



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: M1035/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Kiekenmarkt 40 - 52 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: BV Stabel Architectuur

Objet / Betreft: Plaatsen van een cashtoestel in de vitrine

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- 1 Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke 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 winkelgalerijen, linten voor handelskernen, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), gemengde gebieden van het G.B.P.;
- Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 14/11/2023 ;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
- Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een cashtoestel in de vitrine betreft;
- Overwegende de rechtmatigheid van de handelsbestemming van het gelijkvloers;
- Overwegende dat een cashtoestel geplaatst wordt aan de voorgevel op de gelijkvloers;
Overwegende dat er daarvoor een beperkte opening wordt gedaan;
- Overwegende dat het cashtoestel op een sokkel van 25mm dikte verankerd wordt;





Overwegende dat het cashtoestel beschikbaar is 7 dagen op 7 en 24u op 24u;

Overwegende dat de omgeving bestaat uit commerciële activiteiten en woningen;

Overwegende dat een aparte ingang voor de winkels behouden is;

Overwegende dat de aanpassingen aanvaardbaar zijn;

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

GUNSTIG advies.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: P618/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Kleine Zavel 13 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: D.M.V multiprofessioneel - B.V.B.A.

Objet / Betreft: Uitbreiden van een dakterras op de derde verdieping met het plaatsen van een sherm

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/03/2024 - 11/04/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

2

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in structurerende ruimte, gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en typische woongebied van het G.B.P.;

Gelet dat het goed hernomen is op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, die het goed als volgt beschrijft: “Geheel van twee burgerwoningen in eclectische stijl met neoclassicistische inslag en volgens spiegelbeeldschema, vermoedelijk van 1886-1887.

Drie bouwlagen en elk twee traveeën, onder mansardedak. Bepleisterde en beschilderde gevel met hardstenen plint, geleed door kordons. Gemeenschappelijke centrale risaliet van twee traveeën met bijkomend decor en een balkon op consoles en ijzeren borstwering op de hoofdverdieping. Rechthoekige deuren in de uiterste travee, en vensters met lekdrempel en versierde borstwering, op de verdiepingen in geriemde omlijsting met sleutel. Klassiek hoofdgestel met spiegels en bijkomende klossen en consoles in het risaliet; dakkapellen met fronton.”





Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 27/06/2023 ;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het uitbreiden van een dakterras op de derde verdieping met het plaatsen van een scherm betreft;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 25/02/2022 (ref. S.V. "962/2021) met als onderwerp "Rénover une maison unifamiliale avec e.a. modifier les baies et créer une terrasse dans le volume de la toiture en façade arrière, remplacer l'escalier et placer un ascenseur";

Overwegende dat volgens de plannen de recht toestand van het gebouw een eengezinswoning is;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 28/03/2024 tot 11/04/2024 voor volgende motieven: afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken); afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen);

Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;

Overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed ("Hotel de Maitre Néoclassique"), gelegen 14 Kleine Zavel;

Overwegende dat het goed is opgenomen in een vrijwaringszone rondom een beschermd goed ("Palais d'Egmont ou Palais d'Arenberg"), gelegen 8 Kleine Zavel;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) op 18/03/2024;

Gelet op het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) van 05/04/2024;

Overwegende dat aanvraag het uitbreiden van een dakterras van een rijwoning betreft;

Overwegende dat het vergund dakterras doorgetrokken wordt op de rest van het plat dak;

Overwegende dat het nieuw terras een oppervlakte van 12,23m² heeft;

Overwegende het project een scheimuur met de linkerbuur voorziet om de privacy te garanderen;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de GSV titel I artikels 4 (diepte) en 6 (technische elementen) voor wat betreft de scherm en de borstweringen;

Overwegende dat de borstweringen noodzakelijk zijn om de veiligheid van het terras te garanderen;

Overwegende dat de scherm geplaatst wordt om aan de burgerlijkwetboek te beantwoorden, maar dat er toch zichten zijn op het perceel van n°14;

Overwegende dat het beter zou zijn om schermen te voorzien aan beide kanten;

Overwegende dat de afwijking op de GSV Titel I artikel 6 (borstweringen) aanvaardbaar is ;

Overwegende dat de afwijking op de GSV Titel I artikel 4 (diepte) aanvaardbaar is, mits aanpassingen ;

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:

- schermen te voorzien aan beide kanten om de privacy te garanderen of een akkoord te krijgen van beide geburen;

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 GSV Titel I artikel 4 (mits aanpassingen- diepte) en artikel 6 (borstweringen) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D613/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Rue De Wand 114 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Oğuzhan Köksal

Objet / Betreft: d'une part peindre la façade en gris foncé, supprimer des surfaces de logement, changer l'utilisation d'un restaurant en snack, modifier la division des châssis, les baies de la vitrine et de l'entrée, modifier le plancher entre le rez et le rez de jardin (1er étage), créer une extension en façade arrière au rez-de-chaussée et au 2ème étage (mise en conformité) et d'autre part placer des éléments techniques sur la toiture plate avec une gaine d'extraction en façade arrière (régularisation);

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/03/2024 - 11/04/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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 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° 49-02, 49-03 "QUARTIER MUTSAARD" approuvé par arrêté royal en date du 28/03/1960. ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, et en liseré de noyau commercial au PRAS ;
Considérant que le bien est situé en zone de commerce autorisé au P.P.A.S. ;
Considérant que la demande a été introduite en date du 23/06/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;





Considérant que la demande vise à mettre en peinture la façade avant en gris foncé, changer l'utilisation du commerce horeca, changer l'affectation du 1^{er} étage, placer un groupe d'extraction en façade arrière et modifier la division des châssis ;

Considérant qu'il a été constaté que, par rapport à la situation de droit, divers éléments ont également été modifiés, tel qu'une extension au rez-de-chaussée, des modifications de circulation verticales, une modification des baies de châssis au rez et au rez de jardin (1^{er} étage), la création d'un nouveau volume au 2^{ème} étage, la suppression d'une partie de plancher entre le rez et le rez de jardin (1^{er} étage) ;

Considérant en conséquence que la demande telle que reformulée vise d'une part à peindre la façade gris foncé, à supprimer du logement, à changer l'utilisation d'un restaurant en snack, à modifier la division des châssis et les baies de la vitrine et de l'entrée, à modifier le plancher entre le rez et le rez de jardin (1^{er} étage), créer une extension en façade arrière au rez-de-chaussée et au 2^{ème} étage (mise en conformité) et d'autre part à placer un groupe d'extraction sur la toiture plate avec une gaine d'extraction en façade arrière (régularisation) ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 02/05/2016 (PV br 051-16) fait état des infractions suivantes: « *Un nouveau conduit de hotte ainsi que son moteur ont été placés à la façade arrière du snack sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré.* » ;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;

Considérant que le changement d'utilisation a eu lieu après septembre 2007 et la mise en peinture de la façade entre 2014 et 2017 ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 14/07/1994 (réf. P.U. D32/1993) ayant pour objet " *transformer l'immeuble de commerce avec extension en façade arrière* " ;

Considérant que cette demande ne concernait que les niveaux rez et 1^{er} étage (rez-de-jardin) ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. W83/2022) notifié le 01/03/2023 pour le même bien ;
Considérant que cette demande visait à peindre la façade en noir, changer l'utilisation d'un restaurant en snack, placer un groupe d'extraction sur la toiture plate et placer une gaine d'extraction en façade arrière, modifier la division des châssis, imperméabiliser le jardin et l'utiliser comme terrasse pour le snack (régularisation) ;

Considérant que cette demande ne concernait que le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin (1^{er} étage) ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite le 27/06/1991 (réf P.U. 12D/91) visant à construire un immeuble à usage commercial et trois studios pour le personnel du restaurant ;

Considérant que ce dossier a été classé sans suite ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/03/2024 au 11/04/2024 pour les motifs suivants :
dérogations aux prescriptions du PPAS n° 49-04 (Mutsaard, 27-09-62)
dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture d'une construction mitoyenne)
dérogation à l'art.4 du titre I du R.R.U. (profondeur)

application de la prescription particulière 22.1. du PRAS (affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial)

application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;

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





En ce qui concerne l'affectation et l'utilisation :

Considérant que la situation existante de droit un traiteur de spécialités chinoises au rez-de-chaussée et le restaurant de 213m² au 1^{er} étage (rez-de-jardin) ;
Considérant que le permis d'urbanisme D32/1993 avait été délivré à la condition entre autre de ne pas utiliser le jardin à des fins commerciales ;
Considérant que le projet prévoit un changement d'utilisation de restaurant vers snack friterie et son extension sur un niveau supplémentaire ;
Considérant que le snack propose maintenant des locaux poubelles au rez-de-chaussée dans le local compteur ainsi que des sanitaires pour les clients ;
Considérant qu'au 2^{ème} étage le projet prévoit des locaux de réserves à la place du logement, un vestiaire et une douche avec wc pour le personnel ;

Considérant que le local compteur semble accessible uniquement via le commerce ;
Considérant que le R.R.U. titre II art 13 (raccordements) prescrit entre autres que les compteurs sont individualisés par logement et que l'accès aisé à ces compteurs est permanent ;
Considérant qu'il y a lieu de veiller à l'accessibilité des compteurs ;

Considérant que le local poubelle est placé dans le local compteurs ;
Considérant que le local compteur doit être un local indépendant, sec, bien aéré., libre ,facilement accessible et propre ;
Considérant qu'afin d'éviter tout risque d'incendie, le local poubelle doit être distinct du local compteur ;

