



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D1029/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Place de Dinant 4 - 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: STEPPE AT HOME - S.R.L.

Objet / Betreft: modifier la façade à rue du duplex au 6^{ème} étage et remplacer le garde-corps existant par un nouveau garde-corps vitré et maintenir le pan arrière de la toiture (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

1

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 10/11/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à modifier la façade à rue du duplex au 6^{ème} étage et remplacer le garde-corps existant par un nouveau garde-corps vitré (mise en conformité) ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 11/02/2023 (réf. P.U. D1134/2022) ayant pour objet "apporter des transformations intérieures et extérieures au niveau des 2 derniers étages (6^{ème} et 7^{ème}) avec modification des baies et du volume en façade arrière (aménagement d'une terrasse de type tropézienne)" ;





Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les modifications apportées au duplex faisant suite à la mise en œuvre de ce permis ;

Considérant que par rapport au dernier permis délivré la position de la baie vitrée en façade à rue est avancée d'une quarantaine de cm afin de ne pas impacter la structure existante du bâtiment ;
Considérant que les menuiseries d'origine sont remplacées par des menuiseries en aluminium laqué ;

Considérant que le volume en toiture est également conservé pour des raisons structurelles ;

Considérant que le garde-corps trop vétuste est remplacé par un nouveau garde-corps vitré ;

Considérant que ce nouveau garde-corps induit une dérogation au R.R.U., Titre I, art.6§3 en ce qu'il dépasse le gabarit de la toiture ;

Considérant que ce dernier remplace le garde-corps déjà présent en façade avant ;

Considérant qu'il permet l'utilisation de la terrasse en tout sécurité ;

Considérant que la dérogation est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que le projet prévoit des transformations intérieures ; que les locaux projetés sont conformes aux normes d'habitabilité du RRU ;

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.: R726/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue du Roi Albert 106 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Rosa - Sébastien Paz Gonzalez - Vandekerkhove

Objet / Betreft: transformer une maison unifamiliale : aménager une terrasse sur la toiture au 1er étage et construire une lucarne dans le pan avant et arrière de la toiture

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

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande vise à transformer une maison unifamiliale : aménager une terrasse sur la toiture au 1er étage et construire une lucarne dans le pan avant et arrière de la toiture ;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/02/2024 au 14/03/2024 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

Vu l'unique réaction portant sur les nuisances générées par la terrasse et la lucarne arrière situées à la limite de la propriété du n°108 ;

Considérant que le bien est une maison unifamiliale de gabarit R+1 + toiture à deux versants ;

Considérant que les combles ne sont pas aménagés en situation de droit ;





Considérant que le projet prévoit la création de deux chambres en toiture ;
Considérant que cet aménagement s'accompagne d'une augmentation de volume avec la création de deux lucarnes, une en façade avant et une en façade arrière ;
Considérant qu'elles sont conformes au RRU ;
Considérant néanmoins que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairage naturel) en ce que la superficie nette éclairant de la chambre en façade avant est de 1,24m² au lieu de minimum 3,45m² ; que la superficie nette éclairante de la chambre en façade arrière est de 2,07m² au lieu de minimum 2,76m² ;
Considérant qu'il convient d'améliorer l'éclairage de la chambre avant en intégrant une fenêtre de toit à la composition de la toiture ;
Considérant que dès lors la dérogation est acceptable moyennant les modifications demandées ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la terrasse sur la toiture plate de l'annexe ;
Considérant qu'elle induit une dérogation au R.R.U., Titre I, art.6 en ce qu'elle est circonscrite de garde-corps en bois de ton marron et que ceux-ci dépassent le gabarit de la toiture et ne font pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;
Considérant que cette terrasse n'est pas conforme au code civil en ce qu'elle offre des vues directes sur la parcelle de gauche ;
Considérant qu'il convient de réduire la profondeur de la terrasse à la profondeur du profil voisin ;
Considérant qu'une toiture végétalisée pourrait être installée sur la toiture de l'annexe afin d'améliorer les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot et les qualités acoustique et thermique de l'annexe ;
Considérant que le projet prévoit également de mettre en conformité le prolongement de la terrasse au rez-de-chaussée ;
Considérant que plus de 50% de la superficie du jardin est plantée ;

Considérant que les menuiseries en façade avant ont été remplacées par des nouvelles menuiseries en bois de ton brun avec une nouvelle division apparente ;

Avis FAVORABLE sous réserve :

- d'améliorer l'éclairage de la chambre avant en ajoutant une fenêtre de toit ;
- de réduire la profondeur de la terrasse à la profondeur du profil voisin ;

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

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





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R2761/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Reine 328 1020 Bruxelles
Avenue de la Reine 332 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Gaëtan Scaron

Objet / Betreft: d'une part modifier la façade avant, couvrir la cour et construire une annexe (mise en conformité) et d'autre part diviser un commerce en 2 unités

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 03/11/2022 ;

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

Considérant que la demande vise à d'une part, modifier la façade avant, couvrir la cour et construire une annexe (mise en conformité) ; et d'autre part, diviser un commerce en 2 unités ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/02/2024 au 14/03/2024 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) ;
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;





- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu l'absence de réaction ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 11/03/2024 portant les références CP.1982.1782/1 ;

Considérant que les conditions émises induisent n'induisent pas l'adaptation des plans ;

En ce qui concerne l'historique du bien et la situation de droit :

Considérant que pour le bien sis avenue de la Reine 332 un permis d'urbanisme a été délivré le 10/10/1931 (réf. T.P.39031) ayant pour objet « transformer en deux fenêtres deux vitrines avec porte au rez-de-chaussée ; établir une nouvelle cage d'escalier, construire une terrasse avec wc à la façade postérieure (...) » ;

