immeuble de logements, remplacer et agrandir la lucarne en façade arrière et remplacer les châssis des lucarnes en façade avant ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 05/11/1930 (réf. T.P.37476) ayant pour objet " construire une immeuble à deux étages " ;





Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 18/10/1940 (réf. T.P.53248) ayant pour objet " Remplacer le gîtage d'une annexe au rez-de-chaussée par un hourdie en béton armé. Construire des terrasses en béton armé au niveau des 1er et 2ème étages" ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 27/06/2024, repris en annexe et portant les références CP.2024.0492/1 ;

Considérant que d'après cet avis «*la dimension des fenêtres en façade avant ne respecte pas les recommandations du Service d'Incendie en matière de rénovation et transformation de logements à Bruxelles. Lors des travaux effectués aux châssis, le SIAMU recommande d'avoir des fenêtres de dimensions suffisantes : minimum 80cm de largeur et le bord inférieur de la fenêtre doit être à une hauteur maximale de 110cm.*» ;

Considérant que le bien est une maison de rapport d'inspiration pittoresque et Art Déco et qu'il est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural et qu'il y a lieu de maintenir les ouvertures en façade avant dans leur état ;

Considérant néanmoins, le cas échéant, qu'il pourrait être accepté d'élargir légèrement la lucarne en façade avant au haut de la cage d'escalier afin de répondre aux prescriptions du SIAMU ;

Considérant que la demande porte uniquement sur le réaménagement du logement au 3^{ème} étage et que les étages inférieurs ne sont pas concernés ;

Considérant que le projet prévoit de privatiser la cage d'escalier à partir du pallier entre les 2^{ème} et 3^{ème} étages au profit du logement du 3^{ème} étage ;

Considérant que le réaménagement du logement est accompagné d'une construction d'une nouvelle lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant en effet que la demande vise à remplacer la fenêtre de toit et la lucarne existante par une nouvelle lucarne implantée dans l'alignement de la façade arrière, sur une largeur de 4.00m et recouvert d'un toit plat avec un lanterneau ;

Considérant que la lucarne proposée est composée d'un bardage en fibrociment de ton gris clair et des châssis en PVC de teinte blanche ;

Considérant que la lucarne projetée est conforme aux prescriptions de l'art.6§2 du titre I, du RRU, en ce que sa largeur est inférieure aux 2/3 de la largeur de la toiture et que sa hauteur est comprise dans les 2.00m perpendiculairement au profil de la toiture ;

Considérant que cette lucarne permet d'apporter plus d'espace et de lumière dans la pièce et de pouvoir l'affecter en chambre ;

Considérant dès lors, que le logement comprend un séjour/cuisine de 29,5m², une chambre de 10m² et une salle de douche avec wc ;

Considérant ce qui précède, que la lucarne projetée en façade arrière est acceptable ;

Considérant que néanmoins, que le projet déroge au Titre II, art.3 (normes minimales de superficie) R.R.U. en ce que la chambre n'a pas une superficie de minimum 14m² ;

Considérant que l'appartement 1 chambre à cet endroit est autorisé ;

Considérant que les mètres carrés disponible au 3^{ème} étage ne permettent pas de répondre aux normes d'habitabilité en termes de surface pour un logement 1 chambre ;

Considérant néanmoins, que le projet améliore le confort du logement ;

Considérant qu'afin de compenser le manque d'espace dans la chambre, le projet prévoit un grand espace de rangement dans le séjour ;

Considérant ce qui précède, que la dérogation au Titre II, art.3 (normes minimales de superficie) du R.R.U. est acceptable ;

Considérant que la demande vise également à remplacer les châssis des chiens-assis en façade avant par des châssis double vitrage en bois de ton brun ;





Considérant qu'en situation de droit, le châssis de la lucarne dans le brisis en façade avant présentait des croisillons et qu'il y a lieu de respecter les profils et division d'origine ;
Considérant que l'ensemble des châssis en façade avant ont été remplacé sans autorisation et qu'il y a lieu de s'entendre avec la copropriété afin de prévoir pour l'ensemble des châssis en bois respectant les divisions et profils des châssis d'origine ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler par l'intérieur la toiture et les lucarnes/châssis et que ces travaux d'isolation n'ont pas d'impact sur l'aspect esthétique de l'immeuble ;
Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;