En ce qui concerne les groupes et gaines d'extraction :

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art 6 en ce que les groupes d'extraction sont placés sur la toiture plate de la salle du snack ;
Considérant que la gaine d'extraction de la hotte de cuisine était placée dans le corps de cheminée existant ;

Considérant que le projet prévoit l'installation de deux groupes d'extraction sur la toiture plate de la salle, le long du mitoyen droit et que deux gaines d'extraction courent le long des toitures du rez-jardin et du 2^{ème} étage pour rejoindre la façade arrière ;
Considérant que les groupes d'extraction ne sont pas isolés ;
Considérant que les logements situés à proximité n'ont pas à pâtir et à subir la gêne tant visuelle que sonore liée à cette installation ;
Considérant qu'il y a lieu de soit proposer une rehausse légère du mur mitoyen de droite et de prévoir un caisson isolé autour de ses groupes et d'intégrer les gaines dans le volume arrière afin de rejoindre la façade arrière et la toiture du bâtiment principal, soit de les intégrer directement au volume arrière du 1^{er} étage ; (vestiaire du personnel) ;
Considérant que moyennant le respect de ces conditions, la dérogation au R.R.U. titre I art 6 peut être acceptable ;

En ce qui concerne la volumétrie et les interventions structurelles :

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le bien s'étendait initialement à une profondeur de 12.90m ;
Considérant que celui-ci atteint maintenant 13.35m ;
Considérant que le long du mitoyen droit les terres ont été excavées afin de créer un espace sanitaire pour les clients ;
Considérant également que cet ajout entraîne également une dérogation au R.R.U. titre I art 4 et 6 ;
Considérant que le permis d'urbanisme D32/1993 n'a pas été respecté sur ce point ;





Considérant néanmoins que ces dérogations sont existantes et qu'elles n'ont pas soulevé de réactions ;

Considérant que le plancher entre le rez et le 1^{er} a été modifié, que les hauteurs sous plafond ne correspondent plus à la situation de droit, qu'en outre un vide (8m²) a été créé entre le rez et le 1^{er} étage afin de créer une double devanture ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le couloir d'entrée au logement a été réduite d'une largeur initiale d'1.50m à 1.08m ;

Considérant néanmoins que cette situation correspond à la situation telle qu'existante avant la délivrance du permis d'urbanisme D32/1993 ;

Considérant que le permis d'urbanisme D32/1993 n'a pas été respecté n'a pas été respecté sur ce point ;

Considérant que la cheminée a été démolie, que les extractions sont dès lors placées en extérieurs ;

Considérant qu'une extension de 14m² avec une hauteur sous plafond de 2.28m a été construite en façade arrière au 2^{ème} étage ;

Considérant que cette extension déroge au R.R.U. titre I art 4 (profondeur) et art 6 (toiture d'une construction mitoyenne) en ce que celle-ci dépasse le profil des deux biens principaux contigus ;

Considérant néanmoins que cette extension existait déjà en 1993 ;

Considérant que ces dérogations sont existantes et qu'elles n'ont pas soulevé de réaction ;

En ce qui concerne la façade avant :

Considérant que le permis d'urbanisme D32/1993 n'a pas été respecté ;

Considérant que la vitrine au rez-de-chaussée est rehaussée, que le linteau a été supprimé et des colonnes ajoutées ;

Considérant que cette vitrine rejoint la baie du 1^{er} étage formant dès lors un ensemble d'un seul tenant ;

Considérant que l'entrée au logement en terme de dimensionnement de baie correspond à la situation de 1929 et 1962 mais que les matériaux des châssis ont été modifiés ;

Considérant que tous les châssis en façade avant aux étages ont été remplacés par des châssis en pvc blanc, ne respectant aucune division d'origine ;

Considérant que la façade peinte en gris foncé déroge au PPAS art 14 (matériaux de parement de façade) ;

Considérant en effet que celui-ci édicte que les matériaux autorisés sont les suivants :

- briques de parement naturelles de tonalité claire ;
- les pierres blanches et bleues (naturelles ou reconstituées) ainsi que les grès ;

Considérant que le permis d'urbanisme D32/1993 prévoyait des châssis en aluminium bleu foncé respectant la typologie des châssis des travées supérieures ;

Considérant que les châssis en aluminium gris foncé ne respectent pas cette division ;

Considérant que les châssis des étages ont été remplacés par des châssis en pvc blanc ne respectant pas les divisions d'origine ;

Considérant également que le projet prévoit de peindre l'entièreté de la façade en gris moyen ;

Considérant que la mise en peinture de la façade en gris moyen est dommageable à l'harmonie de ce tronçon de rue ;

Considérant en outre que la façade n'a pas été conçue pour être peinte et la mise en couleur uniforme de celle-ci annihile la polychromie des matériaux mis en œuvre ;

Considérant qu'il y a lieu de décaper la façade, de restituer la brique d'origine et de restituer des châssis dont les divisions sont similaires aux divisions d'origine ;





Considérant qu'il est à noter également, au vu des photographies apportées au dossier, qu'au n°112, aucune gaine d'extraction ni terrasse n'ont été autorisées en façade arrière ; qu'au 193-195, aucun permis n'a été délivré pour les modifications en façade avant ; qu'au n°118, la mise peinture en noir ne respecte pas le permis délivré ; qu'au 209-213, le home pour lequel un permis d'urbanisme a été délivré, utilise majoritairement des couleurs claires et partiellement un peu plus foncée ;

Considérant dès lors que ces éléments ne justifient pas de régulariser les travaux réalisés sans permis dans le cadre de cette demande ;

Considérant que plusieurs enseignes ont été placées sans autorisation en façade avant ;
Considérant qu'il y a lieu de les démonter ;

En ce qui concerne le jardin :

Considérant que par rapport à la situation de fait, le projet propose de réduire la terrasse à 50% de la superficie du jardin ;

Considérant néanmoins qu'au vu de la dimension de l'extension déjà autorisée précédemment, un jardin de 16m² pour une parcelle de 187m² est dérisoire, le R.R.U. titre I art 12 prescrit que l'aménagement du jardin doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer la terrasse en façade arrière et de restituer un jardin pleine terre sur l'ensemble de sa superficie ;

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 :

- démonter les enseignes et introduire une demande de permis d'urbanisme pour de nouvelles enseignes ;
- décaper la façade afin de restituer la brique d'origine ;
- lors du prochain remplacement de châssis aux étages , prévoir des châssis en bois peint respectant les divisions des châssis d'origine ;
- supprimer la terrasse en façade arrière et restituer un jardin en pleine terre sur l'ensemble de la superficie de la zone de cours et jardins ;
- soit intégrer les groupes d'extraction et les conduits d'extraction des hottes au volume bâti au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- soit rehausser légèrement le mur mitoyen afin de pouvoir intégrer les groupes d'extraction et les conduits d'extraction des hottes dans un caisson sur la toiture du rez-de-chaussée tout en intégrant les conduits d'extraction dans le volume bâti au 1^{er} étage ;
- séparer le local compteurs du local poubelles et prévoir une ventilation de ces locaux ;

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 et art 6 (extensions) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H229/2024 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue Haute 146 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Julien Dubois

Objet / Betreft: Rénover et rehausser d'un étage un immeuble classé comportant un commerce au rez-de-chaussée et 3 unités de logements aux étages.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/03/2024 - 11/04/2024

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:

5

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant et d'un liseré de noyau commercial du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) ;

Que le bien se situe dans le périmètre de la zone de protection d'un ensemble classé : «

Ensemble de maisons traditionnelles » situé rue Haute 131 ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22/01/2004 qui classe comme monument la façade à rue, la toiture et à l'intérieur la totalité du rez-de-chaussée commercial de l'ancienne « Pâtisserie de la Chapelle » sise rue Haute n° 146 à Bruxelles ;

Considérant que la demande vise à rénover et rehausser d'un étage cet immeuble classé comportant un commerce au rez-de-chaussée et 3 unités de logements aux étages ;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne :

- Titre I : article 4 (profondeur d'une construction en mitoyenneté) et article 6 (toiture d'une construction en mitoyenneté) ;
- Titre II : article 10 (éclairage naturel) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances ou administration suivantes : le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) et la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;

Considérant que le SIAMU n'a pas encore remis d'avis sur la demande ;





Vu l'avis favorable conditionnel conforme de la CRMS formulé en sa séance du 13/03/2024, portant la référence BXL21279_722_PUN, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 26/03/2024 et conclu comme suit :

« La Commission émet un avis favorable sur le projet de restauration de la devanture commerciale historique et sur le nettoyage de la façade. Elle encourage le remplacement des châssis existants, peu qualitatifs, par des nouveaux châssis en bois moulurés, et demande de soumettre les détails des profils à la DPC.

Concernant les opérations de rénovation de la vitrine et de nettoyage de la façade, la CRMS demande que les détails techniques et échantillons de couleurs soient soumis à la DPC pour approbation et fassent l'objet d'un test et d'un suivi. La Commission demande en outre de ne pas peindre en noir le soubassement de la vitrine.