Considérant que pour le bien sis avenue de la Reine 328 un permis d'urbanisme a été délivré le 04/07/1921 (réf. T.P.39883) ayant pour objet « établir un contre-gîtage au niveau du rez-de-chaussée, construire des murs intérieurs et des cheminées au niveau du rez-de-chaussée, transformer en trois fenêtres les deux vitrines avec porte du rez-de-chaussée de la façade rue » ;

Considérant que pour l'ensemble des bien avenue de la Reine 328-332 un permis d'urbanisme a été délivré le 28/01/1983 (réf. T.P.93898) ayant pour objet "transformation intérieure et en façade" ;

Vu le refus de permis d'urbanisme 1983 (réf. T.P.93897) notifié en 1985 pour les mêmes biens ;

Considérant que la demande porte sur un ensemble d'immeubles situés sur une parcelle traversante entre l'avenue de la Reine et rue Tacquet ;

Considérant que la parcelle comprend 2 immeubles (n°328 et n°332) à front de rue de l'avenue de la Reine et un immeuble à front de la rue Tacquet séparé par un jardin ;

Considérant qu'en situation de droit les rez-de-chaussée des 2 immeubles (n°328 et n°332) du côté de l'avenue de la Reine sont réunis en un commerce accessible depuis chaque immeuble ;

Considérant que le commerce se développe jusqu'au 2ème étage de l'immeuble n°328 et que le 3ème immeuble est un logement accessoire au commerce ;

Considérant que les étages de l'immeuble n°332 comprennent du logement avec un accès distinct et que ces derniers ne sont pas compris dans la présente demande ;

Considérant qu'en situation de droit l'immeuble du côté de la rue Tacquet comprend un garage avec atelier accessoire au commerce ;

En ce qui concerne la division des commerces :

Considérant que la demande vise à diviser le commerce en deux unités commerciales en fermant les baies entre le n°328 et le n°332 ;

Considérant dès lors que le rez-de-chaussée du n°332 forme une première unité commerciale avec un accès distinct depuis l'avenue de Reine ;

Considérant en effet que le projet prévoit de supprimer la fenêtre à gauche de l'entrée des logements du n°332 et de rétablir à cet endroit une entrée pour le commerce qui existait en situation de droit ;

Considérant qu'une partie de la surface commerciale au rez-de-chaussée de l'immeuble n°332 est aménagée en local pour vélos au profit des logements aux étages ;

Considérant que l'immeuble n°328 de l'avenue de la Reine forme une seconde unité commerciale avec l'immeuble rue du Tacquet ;





Considérant qu'en situation de fait l'escalier principal entre le 1er étage et le 2ème étage du commerce a été supprimé et remplacé par un escalier hélicoïdal dans l'annexe en façade arrière du n°328 ;

Considérant que l'annexe en façade arrière du n°328 comprenant l'escalier hélicoïdal a été construite sans autorisation et que la demande vise à la mettre en conformité ;

Considérant d'après les orthophotoplans que cette annexe date depuis minimum 1987 ;

Considérant que l'annexe n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;

Considérant ce qui précède, que l'annexe en façade arrière du n°328 est acceptable ;

En ce qui concerne la couverture de la cour :

Considérant qu'en situation de fait la zone de jardin entre les immeubles de l'avenue de la Reine et de la rue Taquet a été entièrement couverte, depuis minimum 1987 d'après les orthophotoplans, et que dès lors la parcelle est construite dans son intégralité ;

Considérant que la zone de cour et jardin a été couverte afin de créer une liaison interne entre la partie commerce et la partie atelier ;

Considérant que la couverture de la cour déroge au Titre I, art.4 du R.R.U. (profondeur) en ce que la construction dépasse en profondeur les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que la couverture de la cour déroge également au Titre I, art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et à l'art. 13 (maintien d'une surface perméable) du R.R.U. en ce que la zone de jardin doit conserver sa destination et être plantée en pleine terre ;

Considérant que le projet conduit à une augmentation de l'imperméabilité et de la densité bâtie en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il est souhaitable que les intérieurs d'îlot résistent aux changements climatiques en réduisant les risques d'inondation, l'effet d'îlot de chaleur et permettent le développement de la faune et de la flore ;

Considérant que vu les mètres carrés disponibles, rétablir une cour en intérieur d'îlot ne portera pas atteinte à la fonction économique de la zone ;

Considérant ce qui précède que les dérogations ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de diminuer la densité bâtie en intérieur d'îlot en créant une zone de cour et jardin et de prévoir un aménagement paysager en pleine terre permettant le développement de la faune et de la flore ;

Considérant de plus, qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de végétaliser l'ensemble des toitures plates afin d'améliorer les qualités paysagères en intérieur d'îlot ;

En ce qui concerne les modifications en façade avant du côté de l'avenue de la Reine :

Considérant que d'après les derniers plans de la situation de droit datant de 1983 (T.P.93898), le 1er étage de la façade avant de l'immeuble n°328 se compose de 4 baies alignées aux baies des étages supérieurs ;

Considérant qu'en situation de fait le 1er étage de l'immeuble n°328 se compose de 2 baies dans l'alignement des baies du rez-de-chaussée et que cette situation date de la réalisation du permis de 1983 (T.P.93898) et que la demande tend à la mettre en conformité ;

Considérant que la réalisation de 4 baies au lieu de 2 baies au 1er étage est l'une des conditions du permis de 1983 (T.P.93898) émis par le fonctionnaire délégué à l'époque ;