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:

- au niveau des châssis des lucarnes en façade avant : prévoir des châssis en bois de ton brun respectant les divisions et profils des châssis d'origine ;
- répondre à la remarque de l'avis du SIAMU du 27/06/2024 (CP.2024.0492/1) ;

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 au R.R.U. en ce qui concerne l Titre II, art.3 (normes minimales de superficie) pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T209/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Fontaine 39 1000 Bruxelles
Rue Terre-Neuve 151 - 151A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ahmed Bouchred

Objet / Betreft: d'une part, modifier la lucarne en façade à rue Terre-Neuve, démolir et reconstruire avec rehausse l'extension du bâtiment principal, et construire un hangard à front de voirie rue de la Fontaine (mise en conformité); et d'autre part, démolir et reconstruire le bâtiment en intérieur d'îlot avec augmentation du volume, aménager 6 logements dont 4 appartements 1 chambre dans l'immeuble principal, 1 logement 2 chambres et un logement 3 chambres dans le bâtiment en intérieur d'îlot

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/06/2024 - 04/07/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPAS N° 60-35QUARTIER N° 2 "MAROLLES - TERRE- NEUVE"(Jonction Nord-Midi, rue R.Van der Weyden, rue des Tanneurs et boulevard du Midi) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16/12/1999. ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 28/02/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;





Considérant que la demande vise à d'une part, modifier la lucarne en façade à rue Terre-Neuve, démolir et reconstruire avec rehausse l'extension du bâtiment principal, et construire un hangar à front de voirie rue de la Fontaine (mise en conformité), et d'autre part, démolir et reconstruire le bâtiment en intérieur d'îlot avec augmentation du volume, aménager 6 logements dont 4 appartements 1 chambre dans l'immeuble principal, 1 logement 2 chambres et un logement 3 chambres dans le bâtiment en intérieur d'îlot;

Considérant que certains travaux ont déjà été réalisés ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2024 au 04/07/2024 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- dérogations aux prescriptions du PPA n° 60-35 (Marolles-Terre Neuve, 16-12-99),

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

Considérant que la parcelle est située le long du chemin de fer ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Société nationale des chemins de fer belges (S.N.C.B.) en date du 12/06/2024 ;

Vu l'avis de la S.N.C.B. du 10/07/2024 ;

Considérant que l'avis rappelle que la Loi du 27/04/2018 doit être respectée et qu'aucune dérogation ne sera accordée ;

Considérant que cette loi précise qu'aucun édifice ne peut être érigé ni faire l'objet de travaux à moins de 5m du rail extérieur ou de la plate-forme ;

Considérant que le projet n'est donc pas conforme à la loi ni pour le nouveau bâtiment situé en intérieur d'îlot ni pour le hangar situé rue de la Fontaine ;

Considérant que dans la situation existante de fait, le volume de l'extension du bâtiment principal côté rue Terre-Neuve a été augmenté, et que ce bâtiment comprend 6 logements (dont 4 appartements 1 chambre et 2 studios) ;

Considérant que le bâtiment en intérieur d'îlot, qui comprenait un atelier/entrepôt s'est effondré ;

Considérant qu'un hangar a été construit sans autorisation à front de voirie rue de la Fontaine et est doté d'un accès carrossable sur cette rue ;

Considérant que dans la situation projetée, il est prévu de construire un immeuble neuf en place de l'immeuble qui s'est effondré, que cet immeuble est prévu pour occuper quasiment toute la longueur de la parcelle, contre le mitoyen gauche, en partant de l'extension du bâtiment principal et en s'arrêtant juste 3m avant le fond du terrain, afin de laisser un passage utile à infrabel pour le chemin de fer ;

Considérant que le hangar est maintenu en situation projetée ;

Considérant que l'accès au SIAMU est sensé se faire à travers ce hangar malgré qu'il semble être utilisé pour du stockage ;

Considérant que le bâtiment principal côté rue Terre-Neuve a un gabarit hors sol composé de 3 niveaux et une toiture à versants, sur une profondeur de 9,33m ;

Considérant que de nombreux travaux ont été réalisés sans autorisation préalable, tel que développé ci-dessous ;

Considérant ainsi que la lucarne existante dans le pan avant de la toiture a été modifiée en 2012 et qu'une nouvelle lucarne est proposée en place de celle-ci avec une largeur de 1,35m ;