La Commission se montre en revanche défavorable aux interventions prévues à l'intérieur du bâtiment et aux extensions projetées. La CRMS est défavorable à l'extension en façade arrière, dans la mesure où l'intérieur d'îlot est déjà particulièrement dense et peu éclairé. Sans s'opposer au principe d'une extension en toiture, l'Assemblée demande cependant de revoir le projet dans le sens de plus de cohérence de composition entre le nouveau volume et la façade classée (par exemple en envisageant un niveau de comble sous bâtière à croupes) et pour autant que cela soit sans impact sur la stabilité de l'immeuble. La Commission s'oppose également à la suppression des portes palières, et préconise d'opter pour une rénovation simple, économique et écologique dans le volume existant, sans ascenseur. Elle demande en outre de veiller au maintien des éléments patrimoniaux intérieurs conservés aux étages (cheminées, moulures, portes, etc.) »

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

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Application de l'art. 188/7 concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du Titre I du RRU ;

Que la demande a été soumise à enquête publique du 28/03/2024 au 11/04/2024 et qu'une réaction a été introduite portant principalement sur l'impact éventuel de la rehausse en termes de vue et de prise de lumière naturelle pour le bien situé en vis-à-vis côté rue Haute ;

Quant à l'affectation de l'immeuble :

Considérant que le bâtiment est affecté en situation de droit à du commerce au rez-de-chaussée pour une superficie de 121 m² et du logement aux étages pour une superficie de 252 m² ;

Que l'affectation projetée est du commerce pour une superficie de 121 m² (inchangé) et du logement pour une superficie totale de 336 m² (augmentation de 84 m²) ;

Que l'augmentation des superficies pour le logement est conforme au PRAS étant donné que la parcelle est située en zone d'habitation ;

Quant au volume de l'immeuble :

Considérant que la parcelle occupe une superficie au sol de 121 m² (S) ;

Que l'immeuble existant présente une superficie de plancher de 374 m² hors-sol (P) ;

Qu'il a un gabarit de 4 niveaux avec toiture plate ;

Que le bien voisin de gauche a un gabarit de 3 niveaux avec toiture plate, que ce gabarit est particulièrement bas par rapport aux autres immeubles de cet îlot côté rue Haute ;

Que le bien voisin de droite a un gabarit de 5 niveaux avec toiture à croupe ;

Qu'en intérieur d'îlot la parcelle jouxte un bâtiment scolaire (Ecole Fondamentale Emile André) de 5 niveaux avec toitures à versant ;

Que la parcelle a une profondeur de 23 m ; que le bâti existant présente un rez-de-chaussée entièrement bâti et une profondeur d'environ 16 m aux étages ;





Que la « zone de cour et jardin » est particulièrement enclavée aux étages et reçoit peu de lumière naturelle ;

Considérant que le projet totalise 457 m² de superficie plancher hors sol (P), soit une augmentation de 83 m² par rapport à la situation existante ; et donc une densification du site en hors-sol, le rapport P/S passant de 3,08 en situation existante à 3,77 en situation projetée ;

Que la profondeur de construction est augmentée d'environ 1,20 m en façade arrière afin d'aménager un ascenseur et d'agrandir les espaces de vie (cuisine) ;

Que l'extension présente des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce que le bâti est dès lors plus profond et plus haut que le voisin mitoyen le plus profond au n°148 et que le dépassement par rapport au voisin mitoyen le moins profond est encore augmenté au-delà des 3 m admissibles et ce sans retrait latéral ;

Que cette augmentation de gabarit porte atteinte à la luminosité des biens voisins ; qu'il enclave la cour extérieure du n°148 ;

Que la CRMS est défavorable à l'extension en façade arrière, dans la mesure où l'intérieur d'îlot est déjà particulièrement dense et peu éclairé ;

Que les dérogations ne sont dès lors pas acceptables et qu'il y a lieu de conserver la profondeur de construction existante ;

Considérant que la hauteur de la construction est augmentée via la construction d'un étage supplémentaire implanté en recul par rapport au nu de la façade avant et couvert d'une toiture plate ;

Que le gabarit de l'immeuble est dès lors porté à 5 niveaux ;

Que cette rehausse déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce que, d'une part, la profondeur de construction dépasse le bien mitoyen le plus profond et dépasse de plus de 3 m le bien mitoyen le moins profond et que, d'autre part, le niveau de la nouvelle toiture dépasse de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment voisin ;

Que ce dernier est particulièrement bas au vu du contexte de la rue ;

Que le niveau de la toiture reste inférieur au faîte de la toiture à croupe du voisin mitoyen le plus haut ;

Que ce niveau supplémentaire ne porte pas atteinte aux biens mitoyens ;

Que le retrait par rapport à la façade à rue semble suffisant afin de ne pas modifier la luminosité des biens situés en vis-à-vis ;

Qu'au vu de la faible largeur de la rue Haute, la rehausse ne sera pas visible depuis l'espace public ;

Que la CRMS ne s'oppose pas au principe d'une extension au-dessus de la toiture classée ;

Que la profondeur du bâti ne peut être augmentée de manière générale (voir supra) ;

Que dès lors la dérogation sollicitée à l'article 4 n'est pas acceptable tandis que la dérogation à l'article 6 est acceptable ;

Quant à l'esthétique de l'immeuble :

Considérant que le projet prévoit la rénovation de la façade avant dans le respect de la façade d'origine c'est-à-dire :

Nettoyage (hydrogrésage) et hydrofugation de la façade à rue ;

Peinture de la vitrine en bois de teinte brun/noire ;

Nouveaux châssis en bois de teinte brun/noire,

Corniche en bois restituée suivant les plans d'archive,

Que les façades arrière et latérale sont isolées par l'extérieur et couvertes d'un enduit à la chaux de teinte blanc crème ;

Que la rehausse est couverte en façade à rue par du carrelage de teinte vert/canon de fusil ;

Vu l'avis de la CRMS qui encourage le remplacement des châssis existants, peu qualitatifs, par des nouveaux châssis en bois moulurés, et demande de soumettre les détails des profils à la DPC ;

Qu'elle demande également que les détails techniques et échantillons de couleurs soient soumis à la DPC pour approbation et fassent l'objet d'un test et d'un suivi en ce qui concerne la devanture (dont le soubassement ne peut être peint en noir comme écrit dans la note historique) ;





Considérant que la rehausse est couverte d'un parement en carrelage qui est un matériau pérenne et aisément nettoyable ; que le choix du carrelage de teinte verte permet de donner une note contemporaine à la rehausse tout en restant dans une gamme de couleur relativement neutre ;
Que la CRMS demande de revoir le projet dans le sens de plus de cohérence de composition entre le nouveau volume et la façade classée, par exemple en envisageant un niveau de comble sous bâtière à croupes ;
Que le bien classé est pourvu en situation existante d'une toiture plate ;
Que la commission de concertation considère que ce n'est pas tant le nouveau volume en retrait et donc peu visible depuis la rue qui rend la composition d'ensemble peu cohérente mais davantage la présence des bacs à plantes à l'alignement au-dessus de la corniche ;
Qu'en effet, l'extension est complétée de part et d'autre par des terrasses bordées de bacs à plantes qui augmentent dès lors d'autant la hauteur des façades et alourdissent l'esthétique de ce dernier niveau ;
Qu'il y a lieu d'alléger les garde-corps des terrasses en supprimant les bacs et en prévoyant des garde-corps métalliques ajourés permettant également de laisser filtrer la lumière naturelle ; que le dessin du barreaudage doit être recherché afin de créer une terminaison qualitative et sobre à la façade ;
Considérant que le projet prévoit la modification des baies en façade arrière, en prévoyant de plus grandes baies permettant d'éclairer d'avantage la pièce arrière ; que ces modifications sont qualitatives ;
Qu'il y a cependant lieu de préserver également les baies en façade arrière qui donnent de l'éclairage naturel au sein de la cage d'escalier ;
Considérant que le projet prévoit une nouvelle baie dans le mur mitoyen au niveau de la rehausse, que cette baie est contraire au code civil ; qu'elle doit dès lors être supprimée ou qu'un document notarié doit acter une nouvelle servitude de vue ;

Quant aux aménagements intérieurs :

Considérant que le bien comporte en situation de droit 1 commerce au rez-de-chaussée et 2 appartements aux étages (3 appartements de 1 chambre en situation de fait) ;
Que les étages sont accessibles via une entrée au rez-de-chaussée accessible via une ruelle couverte située sous le bâti voisin (servitude) ;
Considérant que le projet prévoit le réaménagement et l'agrandissement des appartements afin d'obtenir 2 appartements de 1 chambre et 1 appartement de 2 chambres ;
Qu'un ascenseur est créé à l'arrière de la cage d'escalier ;
Vu l'avis de la CRMS concernant les interventions intérieures sur les parties non classées, qu'elle s'oppose à la suppression des portes palières, et préconise d'opter pour une rénovation simple, économique et écologique dans le volume existant, sans ascenseur ; qu'elle demande en outre de veiller au maintien des éléments patrimoniaux intérieurs conservés aux étages (cheminées, moulures, portes, etc.) ;
Vu les conditions émises ci-dessus concernant le volume projeté, que le volume ne pouvant être augmenté, l'ascenseur doit être supprimé ;
Considérant que les baies en façade à rue ont une superficie nette éclairante (somme des superficies des vitrages laissant pénétrer la lumière extérieure, non comptées les parties non éclairantes de la baie telles que châssis, parties pleines, etc.) d'environ 1,75 m² portant à 3,50 m² l'éclairage naturel pour la pièce située à rue ;
Que les baies latérales dans le mur mitoyen aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage ont une superficie nette éclairante d'environ 1,9 m² ;
Que les nouvelles baies en façade arrière ont une superficie nette éclairante d'environ 4 m² au 1^{er} étage, 3,69 m² au 2^{ème} étage et 3,84 m² au 3^{ème} étage ;
Qu'en situation existante, la chambre et la salle-de-bain sont positionnées en partie arrière et les pièces de vie en partie avant ;