Considérant qu'une demande pour mettre en conformité la situation illicite a été introduit à l'époque (T.P.93897) et que la demande été refusée vu la situation des lieux proche de l'église de Laeken ;

Considérant que la situation perdure depuis au moins 1983 ;

Considérant que le 1er étage comprend des locaux accessoires à la fonction commerciale et qu'il est acceptable que l'expression en façade à ce niveau soit lié à celle du rez-de-chaussée ;

Considérant ce qui précède, que la division des baies au 1er étage de la façade avant du n°328 est acceptable ;

Considérant qu'en situation de fait, les façades avenue de la Reine sont couvertes de briques de parement de ton beige jusqu'au niveau des seuils des fenêtres du 2ème étage pour la façade du n°328 et jusqu'au niveau des seuils des fenêtres du 1er étage la façade du n°332 ;





Considérant que le projet maintient cette situation ;

Considérant que d'après les derniers plans de la situation de droit l'ensemble des façades présente un revêtement en crépi lisse et qu'il y a lieu de revenir à cette situation ;

Considérant que l'entrée au commerce du n°328 est située à l'extrémité droite de la devanture contrairement à la situation de droit où elle était située à l'extrémité gauche de la devanture ;

Considérant également que la division des châssis des 1er et 2ème étages du n°332 et au 3ème étage du n°328 a été modifiée par rapport à la situation de droit ;

Considérant en effet, qu'au 1er étage du n°332, les châssis présentent une imposte ; que les châssis du 2ème étage du n°332 et du 3ème étage du n°328 présentent un double ouvrant sous l'imposte ;

Considérant que ces nouvelles divisions dénaturent l'esthétique de la façade ;

Considérant que des châssis en bois recréant les divisions d'origine s'intégreraient mieux à la façade ;

Considérant ce qui précède que les modifications des châssis aux étages n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de rétablir des châssis en bois présentant une division semblable à la dernière situation de droit ;

Considérant que la démultiplication d'enseigne sur les façades avenue de la Reine dénature ces dernières ;

Considérant que des vitrophanies sont également présentes sur les fenêtres sur les façades avenue de la Reine et que ces dernières nuisent à l'esthétique de la façade ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer les vitrophanies et de réduire le nombre d'enseigne en introduisant, le cas échéant, une demande de permis d'urbanisme indépendante à celle-ci prévoyant des enseignes conformes au R.R.U et au R.B. ;

En ce qui concerne les modifications en façade avant du côté de la rue Tacquet :

Considérant que le projet prévoit en façade avant du côté de la rue Tacquet d'agrandir la baie de gauche au rez-de-chaussée pour la transformer en porte d'entrée ;

Considérant que puisque la porte de garage n'est ouvrable que depuis l'intérieur, le but de cette transformation est de créer un accès direct à la partie sans passer par le commerce ;

Considérant ce qui précède, que la création d'une nouvelle entrée dans façade rue Tacquet est acceptable ;

Considérant qu'à l'origine les trois fenêtres au premier étage de l'immeuble rue Tacquet présentaient les mêmes dimensions et la même hauteur d'allège ;

Considérant que lors de la commission de concertation les demandeurs ont précisé que la baie de gauche du 1^{er} étage était nécessaire pour les livraisons et que dès lors celle-ci peut être maintenue en état ;

Considérant qu'un auvent en plaque de polycarbonate surplombe la porte de garage au niveau de la rue de Tacquet et que celui-ci semble maintenu en situation projetée ;

Considérant que l'auvent déroge au Titre I, art. 10 du R.R.U. (éléments en saillie sur la façade à rue) en ce que l'auvent excède un mètre par rapport au front de bâtisse et ne respecte pas un retrait d'au moins 0,35m par rapport au bord extérieure du trottoir ;

Considérant que la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de supprimer l'auvent rue de Tacquet ;

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 :

- rétablir un zone de cour et jardin en intérieur d'îlot et prévoir un aménagement paysager en pleine terre permettant le développement de la faune et de la flore conformément au RRU, Titre I, art.13 ;
- étudier la possibilité de végétaliser l'ensemble des toitures plates ;
- avenue de la Reine :
 - supprimer les briquettes et prévoir un enduit de teinte claire et un soubassement en pierre bleue ;
 - prévoir aux étages des châssis en bois respectant les divisions et profils des châssis d'origine ;
 - supprimer la profusion d'enseignes et les vitrophanies ; introduire le cas échéant une demande de permis indépendante pour les enseignes ;
- supprimer l'auvent qui surplombe l'entrée au rez-de-chaussée de la rue Tacquet ;
- respecter les conditions de l'avis SIAMU ;

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.: E1560/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Emile Bockstael 36 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Ilirjan Grecu

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 3 logements (1 duplex 3 chambres, 1 appartement 2 chambres et un appartement 1 chambre) impliquant des modifications au niveau du dernier étage et du pan de la toiture arrière

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

4

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 zones mixtes, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;

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

Vu la demande initiale, introduite le 22/06/2022 et visant à diviser une maison unifamiliale en 4 logements (1 appartement 1 chambre, 2 appartements 2 chambres et 1 duplex 3 chambres) impliquant la modification du volume et du profile de la toiture (ajout d'un niveau) ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/02/2023 au 16/02/2023 pour les motifs suivants :





- dérogation au titre I du RRU : à l'art.5 (hauteur de la façade avant) et à l'art.6 (toiture - hauteur) ;
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

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

Vu l'avis de la commission de concertation du 28/02/2023 émis sur la demande initiale, libellé comme suit:

« avis FAVORABLE à condition de :

- revoir le programme en limitant le nombre de logements à 3 unités maximum dont un duplex 3 chambres de préférence au rez et au 1^{er} étage; et dans un souci du respect des volumes intérieurs et du patrimoine ;
- aménager un espace extérieur pour chacun des logements ;
- revoir le volume de la toiture en supprimant la rehausse frontale et limiter les interventions de la toiture en conservant le pan avant de la toiture ;
- étudier la possibilité d'implanter le local vélo au rez-de-chaussée ; »

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 22/03/2023 à l'égard de la demande initiale ;

Considérant que le demandeur nous a averti par mail en date du 11/04/2023 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 10/10/2023 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;

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

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

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

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

Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/02/2024 au 14/03/2024 pour les motifs suivants:

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

Vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;

Considérant que le projet modifié vise diviser une maison unifamiliale en 3 logements (1 duplex 3 chambres, 1 appartement 2 chambres et un appartement 1 chambre) impliquant des modifications au niveau du dernier étage et du pan de la toiture arrière ;

En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 02/03/1922 (réf. TP 42769) ayant pour objet « construire une maison à deux étages » ;





Considérant que ce permis autorise la construction d'une maison unifamiliale à 2 étages, aménagée comme suit :

- au niveau du sous-sol : des caves et un escalier desservant le jardin ;
- au niveau du rez-de-chaussée : un salon, une salle à manger, une cuisine, un vestiaire, un WC placé sur un porche et une véranda s'ouvrant sur la cour en façade arrière et couverte d'une plateforme percée d'une ouverture zénithale ;
- au niveau du 1^{er} étage : 2 chambres, une salle de bain et un WC ;
- au niveau du 2^{ème} étage : 2 chambres, 1 cuisine et un WC ;
- au niveau des combles : grenier ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 04/04/1967 (réf. TP 81707) ayant pour objet « construction d'un atelier de peinture au fond du jardin de l'immeuble » ;
Considérant qu'en situation de droit la façade avant est composée d'une brique de parement rouge/beige, de pierre de France au rez-de-chaussée et d'un soubassement en pierre bleue ; que les menuiseries sont en bois ainsi que la corniche moulurée ;

Considérant que le bien se compose comme suit : « Maison bourgeoise de style éclectique, de composition symétrique, architecte François Gosselin, 1922. Elle se situe au sein d'une enfilade d'immeubles particulièrement cohérente, allant du n°34 au n°40. Façade en briques jaunes et orange, rehaussée de pierre blanche et de pierre bleue. Baies traitées en arcades au rez-de-chaussée. Étages flanqués de pilastres colossaux. Logette de plan trapézoïdal, sous terrasse à garde-corps en fer forgé. Piédroits du rez-de-chaussée et linteaux des étages délardés.

Entablement à frise en ressaut sur architrave délardée et corniche sur triples consoles latérales sur culots. Corniche, porte et châssis des étages à imposte à petit-bois, conservés. »

En ce qui concerne la situation de fait :

Considérant que la situation existante de fait s'écarte de la situation licite en ce que :

- au niveau du rez-de-chaussée :
 - le porche à l'arrière a été fermé par une baie ;
 - la véranda a été aménagée en salle à manger et l'ouverture zénithale (lanterneau) fermée ;
 - l'escalier desservant les escaliers depuis la cave a été couvert par un auvent ;
- au niveau des combles:
 - les combles ont été aménagés en chambres à coucher ;
 - des fenêtres de toit ont été percées ;
- au niveau de la façade :
- au niveau du rez-de-chaussée, les croisillons des impostes des fenêtres ont été supprimés ;

En ce qui concerne le projet initial :

Considérant que la demande initiale projetait la mise en conformité de ces différences ;
Considérant que la demande projetait également d'apporter plusieurs modifications au bien, dont notamment :

- la division de la maison unifamiliale en 4 logements ;
- la rehausse de l'immeuble d'un niveau ;
- la modification du profile de la toiture ;

En ce qui concerne le programme projeté initial ;

Considérant que l'immeuble en situation projetée initiale était aménagée comme suit :

- au niveau du sous-sol : locaux communs (1 local poubelles, 1 local compteurs, 1 local vélos/poussettes, 1 local entretien) et 4 caves pour les logements ;





- au niveau du rez-de-chaussée : un logement avec 1 chambre (14,60 m²), 1 espace séjour avec une cuisine ouverte et une salle à manger (46m²) ; une salle de douche et un WC ; ce logement aura accès au jardin et à l'atelier au fond du jardin ;
- au niveau du 1^{er} étage : 1 logement avec 2 chambres (14,1 m² et 9.8m²) ; un espace séjour avec une cuisine ouverte (29,9 m²) et une salle de douche avec WC ;
- au niveau du 2^{ème} étage : 1 logement avec 2 chambres (14,1 m² et 9.8m²) ; un espace séjour avec une cuisine ouverte (29,3 m²) donnant sur un balcon et une salle de douche avec WC ;
- au niveau du 3^{ème} étage et combles : 1 duplex 3 chambres ;
- au niveau du 3^{ème} étage : 1 chambre (11.3 m²) ; l'espace séjour avec une cuisine ouverte (32,9m²) éclairé par une grande verrière percée dans le pan arrière de la toiture et 1 WC ;
- au niveau des combles : 2 chambres (14m² et 9,5m²) avec une salle de douche ;