Considérant que les menuiseries (châssis et porte d'entrée) en façade avant ont été réalisées en PVC (gris foncé) ;

Considérant que 3 fenêtres de toit (de type velux) ont été ajoutées dans le pan avant de la toiture ;

Considérant qu'en façade arrière des terrasses à hauteur des 1^{er} et 2^{ème} étages, sont situées jusque contre le mitoyen gauche ;

Considérant par ailleurs, qu'il existe des vues directes depuis ces terrasses sur le bien voisin ;





Considérant qu'afin de se conformer aux dispositions du Code civil relatives aux vues directes, des brises vues sont prévus en complément ;

Considérant que le bâtiment principal est situé dans la zone de bâtiments principaux au P.P.A.S. ;

Considérant que le projet déroge au P.P.A.S. 3.1.9.1 (toiture à versants) en ce que la longueur totale de la lucarne dépasse la longueur autorisée qui est limitée à 1/2 de la façade et à max. 1,20m (ici 1,35m) ;

Considérant que l'implantation et les proportions de la lucarne sont adéquates, que la dimension de la baie est suffisante ;

Considérant que la lucarne est alignée aux baies des étages inférieurs ;

Considérant ainsi que la dérogation au P.P.A.S. 3.1.9.1 (toiture à versants) pourrait être acceptée ;

Considérant que le P.P.A.S. dans l'art. 3.2.2 (bâtiments historiques d'accompagnement) interdit des châssis en PVC dans la façade côté rue Terre-Neuve ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir, pour le prochain remplacement des châssis et portes, de remplacer les menuiseries (châssis et porte d'entrée) en façade avant en PVC par du bois ;

Considérant que l'annexe du bâtiment principal côté rue Terre-Neuve, avec un gabarit de 3 niveaux à toiture plate, a été démolie en 2012 ;

Considérant qu'une annexe a été reconstruite en 2016 sans autorisation préalable ;

Considérant que cette annexe a un gabarit hors sol composé de 3 niveaux à toiture plate, qu'elle a une hauteur de +/-10,50m, une profondeur de 4,32m et une largeur de 2,15m ;

Considérant que sa construction avait impliqué la rehausse du mur mitoyen du voisin gauche (rue Terre-Neuve n°153) de 3,62m ;

Considérant que celle-ci se situe partiellement dans la zone de bâtiments principaux et dans la zone de cours et jardins avec constructions d'annexes limitée au P.P.A.S. ;

Considérant qu'en situation projetée, le gabarit de cette extension est réduit à 2 niveaux hors sol, sur cave semi-enterrée ;

Considérant que le projet déroge malgré tout au P.P.A.S. art. 4.3 (zone de cours et jardins avec constructions d'annexes limitée) en ce que l'annexe dépasse la construction autorisée qui est limitée à 1 niveau (hauteur max. 4m) dans la zone ;

Considérant que cette annexe telle que projetée ne nécessite pas la rehausse du mur mitoyen, s'implante sur un mur mitoyen existant et n'est dès lors pas de nature à gêner le voisin immédiat ;

Considérant dès lors que la dérogation au P.P.A.S. art. 4.3 (zone de cours et jardins avec constructions d'annexes limitée) pourrait-être acceptée ;

Considérant que le bâtiment existant en intérieur d'îlot est situé contre le voisin gauche (rue Terre-Neuve n°153) et qu'il s'est effondré ;

Considérant qu'il avait un gabarit composé de 2 niveaux et une toiture à versants ;

Considérant que le nouveau bâtiment en intérieur d'îlot est situé partiellement dans la zone de cours et jardins avec constructions d'annexes limitée et dans la zone d'annexes au P.P.A.S. ;

Considérant que cette immeuble neuf a un gabarit de 2 étages franc, sur un sous-sol à demi enterré, avec encore un volume en toiture, présentant ainsi une dimension de 7m de large, 22,49m de profondeur, et une hauteur maximale hors sol de 10,11m ;

Considérant qu'un recul de seulement 3m est prévu vis-à-vis du chemin de fer, mais qu'un escalier en prévu dans cette zone, pour un accès vers le sous-sol ;