Que tant en situation existante qu'en situation projetée, les logements présentent des dérogations à l'article 10 du titre II du RRU en ce que la superficie nette éclairante des espaces de vie ou des chambres est insuffisante ;
Qu'il s'agit d'un bâti existant, que le projet améliore les conditions d'habitabilité des logements en augmentant la superficie des baies en façade arrière ;
Que le projet privilégie l'éclairage naturel de la cuisine et de la salle-à-manger et l'accès direct, au 1^{er} étage, des pièces de vie vers la nouvelle terrasse ;
Que l'aménagement intérieur des appartements est réversible ; que ceux-ci présentent des superficies plancher acceptables ;
Que les dérogations à l'art. 10 du titre II du RRU sont dès lors acceptables ;
Considérant que l'aménagement du duplex inversé aux deux derniers niveaux est qualitatif ;

Quant aux aménagements extérieurs :

Considérant que l'appartement du 1^{er} étage dispose d'une terrasse accessible bordée d'une toiture végétalisée semi-intensive ;
Considérant que l'appartement en duplex dispose en partie arrière d'une terrasse avec une petite piscine de 5,3 m² et d'une terrasse en partie avant de 10,88 m² bordée de bacs à plantes ;
Vu les conditions ci-dessus relatives au volume et à l'esthétique des constructions ;
Qu'il y a dès lors lieu de revoir les terrasses au dernier niveau, leurs aménagements et leurs garde-corps ;
Qu'il y a également lieu de respecter le code civil en termes de vues directes ; qu'une distance de 1,90 m prise perpendiculairement par rapport à l'axe mitoyen doit dès lors être respecté ;
Qu'en façade avant, la distance de 1,90 m doit uniquement être respectée par rapport au bien voisin n°142 ;

Quant à la mobilité et aux parkings :

Considérant que le projet prévoit un parking vélo en cave, que l'accessibilité de celui-ci n'est pas réaliste ; que vu le caractère classé du rez-de-chaussée et la géométrie des lieux, l'absence de local vélo est acceptable ;

Quant aux installations techniques :

Considérant que le projet prévoit l'installation de 17 panneaux photovoltaïques sur la nouvelle toiture plate de la rehausse ;

Quant à la gestion des eaux pluviales :

Considérant que le projet intègre la gestion des eaux pluviales via le placement en cave d'une citerne de 4 m³ (eau réutilisée pour alimenter les wc et arroser les plantations) et l'aménagement d'une toiture verte semi-intensive au 1^{er} étage et extensive sur la rehausse ;

En conclusion :

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





Avis FAVORABLE à condition de :

- Respecter les conditions conformes de la CRMS en ce qui concerne les éléments classés ;
- Ne pas augmenter la profondeur de la construction en façade arrière ;
- Supprimer l'ascenseur ;
- Préserver les baies en façade arrière qui donnent de l'éclairage naturel au sein de la cage d'escalier ;
- Supprimer les bacs à plantes et prévoir des garde-corps métalliques ajourés dont le dessin permet une terminaison qualitative et sobre de la façade et permet de laisser filtrer la lumière naturelle ;
- Respecter le code civil en termes de vues directes pour les terrasses et supprimer la baie dans le mur mitoyen au niveau de la rehausse.





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 17 logements du 1er au 4ème étage impliquant une modification du nombre total de logements dans l'immeuble 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 UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

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

6

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

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

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

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

Vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) « PPA n° 60-07bis Quartier Anvers - Yser (zone 7) bd. Léopold II entre place Saintelette et Porte d'Anvers » (n°60-07bis, approuvé le 12/05/1993) ;

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 mixtes, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial au PRAS ;

Considérant que le bien est situé en zone affectée à l'habitation au P.P.A.S. ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de plusieurs biens classés ("Halles des Producteurs sis bd. de Dixmude n°6 et Halles America sis bd. de Dixmude n°21 » ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 25/09/2023 ;

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





Considérant que la demande vise à modifier la destination de bureau vers 17 logements du 1^{er} au 4^{ème} étage impliquant une modification du nombre total de logements dans l'immeuble à 39 logements et placer des châssis en PVC gris sur les façades (mise en conformité) ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de plusieurs monuments, ensembles ou sites classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde (« Halles America, Ancienne Manufacture Charlet & Cie et Halles des Producteurs »), et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées ;

Considérant l'avant dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien, datant 19/07/2018 (réf. P..U. Y543/2017), ayant pour objet « transformer 2 logements au 1^{er} étage en vue d'y aménager 1 appartement 2 chambres et 2 studios, modifier les divisions et les emplacements des portes de garage et de la porte principale de l'immeuble », que les plans de ce permis montrent que le rez-de-chaussée de l'immeuble a été restructuré afin d'y aménager un local vélos de 32 places et 2 garages de deux emplacements ; que les plans de ce permis montrent également que le rez-de-chaussée est bâti sur toute la profondeur de la parcelle et qu'il est dédié au commerce et que la façade a été modifiée en conséquence des travaux projetés ;

Considérant le dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien, datant 20/03/2023 (réf. P.U. Y1033/2021), ayant pour objet « modifier le nombre de logements au dernier étage de l'immeuble, passant de 3 unités à 4 unités (1 appart. 1 ch, 1 appart. 2 ch, et 2 appart. 3 ch) ; et d'autre part, modifier les baies du dernier étage et modifier le profil de toiture du penthouse - toiture plate (mise en conformité) ; que les plans de ce permis montrent uniquement les aménagements projetés au niveau de l'étage penthouse de l'immeuble ;

Considérant que l'analyse des orthophotoplans montre que l'immeuble est construit depuis au moins les années 1953 ;

Considérant que selon les renseignements urbanistiques en notre possession (réf. R.U. 1555/2023) la destination urbanistique du bien se présente comme suit :

- Sous-sol : locaux de stockage, locaux techniques, locaux de stockage accessoires au commerce
- Rez-de-chaussée : Commerce, emplacements de stationnement, locaux communs
- 1^{er} étage : Logement 2 studios (côté boulevard d'Ypres), Logement 1 appartement 1 chambre (côté boulevard d'Ypres), Logement (côté boulevard de Dixmude) sans pouvoir en déterminer le nombre ;
- Du 2^{ème} au 4^{ème} étage : Bureau
- Du 5^{ème} au 7^{ème} étage : Logement 5 appartements 2 chambres par étage
- 8^{ème} étage (en retrait) : Logement 1 appartement 1 chambre, Logement 1 appartement 2 chambres, Logement 2 appartements 3 chambres et 1 local technique
- Combles : pas d'indication

Considérant que la situation de fait jointe à la présente demande montre que du 2^{ème} au 4^{ème} étage les bureaux ont été transformés en logements sur l'ensemble des étages ; que cela représente un total de 15 logements ;

Considérant également, bien que les renseignements urbanistiques précisent que l'ensemble du 1^{er} étage est dédié au logement ; que les plans de la présente demande montrent que 2 appartements ont été aménagés du côté du boulevard de Dixmude ;

Considérant dès lors, que la présente demande porte sur la mise en conformité de ces logements ; qu'il s'agit de la mise en conformité de 17 logements ; que dès lors cela porte au nombre de 39, le nombre de logements dans l'immeuble ;





Considérant tout d'abord, que les 2 logements au 1^{er} étage, l'un de 4 chambres (appartement 14) et l'autre de 5 chambres (appartement 15), répondent aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ;

Considérant que ces 2 logements, bien que permettant d'accueillir des familles avec enfants, possèdent des aménagements qui ne sont pas optimaux ; qu'en effet, les cloisons séparant les chambres 5 et 4 ainsi que les cloisons séparant les chambres 2 et 3 de l'appartement 15 étant oblique, il apparaît difficile d'y optimiser les aménagements ;

Considérant également que les aménagements de ces deux appartements ne permettent pas d'y retrouver une salle de bain ; qu'en effet chacun de ces appartements, bien que comportant 2 salles de douche, sont prévus pour des familles ; que des familles avec petits enfants pourraient s'y installer et que dès lors, la présence d'une salle de bain permettrait d'améliorer le confort de futures familles ;

Considérant ensuite que la présente demande porte sur le changement de destination de bureau en logement du 2^{ème} au 4^{ème} étage de l'immeuble ;

Considérant que ce changement de destination est conforme aux plans ;

Considérant que pour transformer ces étages en logements, de nouveaux cloisonnements sont créés ; que ceux-ci permettent d'aménager 6 unités de logement au 2^{ème} étage réparti comme suit :

- Appartement 21 de 2 chambres ;
- Appartement 22 studio ;
- Appartement 23 studio ;
- Appartement 24 de 3 chambres ;
- Appartement 25 studio ;
- Appartement 26 de 3 chambres ;

que ceux-ci permettent d'aménager 4 unités de logement au 3^{ème} étage réparti comme suit :

- Appartement 31 de 6 chambres ;
- Appartement 32 de 2 chambres ;
- Appartement 33 de 1 chambre ;
- Appartement 34 de 4 chambres ;

que ceux-ci permettent d'aménager 5 unités de logement au 4^{ème} étage réparti comme suit :

- Appartement 41 de 2 chambres ;
- Appartement 42 de 2 chambres ;
- Appartement 43 de 2 chambres ;
- Appartement 44 de 1 chambre ;
- Appartement 45 de 2 chambres ;

Considérant que les appartements sont desservis par les espaces communs existants ; que l'ascenseur ainsi que l'escalier desservent déjà l'ensemble des étages ; que ces travaux n'impliquent pas de travaux sur la structure existante ;