Considérant que le bien a une superficie de 383m² ; que dès lors une division est envisageable ; qu'il y avait lieu cependant de veiller à créer une mixité de logement dont un comportant au minimum un logement 3 chambres avec accès à un espace extérieur ;

Vu le gabarit du bien, les superficies planchers et les hauteurs sous plafond, la division devait être limitée à 3 unités maximum ;

Considérant de plus, que ces logements devaient tous disposer d'un espace extérieur : le jardin pour le rez-de-chaussée et un espace de type, loggia ou terrasse tropézienne, pour les étages ;

Considérant de plus, que l'intérieur comporte encore de nombreux éléments historiques qui font partie du bâtiment d'origine tels que des portes anciennes, plafonds moulurés, lambris, cheminées, l'escaliers etc., ;

Considérant que le projet prévoyait l'installation de faux plafonds à tous les étages ;

Considérant qu'il était souhaitable de retrouver la pleine hauteur de ces pièces et de mettre en valeur le cas-échéant des plafonds moulurés ;

Considérant par conséquent, qu'il y avait lieu de conserver au maximum l'intérieur d'origine et de revoir la gestion spatiale des logements afin de mettre en valeur l'ensemble de ces éléments ;

comme par exemple au rez-de-chaussée, dégager la pièce principale côté rue et au 1^{er} et 2^{ème} étage, préserver les doubles portes historiques, cheminées et les plafonds au maximum ;

Considérant que les portes pouvaient facilement être conservées dans le plan projeté de la demande initial ; que si nécessaire une contre-cloison RF pouvait être placée du côté du couloir, de façon à ce que l'intérieur historique soit préservé au maximum dans le projet de réaménagement de l'intérieur ;

Considérant par ailleurs, que le projet initial dérogeait au RRU, titre II art.10 (éclairage naturel) en ce que la chambre du 3^{ème} étage ne possède pas la superficie nette éclairante minimale (11.3 m²/ 5= 2.26 nécessaires tandis que le vitrage fait un total de 1.9 m²) ;

En ce qui concerne les modifications de volumes / esthétiques initiaux :

Considérant qu'en façade avant les différents matériaux comme la corniche moulurée en bois et châssis en bois sont maintenus ;

Considérant que la rehausse se faisait au-dessus de la corniche mais dans le plan de la façade pour la première partie, et était composée d'une couverture en zinc de teinte noire ; que les châssis de la rehausse étaient en bois et de teinte vert foncé ;

Considérant que cette rehausse dérogeait au RRU, titre I art.5 et 6 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne et toiture – hauteur) en ce qu'il dépassait de 6m la hauteur du profil le moins haut ;

Considérant que la rehausse initiale s'alignait à la hauteur du voisin le plus haut (le voisin de gauche) ; et que le voisin de droite présente un volume inférieur ;





Considérant que ce bien s'inscrit dans une continuité d'immeubles à valeur patrimoniale, caractérisée par une diversité de façades (à pignon ou sans), des hauteurs différentes et des volumes de toitures et des hauteurs de corniches différentes ;
Considérant que ces caractéristiques apportent à ce boulevard une richesse architecturale et patrimoniale ;
Considérant que, même si la rehausse initiale pouvait se justifier en terme d'hauteur dans la rue avec des bâtiments ayant des gabarits en R+4 voire supérieur, la rehausse telle que proposée ne s'intégrait ni au bien ni au contexte ;
Considérant cependant, que cette réhausse s'inscrivait de manière frontale et était traitée en zinc de teinte noire et que la proportion de cette rehausse était quasi équivalente à la hauteur de la maison ;
Considérant que ni l'implantation, ni la hauteur, ni le choix de ces matériaux/couleurs ne s'intégraient esthétiquement et patrimonieusement à ce bien ;
Considérant par conséquent, que ce couronnement était inadéquat et qu'il y avait lieu de revoir son gabarit et son intégration ;
Considérant cependant et Vu la faible pente de la toiture actuelle, qu'une réhausse du faite pouvait être envisageable en respectant une inclinaison suffisante pour que des pièces de vie soient aménageables ;
Considérant dès lors que, les dérogations susmentionnées n'ont pas été accordées par la commission de concertation ;

En ce qui concerne le projet modifié :

Considérant que le projet modifié tend à répondre aux conditions émis lors de la commission de concertation ; qu'il prévoit d'apporter les modifications suivantes :

- la division du bâtiment en trois unités de logements ;
- le bâtiment projeté est composé d'un duplex de trois chambres au rez-de-chaussée et premier étage ; d'un logement deux chambres au deuxième étage ainsi qu'un logement une chambre au troisième étage ;

Considérant qu'en situation modifiée l'immeuble est aménagé comme suit :

- Au niveau du sous-sol : les locaux communs (1 local compteur, 1 local d'entretien, 1 local poubelles) ; 3 caves pour les logements et un escalier desservant le jardin situé au rez-de-chaussée ;

- Au niveau du rez-de-chaussée : l'entrée ; un hall commun avec l'escalier desservant les différents étages ; un local vélo et poussettes ; les pièces de vie du duplex (salon et salle à manger en enfilade) ; un escalier privatif au duplex ; une cuisine et une terrasse dans la partie arrière du bâtiment ;

- Au niveau du premier étage : un hall de nuit ; un WC ; les pièces de nuit du duplex (1 chambre parentale avec dressing et 2 plus petites chambres) et une salle de douche ;

- Au niveau du deuxième étage : un hall un séjour avec cuisine ouverte côté rue ; 1 chambre parentale et 1 plus petite chambre ; un hall de nuit et une salle de douche ;