Considérant que conformément à la loi des chemins de fer, il est interdit de construire des immeubles ou de réaliser des travaux à moins de 5m des rails, et que le projet n'est donc pas conforme sur ce point ;

Considérant que 2 grandes lucarnes sont ajoutées dans le versant de la toiture, d'une largeur de 5,20m chacune, sur 2 niveaux, avec un hauteur dépassant le profil de la toiture de 2,93m ;

Considérant que même si le projet n'implique pas de rehausse de murs mitoyens il déroge au P.P.A.S. art. 4.2 (zone d'annexes) en ce que le bâtiment dépasse la construction autorisée qui est limitée à 1 niveau (hauteur max. 4m) sur une partie de la zone et art. 4.3 (zone de cours et jardins avec constructions d'annexes limitée) en ce que le bâtiment dépasse la construction autorisée qui est limitée à 1 niveau (hauteur max. 4m) dans la zone ;





Considérant que le projet déroge aussi au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) en ce que le bâtiment dépasse la profondeur égale aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;
Considérant de plus que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (lucarnes) en ce que les lucarnes projetées dépassent de plus de 2m (2,93m) le profil de la toiture ;
Considérant que le volume projeté est très important, que les lucarnes sont disproportionnées ;
Considérant enfin que le volume du bâtiment en intérieur d'îlot n'existe plus, qu'il n'y a donc pas de volume de droit acquis ;
Considérant que la Ville de Bruxelles a le souhait de dédensifier les intérieurs d'îlots afin de retrouver des zones de jardins en pleine terre ;
Considérant encore que pour que le bâtiment soit accessible au SIAMU, une allée carrossable de 3m de large doit être créée, depuis la rue de la Fontaine jusqu'à la façade latérale (donc sur une distance de 31m) ;
Considérant que ce passage carrossable contribue aussi à diminuer la perméabilité du terrain, et ne contribue pas à l'aménagement d'un jardin planté en pleine terre ;
Considérant pour toutes ces raisons qu'il est plus adéquat d'évacuer les décombres du bâtiment en intérieur d'îlot et de ne rien reconstruire mais d'y aménager un jardin planté en pleine terre ;
Considérant encore que s'il fallait construire un immeuble, cela aurait plus de sens de le construire à front de voirie rue de la Fontaine, qu'un volume à cet endroit permettrait de réduire la dent creuse ;
Considérant dès lors que les dérogations au P.P.A.S. art. 4.2 (zone d'annexes), au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) et au R.R.U. Titre I art. 6 (lucarnes) ne sont pas acceptable ;

Considérant que rue de la Fontaine, il existe un hangar, que celui-ci n'a pas fait l'objet d'une autorisation ;
Considérant que ce hangar a actuellement une profondeur de 18m, une largeur de 7m et une hauteur totale de 5,18m ;
Considérant que la façade rue de la Fontaine comporte une porte d'accès et une porte de garage et qu'elle est composée d'un parement en briques et blocs béton, avec un linteau en béton apparent, un couvre-mur en béton et des menuiseries en PVC ;
Considérant que le projet prévoit de couvrir la façade d'un enduit de teinte claire (blanc) sur les briques, les blocs et le linteau ;
Considérant que ce hangar déroge au R.R.U Titre I article 4, en ce qu'il dépasse de plus de 3m (soit 3,2m) la profondeur du voisin auquel il est accolé ;
Considérant que le SIAMU est sensé utiliser cette entrée pour accéder à l'intérieur d'îlot, que dès lors le hangar semble ne pas pouvoir être utilisé pleinement pour garer des véhicules ou stocker du matériel sans gêner ou mettre en péril une intervention urgente ;
Considérant enfin que ce hangar ne semble pas respecter une distance de 5m vis-à-vis des rails de chemin de fer, qu'il n'est dès lors pas conforme à la loi relatives aux chemins de fer, et que sa mise en conformité doit être refusée ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager, sur l'ensemble des bâtiments, 6 logements (dont 1 appartements 3 chambres, 2 appartements 2 chambres, 2 appartements 1 chambre et 1 studios) et un atelier au sous-sol du nouveau bâtiment en intérieur d'îlot ;

Considérant que les logements projetés étaient répartis comme suit :