Considérant que ces 15 unités de logements répondent globalement aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ; que cependant pour les appartements suivants, les normes minimales de superficie ne sont pas atteintes :

- Appartement 21, les chambres possèdent respectivement 13,9m² et 8,8m² ;
- Appartement 33, l'espace séjour possède une superficie de 26,6m² et la chambre 13,4m² ;
- Appartement 41, la chambre principale possède 12,9m² ;
- Appartement 42, la chambre principale possède 12,7m² ;
- Appartement 43, les chambres possèdent respectivement 13,5m² et 12,6m² ;
- Appartement 44, la chambre principale possède 13,5m² ;
- Appartement 45, la chambre principale possède 12,4m² ;





Considérant également que pour certains appartements les normes minimales d'éclairage naturel ne sont pas respectées :

- Appartement 15, la chambre 3 possède une superficie d'éclairage de 2,1m² au lieu de 2,5m² et la chambre 4, 2,4m² au lieu de 2,5m² ;
- Appartement 31, la chambre 1 possède une superficie d'éclairage de 2,4m² au lieu de 2,6m²

et la chambre 4, 2,4m² au lieu de 2,6m² ;

- Appartement 34, la chambre 1 possède une superficie d'éclairage de 2,1m² au lieu de 2,4m²

Considérant que ces non-conformités aux normes minimales induisent des dérogations au R.R.U. titre II art.3 superficies minimales et art.10 éclairage naturel ;

Considérant que ces superficies sont directement liées aux nouveaux cloisonnements ; que bien que les nouvelles cloisons soient implantées sur base de la trame de façade existante et que l'objectif est de ne pas modifier cette trame, il y a lieu de mettre sur le marché des logements répondant aux normes d'habitabilité en vigueur ;

Considérant de plus, que la demande prévoyant de mettre en conformité 17 logements dans l'immeuble ; celui-ci abrite dès lors un total de 39 logements ; que bien que la demande permette d'améliorer l'offre de logement sur le marché immobilier, que la densité de logements est trop importante pour cet immeuble ;

Considérant que l'objectif de la présente demande est de transformer des locaux de bureaux vides en logements ; que cependant, l'ensemble des aménagements proposés ne sont pas optimaux ; que les appartements gagneraient en qualité d'habitabilité si les espaces de vie étaient plus généreux ; que vu la configuration de la structure existante de l'immeuble, il y a une possibilité de créer une diversité dans les aménagements afin de retrouver des logements possédant des séjours traversants, des séjours aux angles et éventuellement de retrouver des appartements mono-face mais en nombre restreint ;

Considérant également qu'au regard du plan structurel, il est possible de prévoir des chambres possédant minimum 2 fenêtres ; que cela permettrait de rationaliser les cloisonnements afin d'éviter les cloisons obliques ou en baïonnettes ;

Considérant également que limiter le nombre de logements par étage permettrait de réellement mettre sur le marché immobilier des logements de qualités, répondant aux normes actuelles de confort ; que dès lors, il y a lieu de limiter au nombre de 4 unités par plateau ; que dès lors, que moyennant les adaptations sollicitées au R.R.U., titre II, art.3 et art.10 sont acceptables ;

Considérant de plus, que ce nombre de logements aura un impact indirect en voirie en ce que l'immeuble ne possède que 4 emplacements parkings ;

Considérant que la demande prévoit, pour compenser cette perte, de créer un local vélos de 32 emplacements suspendus ; nombre insuffisant par rapport à la densité projetée ;

Considérant qu'au vue de la configuration projetée, que le § 2 du R.R.U. précise que les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, ont pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble, conformément au § 1 ;

Considérant que cet article ne détermine pas les dimensions à apporter au local destiné aux deux-roues non motorisés et aux voitures d'enfants ; que les dimensions de ce local sont déterminées en fonction du nombre de logements présents dans l'immeuble ;

Considérant qu'afin de compenser le nombre insuffisant de parking, il y a lieu de compenser en augmentant l'offre en termes d'emplacements vélo ;

Considérant que le Vademecum de l'IBGE prévoit un emplacement par chambre ainsi que des lignes de conduite en vue d'aménager un local vélo optimal dans ce type d'immeuble ;





Considérant dès lors, que ce local doit être proportionné au nombre de logements ainsi qu'au nombre de chambres ; que sa dimension doit permettre un accès aisé à chaque véhicule ainsi qu'un espace de manœuvre suffisant ;

Considérant que le projet s'inscrivant d'un un bâti existant ne peut répondre à toutes les conditions du RRU, Titre II, mais doit tendre vers les conditions ;

Considérant que la présente demande porte aussi sur la mise en conformité de châssis en alu thermolaqué de teinte gris anthracite ; que ceux-ci ont été posés en 2005 ;

Considérant que ces châssis sont tous identiques, à l'exception du niveau penthouse ; que les châssis du 1^{er} au 7^{ème} étage consiste de châssis à double battant sur imposte horizontale ;

Considérant que si d'un point de vue esthétique il existe une harmonie d'ensemble de ces châssis ; qu'il est regrettable que ces châssis ne soient pas représentatifs de la fonction logement ;

Considérant, en effet, que l'esthétique choisie s'apparente plus à une façade d'immeuble de bureau ; imposte inversée posée au niveau inférieur des baies ;

Considérant cependant, que la structure existante étant conservée ; qu'il y aurait lieu, lors du prochain remplacement de châssis, de prévoir une division de châssis plus proche de la typologie de logement et de les prévoir avec deux battants ;

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 :

- limiter au nombre de logements à 4 unités maximum par niveau (2 logements avec séjour traversant, 1 logement mono-face et 1 logement sur l'angle) ;
- revoir la gestion spatiale des logements afin d'en améliorer leur viabilité (prévoir des séjours proportionnés au nombre de chambres et que chaque chambre profite de minimum deux baies de fenêtres) ;
- prévoir, lors du prochain remplacement de l'intégralité des châssis, des châssis à double battant sans allège vitrée mais pourvus de garde-corps qui s'intègrent esthétiquement à la façade ;

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





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: F1181/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Bloemenstraat 22 - 24 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Shinman Group

Objet / Betreft: verbouwen van het gebouw, wijzigen van het gebruik van de handel op het gelijkvloers naar snackbar en opdelen van de woning op de verdiepingen in 3 eenheden (studio's) (in overeenstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/03/2024 - 11/04/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

7

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

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

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;

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

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

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

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

Gelet op de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (Gem.S.V.) betreffende de afscherming van uitstalramen van handelszaken;

Gelet op de Collegeaanbevelingen betreffende de opdeling van een eengezinswoning goedgekeurd op 09/10/2008;

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 25/12/2023;

Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van het gebouw, het wijzigen van het gebruik van de handel op het gelijkvloers naar snackbar en het opdelen van de woning op de verdiepingen in 3 eenheden (studio's) (in overeenstemming brengen) betreft;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 28/03/2024 tot 11/04/2024 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P. en afwijking van art. 5 (hoogte van de voorgevel) en art. 6 (dak - hoogte) van titel I van de Gew.S.V.;





Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;

Overwegende dat de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning dateert uit 1899, gevolgd door twee andere vergunningen in 1931 en 1961 (TP 72100 afgeleverd op 24/11/1961);
Overwegende dat in de bestaande rechtstoestand het goed bestaat uit een handelszaak op het gelijkvloers met toebehorende lokalen in de kelder en een woning aanpalend aan de handelszaak op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping (S.I. ref. 1469/2022 van 22/08/2022);
Overwegende dat in de bestaande feitelijke toestand er een handelsruimte is ingericht op het gelijkvloers met bijbehorend atelier op de kelderverdieping en er 3 studio's zijn ingericht op de verdiepingen (één op elke verdieping);

Overwegende dat de huidige aanvraag voorziet in de gebruikswijziging van de handel (75m²) naar snackbar met afhaalservice en in de opdeling van de woning (124m²) op de verdiepingen in 3 eenheden (studio's);

Overwegende dat de handelszaak is gelegen op het gelijkvloers, met bijhorend atelier en afvallokaal in de kelder;
Overwegende dat de handelszaak, een snack van het type broodjeszaak / tearoom, is gelegen in een buurt met talrijke aanwezige handelszaken en kantoren;
Overwegende dat de handelszaak de enige snack van het type broodjeszaak is in een straal van 100m, complementair is aan het horeca aanbod in de omgeving, bovendien past binnen de dynamiek van de buurt en beantwoordt aan een lokale behoefte;
Overwegende dat de handelszaak voornamelijk op lokaal cliënteel gericht is, dat zich hoofdzakelijk te voet of met het openbaar vervoer verplaatst;
Overwegende dat de handelszaak hoofdzakelijk broodjes en salades aanbiedt, producten die niet gebakken worden, en de mogelijke geurhinder bijgevolg beperkt zal zijn;
Overwegende dat de aanvraag zich inschrijft in de stedenbouwkundige omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke aanleg vanuit socio-economisch standpunt;
Overwegende dat de handel toegankelijk is via een inkomdeur op de hoek;

Overwegende dat de woningen op de verdiepingen toegankelijk zijn vanuit de inkomhal aan de Bloemenstraat;

Overwegende dat er een gemeenschappelijke berging wordt ingericht op de tussenverdieping (overloop trap);

Overwegende dat er op de 1^{ste}, 2^{de} en 3^{de} verdieping telkens één studio wordt ingericht;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de woonkamer/keuken van studio 2 (5,10m² i.p.v. 5,22m²) en studio 3 (5,60m² i.p.v. 7,24m²) onvoldoende is;