- Au niveau du troisième étage : un séjour côté rue ; un hall de nuit ; une chambre donnant accès à une terrasse en façade arrière et une salle de douche ;

Considérant que le projet modifié prévoit l'ajout d'un volume en façade arrière au niveau du dernier étage ; que cela permet d'augmenter la superficie de l'étage permettant d'y aménager des pièces confortables sans apporter de modification à la façade avant ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée au niveau du 3^{ème} étage sur la toiture plate de l'annexe du 2^{ème} ;

Considérant que la garde-corps de cette terrasse déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce qu'il ne fait pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;

Considérant que la terrasse est l'unique espace extérieur du 3^{ème} étage ;

Considérant qu'elle est conforme au Code Civil ;





Considérant que le garde-corps est indispensable à l'utilisation des terrasses en toute sécurité ;
Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver au maximum l'intérieur d'origine qui fait partie du bâtiment :
les portes anciennes, plafonds moulurés, lambris, les cheminées, l'escalier, ...

Considérant que le projet modifié propose des logements diversifiés et qu'ils sont qualitatifs ;
Considérant que les modifications apportées respectent le caractère patrimonial du bien ainsi que
son esthétique ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

**- conserver les cheminées et les corps de cheminées au niveau du rez-de-chaussée et des
étages et modifier les plans en conséquence ;**

**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, R.R.U. en ce qui concerne le titre I art.6 est accordée
sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: Y881/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard d'Ypres 35 - 37 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Yolande Meeus

Objet / Betreft: modifier la destination de bureau vers logements du 2ème au 4ème étage impliquant une modification du nombre de logements dans l'immeuble de 22 à 39 logements et placer des châssis en PVC gris sur les façades (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

5





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: E1074/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Emile Bockstaellaan 138 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mevrouw Sara De Sterck

Objet / Betreft: enerzijds, inrichten van een 3de wooneenheid in het gebouw, ofwel: 1 app. 1 k., 1 app. 2 k. et 1 app. duplex 4 k., verbouwen met uitbreiding van het volume op het gelijkvloers, wijzigen van de raamopeningen en de ramen in de achtergevel, plaatsen van 2 dakkapellen aan de achterzijde; en anderzijds, vervangen het geheel van het schrijnwerk in de voorgevel (in overstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);

Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;

Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);

Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);

Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);

Overwegende dat het goed gelegen is in een sterk gemengd gebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en langs een structurende ruimte van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 29/11/2023;

Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag enerzijds, het inrichten van een 3^{de} wooneenheid in het gebouw, ofwel: 1 app. 1 k., 1 app. 2 k. et 1 app. duplex 4 k., het verbouwen met uitbreiding van het volume op het gelijkvloers, het wijzigen van de raamopeningen en de ramen in de achtergevel, het plaatsen van 2 dakkapellen aan de achterzijde; en anderzijds, het vervangen het geheel van het schrijnwerk in de voorgevel (in overstemming brengen) betreft;

Overwegende dat volgens de bestaande rechtstoestand, in het gebouw 2 wooneenheden aanwezig zijn (SI 22-2836 16/12/2022 erratum);

Overwegende dat in de feitelijke toestand sinds 1998, in het gebouw 3 wooneenheden ingericht zijn;





Overwegende dat de aanvraag voorziet in de inrichting van 3 wooneenheden (waarvan 1 app. 1 k., 1 app. 2 k. en 1 app. 4 k.) in het gebouw;
Overwegende dat de wooneenheden als volgt zijn verdeeld:
- 1 woning (app. 1 k.) op het gelijkvloers,
- 1 woning (app. 2 k.) op de 1^{ste} verdieping,
- 1 woning (app. 4 k.) in duplex op de 2^{de} en 3^{de} verdieping;
Overwegende dat op de kelder verdieping 3 individuele kelders (1 berging voor elke wooneenheid), een gemeenschappelijke fietsenstalling en een technisch lokaal ingericht zijn;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de 1^{ste} slaapkamer (3,43m² i.p.v. 3,77m²) op het gelijkvloers, van de leefruimte/keuken (5,78m² i.p.v. 9,79m²) op de 1^{ste} verdieping, van de 1^{ste} slaapkamer (1,84m² i.p.v. 2m²) en de leefruimte/keuken (5,91m² i.p.v. 8,49m²) op de 2^{de} verdieping en van de 2^{de} slaapkamer (3,07m² i.p.v. 3,41m²) op de 3^{de} verdieping onvoldoende is;
Overwegende dat de 1^{ste} slaapkamer op het gelijkvloers en de leefruimte/keuken op de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping gelegen zijn aan de voorgevel, waarvan de raamopeningen worden behouden;
Overwegende dat de 1^{ste} slaapkamer op de 2^{de} verdieping gelegen is aan de achtergevel en een nieuw raam heeft en dat de 2^{de} slaapkamer op de 3^{de} verdieping gelegen is aan de nieuwe dakkapel;
Overwegende dat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de 1^{ste} slaapkamer op de 2^{de} verdieping en van de 2^{de} slaapkamer op de 3^{de} verdieping kan vergroot worden;
Overwegende dat, mits de gevraagde aanpassingen, de wooneenheden beantwoorden aan de actuele normen van comfort;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 16 (vuilnisberging) en art. 18 (poetsberging) omdat de conformiteit in het bestaand gebouw niet verbeterd wordt;
Overwegende dat het mogelijk is om het afval en het onderhoud individueel te beheren in een gebouw met 3 wooneenheden;
Overwegende bijgevolg dat, mits de gevraagde aanpassingen, deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;
Overwegende dat de aanvraag een versterking van het residentiële aanbod en van de woonfunctie in deze wijk beoogt;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om op het gelijkvloers het volume achteraan uit te breiden aan de rechterzijde, over een bouwdiepte van 3m;
Overwegende dat deze uitbreiding 3m dieper is dan minst diepe aanpalende constructie en zich inschrijft binnen het profiel van de diepste aanpalende constructie;
Overwegende dat ook op het gelijkvloers de plafondhoogte in de ruimte achteraan wordt verhoogd, de raamopening in de achtergevel wordt vergroot en er een nieuw raam wordt geplaatst, er een opening in de zijmuur (rechts) wordt gecreëerd die uitgaat op de onderdoorgang en de achter- en zijgevel (rechts) worden geïsoleerd;
Overwegende dat op de 1^{ste} verdieping, de achter- en zijgevel (links) worden geïsoleerd, er nieuwe ramen worden geplaatst in de achtergevel en er een terras wordt aangelegd aan de achterzijde;
Overwegende dat op de 2^{de} verdieping, de achtergevel wordt geïsoleerd, de raamopening in de achtergevel wordt vergroot en er een terras wordt aangelegd aan de achterzijde;
Overwegende dat op de 3^{de} verdieping, aan de achterzijde 2 dakkapellen en een dakraam worden geplaatst, en aan de voorzijde de 2 dakramen worden vergroot en er een bijkomend dakraam wordt geplaatst;
Overwegende dat het bestaande schrijnwerk in de voorgevel is uitgevoerd in pvc met houtlook in een donkere tint;
Overwegende dat het wenselijk is om tijdens een volgende vervanging de ramen in de voorgevel in hout te voorzien, gebaseerd op het historisch model, ten einde de erfgoedkwaliteiten van het gebouw te behouden/herstellen en deze beter in de historische context (straat) te integreren;
Overwegende dat de wooneenheid op het gelijkvloers beschikt over de tuin en de wooneenheden op de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping elk beschikken over een terras aan de achterzijde;





Overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten niet respecteert omdat er zichten worden gecreëerd vanaf deze terrassen op de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping;

Overwegende dat de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten dienen gerespecteerd te worden;

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

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten te respecteren (terrassen aan de achtergevel) zonder verhoging van de mandelige muur ;
- de ramen in de voorgevel in hout te voorzien, geïnspireerd op het historisch model;

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), art. 16 (vuilnisberging) en art. 18 (poetsberging) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F1845/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Froebel 9 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Mesdames Siham et Noémie Le Meur

Objet / Betreft: rénover et transformer avec rehausse de la toiture du bâtiment à rue, aménager 3 logements (2 app. 1 ch. et 1 app. duplex 1 ch.) dans le bâtiment à rue, aménager 3 ateliers (activités productives) à l'entresol du bâtiment à rue et dans le bâtiment arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu 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 le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu la demande initiale, introduite le 14/07/2022 et visant à rénover et transformer avec rehausse de la toiture du bâtiment à rue, aménager 4 logements dans le bâtiment à rue, aménager 3 ateliers (activités productives) à l'entresol du bâtiment à rue et dans le bâtiment arrière;

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

7





Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023 pour les motifs suivants: application de la prescription générale 0.6 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et 0.12 (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) et application de la prescription particulière 2.2 (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500m²) et 2.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) du PRAS, dérogation à l'art. 4 (profondeur de la construction) et l'art. 6 (toiture - hauteur - éléments techniques) du titre I du R.R.U.; Vu l'absence de réaction à cette enquête publique;

Vu l'avis de la commission de concertation du 19/09/2023 émis sur la demande initiale, libellé comme suit:

« Avis **DÉFAVORABLE**.

Un avis favorable pourrait être émis à condition:

- de prévoir maximum 3 unités de logement,
- de prévoir des châssis en bois en façade avant;

La Commission de Concertation signale que l'activité productive envisagée nécessitera l'obtention d'un permis d'environnement de classe 2. »

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 12/08/2023 à l'égard de la demande initiale, portant les références CP.2023.0666/1;

Considérant que le demandeur nous a averti en date du 31/10/2023 de son intention de modifier sa demande de permis;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 21/12/2023 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du CoBAT;

Considérant que la demande modifiée vise à rénover et transformer avec rehausse de la toiture du bâtiment à rue, aménager 3 logements (2 app. 1 ch. et 1 app. duplex 1 ch.) dans le bâtiment à rue, aménager 3 ateliers (activités productives) à l'entresol du bâtiment à rue et dans le bâtiment arrière;

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

Considérant que le projet modifié répond aux conditions formulées par la commission de concertation, en ce qu'il prévoit 3 unités de logement et en ce qu'il prévoit des châssis en bois en façade avant;

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

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

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du SIAMU;

Considérant que dans la situation existante de droit le bâtiment à rue comprend du logement et le bâtiment arrière comprend des locaux de stockage (RU 0224/2021);

Considérant toutefois que l'historique de la parcelle fait apparaître diverses activités productives sur la parcelle;

Considérant que dans le projet initial les fonctions projetées étaient réparties comme suit:

- dans le bâtiment à rue:

- un 1^{er} atelier à l'entresol (micro-brasserie),
- 1 studio au bel étage,
- 1 app. 1 ch. au 1^{er} étage,
- 1 app. 1 ch. au 2^{ème} étage,
- 1 app. 1 ch. en duplex en toiture (3^{ème} et 4^{ème} étages),

- dans le bâtiment arrière:

- un 2^{ème} atelier au bel étage (activités de création),
- un 3^{ème} atelier au 1^{er} étage (activités de création);