- dans le bâtiment principal côté rue Terre-Neuve :
 - 1 studio au rez-de-chaussée,
 - 1 appartement 2 chambres au 1^{er} étage,
 - 1 appartement 1 chambre au 2^{ème} étage,
 - 1 appartement 1 chambre en toiture,
- dans le nouveau bâtiment en intérieur d'îlot :
 - 1 appartement 2 chambres au rez-de-chaussée,
 - 1 appartement 3 chambres au 1^{er} étage,





Considérant que le projet déroge au P.P.A.S. art. 3.1.6. (limite des hauteurs, des espaces et des niveaux) en ce que la hauteur sous plafond au 2^{ème} étage du bâtiment principal côté rue Terre-Neuve est inférieure à la norme (2,45m au lieu de 2,60m) et en ce que la hauteur sous plafond en toiture du bâtiment principal côté rue Terre-Neuve est inférieure à la norme (2,34m au lieu de 2,40m) ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 4 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur sous plafond au 2^{ème} étage du bâtiment principal côté rue Terre-Neuve est inférieure à la norme (2,45m au lieu de 2,50m) ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairage naturel) en ce que la superficie éclairante de plusieurs locaux habitables est inférieure à la norme (à savoir le studio du rez, les séjours et les chambres principales du logement au premier étage et deuxième étage) ;

Considérant qu'il s'agit de locaux situés dans le bâtiment existant (façade à rue et arrière) ;

Considérant que les surfaces nettes utiles de ces locaux sont supérieures au minimum imposé par le R.R.U. ce qui demande dès lors plus de SNE, et accentue la dérogation ;

Considérant qu'il reste souhaitable d'avoir des surfaces généreuses et de conserver la typologie existante de ce bâti avec ses baies ;

Considérant que la nouvelle répartition supprime les studios de forme allongée au profit de logements plus généreux ;

Considérant que le logement sous-toiture est un logement une chambre de dimension confortable ;

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

Considérant dès lors que les dérogations pourraient être acceptées ;

Considérant que des locaux de service communs sont prévus, dont notamment un local vélo (5 vélos) et 11 caves au sous-sol du bâtiment en intérieur d'îlot, et un local poubelles au sous-sol du bâtiment principal côté rue Terre-Neuve ;

Considérant que le bâtiment principal côté rue Terre-Neuve dispose d'une porte d'entrée qui donne sur un hall d'entrée commun qui donne accès aux logements dans le bâtiment même et que ce hall d'entrée est relié à l'intérieur d'îlot par une porte ;

Considérant que l'entrée carrossable côté rue Terre-Neuve est maintenue ;

Considérant que l'entrée rue de la Fontaine est maintenue comme accès SIAMU ;

Considérant que si le bâtiment en intérieur d'îlot n'est pas construit, il y a lieu de prévoir un espace vélo et poussettes au rez-de-chaussée du bâtiment Terre-Neuve, au fond du garage par exemple ;

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

Avis DÉFAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: T199/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Huidevettersstraat 130 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Bart Cocquyt

Objet / Betreft: herinrichten van een handelszaak op het gelijkvloers en van een ééngezinswoning op de bovenverdiepingen, het slopen van een bijgebouw, het inrichten van terrassen en het wijzigen van het buitenschrijnwerk

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

Advies VERDAAGD.

8





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J300/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Joyeuse Entrée 12 – 13 - 14 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Harold Mechelynck

Objet / Betreft: ajouter un volume d'environ 25m³ au dernier étage d'un immeuble à appartements (R+8) afin de créer un accès indépendant au bureau du triplex existant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

9

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n° 60-12, approuvé le 29/10/1992) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en espaces structurants et zone d'habitation au PRAS ;
Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, dans l'îlot 11, en tant que bâtiment principal avec une façade à ériger dans un style contemporain au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 26/03/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à rajouter un volume d'environ 25m³ au dernier étage d'un immeuble à appartements (R+8) afin de créer un accès indépendant au bureau du triplex existant ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé dénommé « Musées royaux d'Art et d'Histoire - extension du classement à l'ensemble des bâtiments », sis Parc du Cinquantenaire ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 28/06/2024 soulignant l'absence d'impact visuel du projet n'auront depuis le parc du Cinquantenaire ;





Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 18/08/1954 (réf. TP64739), ayant pour objet « construire un immeuble à appartement de 7 étages » ;
Considérant que, pour l'appartement visé par la demande, un permis d'urbanisme a été délivré le 17/02/2009 sous la réf. J23/2008 ayant pour objet « ajout d'un jardin d'hiver en toiture avec accès depuis le dernier étage », ainsi qu'un permis modificatif (réf. J26/2009) pour « réunir 2 appartements en un triplex (5ch) » ;

Considérant que l'immeuble construit entre mitoyens présente un gabarit de R+8 étages avec un toit plat végétalisé ;

Considérant que l'objet de la demande concerne exclusivement le logement organisé en triplex (5ch) entre le 6^{ème} et 8^{ème} étage, et plus spécifiquement le 8^{ème} étage ;

Considérant que 8^{ème} étage est actuellement constitué d'un volume autorisé contenant une petite cuisine (3.5m²), un salon secondaire de 21.4m² avec l'accès à une terrasse privative de 56m² ;

Considérant que la demande vise à étendre le volume existant situé au 8^{ème} étage en proposant une extension de 10m² insérée entre le volume existant et la cage d'escalier commune, avec un retrait de 5.45m de la façade à rue ;

Considérant que la demande prévoit de percer une baie dans le mur séparant la cage d'escalier du nouveau volume proposé afin de créer un accès direct depuis les parties communes ;

Considérant que le volume existant maintient la petite cuisine et la pièce secondaire avec l'accès vers la terrasse privée, tout en proposant un nouvel espace bureau et un local WC qui restent l'accessoires au logement ;

Considérant que ce bureau est accessible depuis le logement et les parties communes, et que l'aménagement proposé offre une plus grande flexibilité d'utilisation ;

Considérant que l'extension projetée entraîne une diminution de la superficie de la terrasse privative de 56m² à 31.5m² ;

Considérant que la demande vise à étendre le toit végétalisé existant de 35.3m² sur une superficie supplémentaire de 13.5m² devant la nouvelle extension ;

Considérant que le projet maintient l'accès existant depuis la cage d'escalier vers le toit plat (entretien et sécurité) ;

Considérant que l'extension proposée s'inscrit dans la continuité du traitement réservé à la façade de l'annexe existante en proposant des châssis en aluminium de ton gris anthracite ;

Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;

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

Considérant de ce qui précède 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.: A173/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue des Arts 56 1000 Bruxelles
Rue du Commerce 34 1000 Bruxelles
Avenue des Arts 55 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Urbanhub - S.A.

Objet / Betreft: transformer un local d'archive en parking vélos

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 21/02/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer un local d'archive en parking vélos ;





Considérant que pour le même bien, une modification de permis d'environnement dont la référence est MIC/1A/2018/1695999 a été délivré le 19/12/2018 ;
Considérant que ce permis autorise notamment un parking de 397 emplacements (30 au -1 ; 55 au -2 ; 66 au -3 , 123 au -4 & 123 au -5) ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 05/07/2024, portant les références T.1980.0449/47 ;

Considérant que le local archives actuel se situe au -1 ;
Considérant que pour aménager le local, le projet prévoit d'installer 2 baies dans 2 murs d'un couloir présentant 2,36m de large ;
Considérant qu'il est prévu de fermer 2 autres baies existantes ;

Considérant que le local projeté présentera une superficie de 275m² et que le projet prévoit d'y installer 88 vélos, 13 vélos cargos & 6 longtails ;
Considérant que la quantité de vélo au -1 passera alors de 41 à 146 ;

Considérant que le local comprendra une zone de repair bike ainsi que 48 casiers ;
Considérant que l'emplacement n°24 qui se trouvait devant l'entrée projeté du local vélo sera supprimé et remplacé par la place N°1 (actuellement utilisé comme parking vélo) ;
Considérant que le projet prévoit également l'installation de 14 emplacements de vélo en surface, avenue des Arts ;

Considérant que l'accès au local vélo se fait par la même rampe d'entrée à une bande que les voitures ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer que les emplacements de vélo hors du local soient positionnés de manière à ce que les déplacements vers ces emplacements soient sécurisés & pratiques;

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

Avis FAVORABLE à condition de :

- s'assurer de la sécurité des trajets vers le local vélo ;
- s'assurer de la sécurité des emplacements vélos hors du local ;
- sécuriser ou modifier les poches d'emplacement vélo avec fort risques d'accident (poche 2 & 3) ;

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.