Overwegende dat deze oppervlakte wel vergroot is t.o.v. de bestaande toestand, door de opening van een raam in de gevel (Bloemenstraat) op de 2^{de} verdieping en door de plaatsing van een dakraam op de 3^{de} verdieping;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 16 (huisvuil), art. 17 (fietsen) en art. 18 (schoonmaakmateriaal) omdat de aanvraag de conformiteit van het gebouw niet verbetert;

Overwegende dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de Collegeaanbevelingen;

Overwegende dat volgens de Collegeaanbevelingen, indien de vloeroppervlakte groter is dan 160m², een eventuele opdeling van de eengezinswoning één wooneenheid met minstens 3 kamers en met een buitenruimte voor privégebruik (koer en/of tuin) vrijwaart;

Overwegende dat het wenselijk is om het aantal woningen te beperken tot maximum 2, namelijk 1 studio op de 1^{ste} verdieping en 1 appartement in duplex op de bovenliggende verdiepingen;

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

Overwegende dat de voorziene structurele werken aan het gebouw niet of anders werden uitgevoerd dan op de plannen van 1961;





Overwegende dat op het gelijkvloers de inkomhal naar de woning niet is verplaatst en zich nog steeds op dezelfde locatie bevindt als voor 1961;
Overwegende dat ter hoogte van de handelsruimte de voorgevel niet volledig volgens de plannen van 1961 is uitgevoerd;
Overwegende dat de afmetingen van de raamopeningen afwijken, dat er ter hoogte van de huidige keuken een raamopening in glasdallen is voorzien en dat de gevel bepleisterd en geschilderd is in een donkere grijsblauwe kleur;
Overwegende dat het wenselijk is om de gevelindeling op het gelijkvloers te herzien, om een evenwicht terug te vinden tussen de gesloten delen en de openingen (cfr. de rechtstoestand van de gevel);

Overwegende dat enkel de voordeur is voorzien van een rolluik, deze is geplaatst in opbouw en steekt meer dan 12cm uit op de gevel, maar bevindt zich wel hoger dan 250cm boven het voetpad;
Overwegende dat de andere twee vitrines niet voorzien zijn van een rolluik om esthetische redenen en dat de beglazing uitgevoerd is in veiligheidsbeglazing;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gem..S.V. omdat er geen rolluik is voorzien;
Overwegende dat er een verbintenis met betrekking tot de afwezigheid van rollend luik of intrekbare grillie werd toegevoegd;
Overwegende bijgevolg dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat op de plannen van 1961 voorzien was om het onbebouwde gedeelte tegen het aanpalend gebouw nr. 20 te bebouwen, maar dat deze opening alleen op de begane grond is bebouwd en niet op de 1^{ste}, 2^{de} en 3^{de} verdieping;

Overwegende dat op de 1^{ste} verdieping de bestaande houten ramen worden behouden;
Overwegende dat op de 2^{de} verdieping de houten ramen met één vleugel zonder indeling worden vervangen door houten ramen met twee vleugels en een vast gedeelte bovenaan, zoals voorzien op de plannen van 1961;
Overwegende dat de gesloten raamopening ter hoogte van de woonkamer wordt geopend (Bloemenstraat);
Overwegende dat dit de natuurlijke verlichting van de woonkamer verbetert;
Overwegende dat de raamverdelingen niet in overeenstemming zijn met de raamopeningen, in het bijzonder op de 1^{ste} verdieping, waar het bovenlicht veel te groot is in verhouding tot het traditioneel formaat van dit type gebouw;
Overwegende dat de ramen bovendien bovenaan recht zijn terwijl de bovenkant van de raamopening afgerond is;
Overwegende dat het wenselijk is om de ramen op de verdiepingen te vervangen door houten ramen volgens de oorspronkelijke verdeling, eigen aan dit type neoklassiek gebouw;

Overwegende dat de kroonlijst (boven de 2^{de} verdieping) de hoogte van het naastgelegen gebouw nr. 20 volgt en aanzienlijk uitsteekt op de gevel;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 5 (hoogte van de voorgevel) omdat het gebouw hoger is dan de hoogste referentie;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak) omdat het gebouw hoger is dan beide aanpalende gebouwen;

Overwegende dat op de plannen van 1961 op de 3^{de} verdieping voorzien was om een dakkapel te bouwen, maar dat het oorspronkelijke hellende dak is vervangen door een plat dak (vermoedelijk tussen 1971 en 1977 volgens luchtfoto's);
Overwegende dat het plat dak de hoogte van de mandelige profielen niet volgt;
Overwegende dat de muren van deze verdieping enkele centimeters naar achteren liggen t.o.v. de onderliggende gevel;





Overwegende dat de voorgevel 160cm hoger is dan de kroonlijst van het aanpalend gebouw nr. 20 en ongeveer 120cm hoger is dan het aanpalend gebouw nr. 8;

Overwegende dat de ramen worden vervangen door nieuwe houten ramen en de gevelbekleding in hout wordt vervangen door donkere leien;

Overwegende dat er een dakkopel wordt geplaatst boven de woonkamer/eetkamer en er een rookluik wordt geplaatst ter hoogte van de traphal;

Overwegende dat het wenselijk is om opnieuw een hellend dak op te richten met een dakkapel geïnspireerd op de plannen van de rechtstoestand;

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

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

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- het aantal woningen te beperken tot maximum 2, namelijk 1 studio op de 1^{ste} verdieping en 1 appartement in duplex op de bovenliggende verdiepingen;
- de gevelindeling op het gelijkvloers te herzien, om een evenwicht terug te vinden tussen de gesloten delen en de openingen (cfr. de rechtstoestand van de gevel) en een plint in blauwe steen te voorzien zoals in de rechtstoestand;
- de ramen op de verdiepingen te vervangen door houten ramen volgens de oorspronkelijke verdeling;
- een hellend dak op te richten met een dakkapel geïnspireerd op de plannen van de rechtstoestand;
- de dakgoot te herstellen in zijn oorspronkelijke staat.

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 5 (hoogte van de voorgevel) en art. 6 (dak), Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), art. 16 (huisvuil), art. 17 (fietsen) en art. 18 (schoonmaakmateriaal) en van de Gew.S.V. toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R221/2024 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue de Rollebeek 7 - 9 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Love Is All - S.P.R.L. (Tristan PIERSON)

Objet / Betreft: Modifier l'affectation des deux étages du n°9 de logement en locaux accessoires au commerce existant, installer une structure métallique avec couverture en toile/bâche rétractable (régularisation - PV d'infraction INF/1839130) et construire une passerelle et une échelle de secours dans la cour pour le logement.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/03/2024 - 11/04/2024

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):

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/10/2003 qui classe comme ensemble certaines parties des immeubles sis rue de Rollebeek, 7-9 ;

Considérant que la demande vise à modifier l'affectation des deux étages du n°9 de logement en locaux accessoires au commerce existant, installer une structure métallique avec couverture en toile/bâche rétractable (régularisation - PV d'infraction INF/1839130) et construire une passerelle et une échelle de secours dans la cour pour le logement ;

Qu'un PV d'infraction a été établi pour le bien à la suite d'actes et travaux exécutés sans permis d'urbanisme préalable ; que la demande vise à régulariser pour partie la situation infractionnelle ;

Que le PV reprend les éléments suivants :

Façade avant :

- Le placement d'un support « menu » présentant une superficie de +/- 0.30 m2 et étant situé entre la baie de fenêtre du rez-de-chaussée du n°7, rue de Rollebeek, et, l'entrée du commerce sis n°9 rue de Rollebeek ;

Niveau 0 :

- Le placement d'un dispositif d'enseigne lumineuse « vertigo », présentant une superficie de +/- 0,90 m2, située contre le mur donnant accès à la cour intérieure sise rue de Rollebeek, 7 et accompagné du placement de plusieurs câbles électriques, sur une longueur de +/- 10,00 m servant à alimenter l'enseigne lumineuse ;
- Le placement d'une caméra de surveillance contre le mur mitoyen classé situé entre les n°5 et 7 rue de Rollebeek ;





Niveaux 1 & 2 :

- La réalisation de travaux structurels par le percement de deux baies (une par niveau), présentant chacune une superficie de 3m², situées dans le mur mitoyen entre les n° 7 et 9 rue de Rollebeek (étant tous deux propriétés de la SA IMMOAR) permettant ainsi de connecter par l'intérieur les deux corps de bâtisse aux niveaux des étages ;
- Le changement de destination des deux étages du n°7 par l'aménagement d'un logement en lieu et place d'un commerce – locaux accessoires au commerce du n°9 – sur une superficie totale de +/- 42,00 m² (21 par niveau) ;
- Le changement de destination des deux étages du n°9 par l'aménagement d'un bureau en lieu et place d'un logement duplex sur une superficie totale de +/- 98,00 m² (49 par niveau)

Cour et bâtiment arrière :