Considérant qu'un local vélo (8 vélos) et du rangement est aménagé à l'entresol du bâtiment arrière et des locaux techniques sont aménagés au sous-sol du bâtiment à rue;
Considérant que le projet initial prévoyait donc l'aménagement de 4 logements (dont 1 studio et 3 app. 1 ch.) (320m² de logement) et de 3 ateliers (253m² d'activités productives accessoire au logement);
Considérant que dans le projet modifié, la répartition est maintenue, sauf pour un espace collectif qui est aménagé à la place du studio prévu au bel étage du bâtiment à rue dans le projet initial;
Considérant donc que le projet modifié prévoit l'aménagement de 3 logements (3 app. 1 ch.);

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairage naturel) car la superficie éclairante nette du séjour/cuisine et de la chambre de l'app. au 2^{ème} étage est inférieure à la norme (5,10m² au lieu de 5,90m² et 2,50m² au lieu de 3,34m²);
Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant et que la dérogation est minime;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 16 (local poubelles) et art. 18 (local nettoyage) car le projet ne prévoit pas de local poubelles et pas de local de nettoyage;
Considérant que les poubelles peuvent être gérées individuellement dans un immeuble de seulement 3 logements;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable;
Considérant en outre que le projet n'est pas conforme aux recommandations du collège car il ne prévoit pas d'unité de 3 chambres avec cour et/ou jardin;

Considérant que la cour entre la bâtiment à rue et la bâtiment arrière a une largeur de 7m, qu'il s'agit des mêmes occupants pour le logement à rue et l'atelier accessoire à l'arrière, et que dès lors les vis-à-vis ne poseront pas de problème;

Considérant que le projet prévoit de transformer les bâtiments;

Considérant que les façades du bâtiment à rue sont isolées par l'intérieur ce qui permet d'en conserver sa lecture patrimoniale;
Considérant que la toiture du bâtiment à rue est transformée et rehaussée, jusqu'au gabarit de la construction voisine gauche (n°11), la façade est rehaussée de +/-1,25m, le faite est rehaussé de +/-50cm;
Considérant qu'une lucarne sur 2 niveaux est ajoutée dans le pan arrière de la toiture;
Considérant que les baies de la façade arrière sont modifiées et une annexe est démolie;
Considérant que les matériaux de la façade arrière sont: un enduit peint en blanc, des châssis en PVC blanc et des garde-corps en ferronnerie;

Considérant que dans le projet initial les châssis en PVC blanc dans la façade à rue étaient remplacés;
Considérant que les divisions semblaient en adéquation mais que le cintrage des châssis au niveau bel étage n'avait pas été respecté;
Considérant de plus, que l'usage du PVC sur ce bien n'est pas compatible;
Considérant que dans le projet modifié les châssis en façade avant sont prévus en bois ton blanc cassé;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - hauteur) car l'extension dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen de la construction voisine la plus basse (n°7);
Considérant que le volume proposé répond à une volonté de densification du bien voulu et permet de créer une liaison harmonieuse entre les volumes situés de part et d'autre;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) car le garde-corps de la terrasse dépasse la gabarit de la toiture;





Considérant que le garde-corps est nécessaire pour sécuriser la terrasse;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable;
Considérant toutefois que la terrasse au dernier étage ne respecte pas les dispositions du Code civil relatives aux vues;
Considérant qu'il y a lieu de respecter les dispositions du Code civil relatives aux vues pour la terrasse au dernier étage, sans rehausse de mur mitoyen;

Considérant que les éléments patrimoniaux encore présents dans le bâtiment à rue sont:

- la façade à rue avec sa finition en simili pierre, les éléments décoratifs, la porte d'entrée et la corniche en bois,
- la cage d'escalier dans son ensemble (décors muraux, menuiseries, escalier),
- la distribution des volumes;

Considérant que d'un point de vue patrimonial, il est conseillé de:

- restituer des châssis en bois au moins en façade à rue,
- conserver et entretenir/restaurer, le parement de façade, la porte d'entrée et la corniche en bois,
- conserver dans son ensemble la cage d'escalier avec ses décors;

Considérant que dans la cour (+/-38m²) une partie de la dalle est démolie pour prévoir l'aménagement d'un jardin en pleine terre (19,80m²) et d'un chemin d'accès;

Considérant qu'un auvent est construit dans la cour, du côté gauche (n°11), d'une profondeur de 4,91m, entre le bâtiment avant et arrière, qui sert de passage couvert pour accéder au bâtiment arrière;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) car cet auvent dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (n°11);

Considérant l'amélioration voulue par l'aménagement d'un petit jardin dans cet espace fort exigu et dense;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable;

Considérant qu'une extension (patio orangerie) est construite contre la façade arrière, d'une profondeur de 2,60m, sur 1 niveau de hauteur;

Considérant que cette extension s'inscrit dans le profil des mitoyens et est donc acceptable;

Considérant que les façades et la toiture du bâtiment arrière sont isolées par l'intérieur;

Considérant qu'une fenêtre de toiture est ajoutée dans le versant de toiture;

Considérant que les matériaux de la façade sont: un enduit peint en blanc, des châssis en PVC blanc au rez-de-chaussée et des châssis en bois peint en brun aux étages;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de respecter les dispositions du Code civil relatives aux vues pour la terrasse au dernier étage, sans rehausse de mur mitoyen;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur), art. 6 (toiture - hauteur - éléments techniques) et Titre II art. 10 (éclairage naturel), art. 16 (local poubelles) et art. 18 (local nettoyage) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