- La couverture quasi-totale de la cour, située entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière, au moyen de différents dispositifs, à savoir :
- Le placement d'une installation fixe, d'une superficie de +/- 30,00 m² et étant accolée à la façade du bâtiment arrière sur toute sa largeur, composée d'une couverture en toile/bâche rétractable et d'une structure métallique sur laquelle sont apposés des appareils de chauffage au gaz ainsi que des haut-parleurs ;
- Le placement d'une installation fixe, d'une superficie de +/- 3,00 m² et située dans l'angle de la cour à droite du porche d'entrée du n°7, composée d'une couverture en plexiglas et d'une structure métallique ;
- Le placement d'une installation fixe, d'une superficie de +/- 5,00 m² et située à proximité de l'escalier extérieur d'accès aux étages du n°9, composée d'une couverture en plexiglas et d'une structure métallique ;
- Le placement d'un tableau présentant une superficie +/- 11,25 m² (7,50 m X 1,50 m) et étant situé dans la cour, contre la façade du bâtiment latéral gauche faisant partie de l'ensemble classé ;
- Le placement d'une caméra de surveillance située à l'angle entre la façade avant du bâtiment arrière et le bien sis rue Haute, 4 et ancrée dans la façade classée ;
- Le maintien d'une passerelle, d'une superficie de +/- 2,40 m² (1,32 m X 1,82 m) située sur la façade au niveau du premier étage et donnant accès au logement aménagé sous toiture depuis le bien sis rue Haute, 4 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances ou administration suivantes : le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) et la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;

Considérant que le SIAMU n'a pas encore remis d'avis sur la demande ;

Vu l'avis défavorable conditionnel conforme de la CRMS formulé en sa séance du 13/03/2024 portant la référence BXL21109_722_PUN et conclu comme suit :

« La CRMS rend un avis défavorable sur l'ensemble de la demande pour les raisons suivantes : La structure métallique avec bâche rétractable et les dispositifs techniques et commerciaux (déjà existants) ainsi que la passerelle et l'échelle de secours projetées, sont des dispositifs trop envahissants qui ont un impact visuel important, même en position ouverte, entravant la visibilité de la cour et des façades (déjà fortement impactées par la présence de l'escalier extérieur en bois), et qui ne s'intègrent pas harmonieusement aux lieux, dénaturant ainsi l'ensemble pittoresque constitué de la cour et des bâtiments qui la bordent (dont le caractère tient dans les dimensions réduites et l'unité typologique et esthétique). Concernant le changement d'affectation de logement en locaux accessoires au commerce au n°9, le percement du mur de séparation entre les immeubles ne permet plus les deux utilisations distinctes commerce-logement (seuls les combles du n°7 ont encore la fonction de logement). Il est difficile d'approuver le changement d'affectation demandé sans autoriser implicitement l'ouverture des baies entre les deux immeubles. Or, même si l'étroitesse des deux immeubles pourrait justifier cette ouverture, celle-ci désorganise davantage les circulations, déjà mises à mal par les travaux autorisés en 1993. Pour que l'ouverture des baies puisse être acceptable, il y aurait lieu préalablement de rétablir les





circulations originelles (réouverture de l'escalier intérieur du n°7/9 et suppression de l'escalier extérieur). La suppression de l'escalier désencombrerait par ailleurs la cour intérieure. Avant toute nouvelle intervention, la CRMS demande la réalisation d'une étude historique de l'ensemble de ces bâtiments, afin de mieux comprendre, leurs évolutions urbanistiques et leurs occupations (logement, commerces...). De manière générale, le bien bénéficiant d'une mesure de protection, un projet doit se construire selon une méthodologie de dossier patrimoine répondant à une série de principes (<https://patrimoine.brussels/agir/les-principes/entretenir-et-restaurer>) notamment celui de fonder les interventions sur une connaissance fine du bien et de son état, et d'une identification des éléments patrimoniaux de valeur (encore en place et/ou disparus) et sur l'impact des travaux. S'il est permis et possible d'apporter des transformations, de modifier ou d'améliorer/mettre aux normes des espaces et des éléments, il est indispensable de proposer des aménagements et solutions (y compris de détails) respectueuses des biens et de leur intégrité patrimoniale. »

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

- Application de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription générale 0.8 du PRAS : changement de l'affectation originelle d'un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux ;
- Application de la prescription générale 0.12 du PRAS : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- Application de la prescription relative aux zones en surimpression 22.1 du PRAS : affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial ;
- Application de l'art. 188/7 concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'art. 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).

Que la demande a été soumise à enquête publique du 28/03/2024 au 11/04/2024 et qu'une réaction détaillée a été introduite par la SA Immoar (propriétaire du bien) portant principalement sur son refus par rapport à toutes les demandes reprises dans la demande de permis d'urbanisme au vu de l'impact négatif des différents travaux exécutés ou projetés sur le bien au niveau patrimonial et sanitaire, au vu de l'exécution des travaux sans son accord et pour certains dans les parties communes, et sur les nuisances occasionnées par l'horeca pour le bien et pour le voisinage (nuisances acoustiques) ;

En ce qui concerne la structure métallique avec couverture avec bâche rétractable et les dispositifs techniques et commerciaux qui y sont accrochés (menu, caméra,...) ainsi que la passerelle et l'échelle de secours projetées :

Vu l'avis conforme défavorable de la CRMS ;

Considérant que ces dispositifs sont envahissants et ont un impact visuel important, même en position ouverte, entravant la visibilité de la cour et des façades (déjà fortement impactées par la présence de l'escalier extérieur en bois) ;

Qu'ils ne s'intègrent pas harmonieusement aux lieux, dénaturant ainsi l'ensemble pittoresque constitué de la cour et des bâtiments qui la bordent (dont le caractère tient dans les dimensions réduites et l'unité typologique et esthétique) ;

Que la pose d'une structure rétractable ne peut être posée pour résoudre des nuisances sonores en intérieur d'îlot ; que la nature des activités en zone d'habitation doit être compatible avec le logement ;

Que l'utilisation de la cour extérieure pour la terrasse du commerce n'est pas acceptable au vu des nuisances acoustiques que celle-ci génère envers les logements situés au sein de la parcelle et des parcelles voisines ;

Qu'il y a lieu de préserver une cour ouverte et perméable en intérieur d'îlot ;

Que les structures projetées dérogent aux articles 12 et 13 du titre I du RRU ;

Qu'en situation ouverte, elles occupent l'entièreté de la cour ;





Que l'aménagement projeté de la zone de cours ne vise dès lors pas au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif et qu'elle ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;
Que les dérogations ne sont pas acceptables ;
Que ces travaux ainsi que l'aménagement d'une terrasse extérieure pour le restaurant nuisent à l'intérieur de l'îlot et sont contraires à la prescription 0.6 du PRAS ;
Que l'accès au logement n'a pas été exécuté conformément au dernier permis délivré ; qu'il n'y a pas lieu de régulariser cet élément qui ne s'intègre pas harmonieusement avec le bien classé ;
Que la construction d'une passerelle et d'une échelle pour la sortie de secours de ce logement en intérieur d'îlot n'est pas une solution acceptable ; qu'il s'agit d'une installation technique qui ne s'intègre pas au bâti classé ;
Considérant dès lors, pour l'ensemble des motifs évoqués ci-dessus, que ces travaux ne sont pas acceptables ;

En ce qui concerne le changement d'affectation de logement en locaux accessoires au commerce au n°9 :

Considérant que la suppression de superficies affectées au logement ne peut être autorisée qu'à certaines conditions suivant la prescription générale 0.12 du PRAS, que dans le cadre de cette demande, les points 6 - permettre la réaffectation d'un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux conformément à la prescription 0.8 - et 7 - permettre, au rez-de-chaussée ou au premier étage, la création ou l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial - peuvent être examinés ;

Vu l'avis conforme défavorable de la CRMS sur cette demande ;

Considérant que l'extension du commerce au 2^{ème} étage n'est pas autorisable ;

Que la continuité du logement n'est pas assurée au sein des constructions principales, que seul subsiste un logement en intérieur d'îlot ce qui est contraire à la prescription particulière 2.5 du PRAS ;

Que le percement du mur de séparation entre les immeubles ne permet plus les deux utilisations distinctes commerce-logement (seuls les combles du n°7 ont encore la fonction de logement) ;

Qu'il est difficile d'approuver le changement d'affectation demandé sans autoriser implicitement l'ouverture des baies entre les deux immeubles ; que même si l'étroitesse des deux immeubles pourrait justifier cette ouverture, celle-ci désorganiserait davantage les circulations, déjà mises à mal par les travaux autorisés en 1993 ; que pour que l'ouverture des baies puisse être acceptable, il y aurait lieu préalablement de rétablir les circulations originelles (réouverture de l'escalier intérieur du n°7/9 et suppression de l'escalier extérieur) moyennant la réalisation d'une étude historique des bâtiments ; que la suppression de l'escalier désencombrerait par ailleurs la cour intérieure ;

Que le changement d'affectation des étages n'est pour ces motifs pas autorisable ;

Considérant que la demande vise également à régulariser certains travaux de minime importance au sein du bâti : enseigne vertigo et caméras de surveillances ;

Que ces éléments sont fixés dans les parties communes du bien (porche) ;

Qu'il y a lieu de prévoir des éléments ne portant pas atteinte aux structures du bien classé et de respecter le droit civil des tiers ;

En conclusion :

Considérant que la demande n'est pas conforme au PRAS ;

Que les dérogations aux articles 12 et 13 du titre I du RRU ne sont pas acceptables ;

Vu l'atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Vu l'avis conforme défavorable de la CRMS sur la demande ;

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

AVIS DEFAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M898/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Square Marie-Louise 29 - 32 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ACP CONCORDE C/O GERANCE DE WILDE CHRISTINE

Objet / Betreft: apporter des transformations à la façade arrière et au pignon latéral gauche d'un immeuble à appartements de 11 étages sur rez-de-chaussée par la pose d'un isolant extérieur recouvert d'un enduit de ton clair

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/03/2024 - 11/04/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

9

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

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

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

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

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

Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;

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

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

Considérant que le bien est repris dans deux zones de protection, l'une autour d'un bien classé, l'Hôtel Edmond Van Eetvelde, par arrêté du Gouvernement le 29/11/2012, l'autre dans l'ensemble des squares Ambiorix et Marguerite ainsi que l'avenue Palmerston, classé comme site depuis le 14/07/1994 et que les perspectives depuis ou vers le bien classé sont modifiées ;

Considérant cependant que la façade arrière n'est pas incluse dans ces périmètres mais que les pignons latéraux le sont ;

Considérant que la modification du parement en briques en crépis de ton gris clair limités aux deux derniers étages est relativement sobre, essentiellement en façade arrière, très peu perceptibles depuis l'espace public et les biens classés et n'est dès lors pas de nature à modifier les perspectives depuis ceux-ci ; que dès lors un avis de la Commission Royale (CRMS) n'est pas requis ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 29/09/2023 ;





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

Considérant que la demande vise à apporter des transformations à la façade arrière et au pignon latéral gauche d'un immeuble à appartements de 11 étages sur rez-de-chaussée par la pose d'un isolant extérieur recouvert d'un enduit de ton clair ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/03/2024 au 11/04/2024 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (limite arrière de construction) ;

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

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 12/03/2024 et portant les références T.1982.2098/10 ;

Considérant que l'immeuble concerné par la demande fait partie d'un ensemble d'immeubles à appartements mitoyens de haut gabarit construits entre 1950 et 1977, occupant la partie nord du square avec leurs façades principales orientées vers le parc ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 23/12/1977 autorisant la construction d'un immeuble résidentiel (réf. TP 87595) ;

Considérant que la façade à rue a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 8/01/2020 sous la référence M84/2020 ayant pour objet « modifier le revêtement de façade d'un immeuble d'habitations (r+11), par la pose d'un bardage sur isolant en place des panneaux en béton architectonique préfabriqués et d'un crépi sur isolant en place de la pierre de France » ;

Considérant que le gabarit de l'immeuble présente 2 façades s'élevant sur 11 étages et recouvert d'une toiture plate ;

Considérant que la façade arrière existante est caractérisée par un revêtement en briques rouge foncé, des châssis en bois de ton brun foncé ainsi qu'une annexe arrière limitée au rez-de-chaussée et couverte par un toit plat ;

Considérant que le projet vise à compléter la rénovation de l'enveloppe extérieure initiée par la demande précédente concernant la façade à rue ;

Considérant que les actes et travaux proposés consistent :

- à recouvrir le revêtement en brique rouge de la façade arrière par un isolant sur une épaisseur de 16cm couvert par un crépis de ton gris clair du rez-de-chaussée au 11^{ème} étage ;
- à remplacer les seuils en béton par des seuil en aluminium thermo laqué de ton brun foncé ;
- à remplacer les gardes corps existants ;
- à rénover les toits plats de l'annexe arrière et de la terrasse arrière du penthouse par la pose d'une nouvelle étanchéité et la pose d'une isolation extérieure ;
- à recouvrir le pignon gauche par un isolant couvert par un crépis de ton gris clair ;

Considérant que le projet prévoit une isolation par l'extérieur sur la façade latérale gauche et la façade arrière en proposant la laine de roche recouverte par un crépis sur une épaisseur de 16cms, complétant ainsi l'isolation de la façade à rue ;

Considérant que la pose de l'isolation sur la façade arrière dépasse la profondeur de 15 mètres et qu'elle engendre un dépassement au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que les dépassement de profondeur présentent une dérogation à l'art.6§1^{er}.2° du RGB et au RRU titre I articles 4 et 6 en ce que l'isolation dépasse en profondeur et en hauteur le mitoyen le plus profond ;

Considérant qu'il s'agit déjà en situation existante de l'immeuble le plus profond ;





Considérant que le projet vise à compléter l'isolation de l'enveloppe extérieure de l'immeuble afin d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;
Considérant que le projet d'isolation par l'extérieur vise à démonter les garde-corps existants constitué d'une bande en aluminium qui ont une hauteur inférieure à 1.20m ;
Considérant que la demande vise à proposer de nouveaux garde-corps composés de deux bandes métalliques sur une hauteur de 1.20m visant à les rendre conforme à la législation en vigueur ;
Considérant que les travaux envisagés par la demande visent à préserver la lisibilité architecturale de l'immeuble ;
Considérant que les matériaux et les tons clairs proposés s'harmonisent avec l'aspect de la façade à rue et avec les caractéristiques du quartier ;
Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité de l'ensemble des logements ;
Considérant dès lors que les dérogations aux articles.6§1^{er}.2° du RGBQ et au RRU titre I articles 4 et 6 sont acceptables ;

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

Avis FAVORABLE.

Les dérogations au RRU titre I article 4 et 6 et au RGBQ en ce qui concerne l'art.6§1^{er}.2° sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: S81/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

Saintelettesquare 18 - 20 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Ministeries van de Vlaamse Gemeenschap (Delcourt)

Objet / Betreft: Vernieuwen van het buitenschrijnwerk in de voorgevel, plaatsen van een installatie voor ventilatie op de dak van het gebouw en vergroten van de raamopeningen ter hoogte van de vluchtramen in de achtergevel.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/03/2024 - 11/04/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

10

Overwegende dat het goed zich bevindt in een gebied van gewestelijk belang, meer precies nr. 1 "Helihaven", in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langsheen een structurerende ruimte gelegen is (Akenkaai en Saintelettesquare) volgens het gewestelijk bestemmingsplan, vastgesteld bij het regeringsbesluit van 3 mei 2001 ;
Overwegende dat het goed zich bevindt in de zone "K" (zone van gebouwen, van bouwgehelen en van historische gebouw) binnen de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) genaamd "Willebroek Nr. 70-20A", goedgekeurd op 19/03/2009 ;
Overwegende dat de interventieperimeter in de Brusselse Kanaalzone gelegen is, die op 26 september 2013 door de regering is goedgekeurd als prioritaire ontwikkelingspool;
Overwegende dat het gebouw op de inventaris onroerend erfgoed opgenomen is;
Overwegende dat de aanvraag het vernieuwen van het buitenschrijnwerk in de voorgevel, het plaatsen van een installatie voor ventilatie op de dak van het gebouw en het vergroten van de raamopeningen ter hoogte van de vluchtramen in de achtergevel betreft;
Overwegende dat de aanvraag niet is onderworpen aan een voorafgaande effectbeoordeling;
Overwegende dat het aanvraagdossier volledig is verklaard op 23/01/2024;
Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan speciale regelen van openbaarmaking, wgens volgend motief:

- Toepassing van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- Toepassing van artikel 126, § 11, 2°: afwijking van de volgende voorschriften van de stedenbouwkundige verordeningen met betrekking tot volume, inplanting of vormgeving van de bouwwerken:
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV), Titel I,
- Titel I, art. 6 : hoogte van het dak (technische elementen) ;





Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van de overlegcommissie, wegens volgend motief:

- Toepassing van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP):
- bijzonder voorschrift 21: wijziging zichtbaar vanaf de openbare ruimten in gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing;

Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking van 28/03/2024 tot en met 11/04/2024, in welke periode 0 schriftelijke of mondelinge reacties (die door het gemeentebestuur werd(en) overgeschreven) werd(en) geformuleerd;

Overwegende dat de aanvraag meer bepaald betrekking heeft op:

- Het plaatsen van een installatie voor ventilatie op het dak van het gebouw, achter de bestaande arcoteriewand van +/- 1.7m hoogte;
- Het vernieuwen van het buitenschrijnwerk in de voorgevel van het gebouw Kaaitheter (voormalig LUNA-theater), met behoud van de bestaande openingen en raamindelingen, door nieuw aluminium buitenschrijnwerk met zonwerende beglazing; dat de gekleurde raamprofielen zullen worden teruggebracht naar een eerder reeds toegepaste witte kleur;
- Het vergroten van de raamopeningen ter hoogte van de vluchtramen in de achtergevel teneinde een vlottere evacuatie mogelijk te maken: de raamopeningen worden aan de onderzijde verder opengemaakt tot op niveau van het bordes van de vluchtrappen;

Bestaande situatie :

Overwegende dat het Kaaitheter in het bouwblok gevestigd is, gevat tussen de Akenkaai en de Willebroekkaai; dat het gebouw zich kenmerkt door een modernistische en art-decostijl, met invloed van de pakketbootstijl; dat op het gelijkvloers van het huidige voorgebouw de toegang tot het theater is gevestigd, alsook het café; dat dit gelijkvloers géén deel uitmaakt van deze aanvraag en reeds in een afzonderlijke vergunning (met referentie 04/PFD/1777622) met betrekking tot de transformatie en de vernieuwing van het Kaaitheter vergund werd ;

Overwegende dat op de eerste verdieping de foyer ondergebracht is; dat kantoren voor culturele instellingen/verenigingen voorzien zijn op de tweede tot en met de zevende verdieping;

Overwegende dat de gevel gelegen aan de Saintelettesquare wordt gekenmerkt door een benedenverdieping met brede muuropeningen en bekleed is met graniet; dat vanaf de eerste verdieping een symmetrische opstand van zeven traveeën over zeven bouwlagen te zien; dat het gebouw een plat dak heeft;

Overwegende dat tijdens de verbouwingen in de jaren negentig het buitenschrijnwerk vervangen werd door aluminium schrijnwerk, uitgevoerd in heldere kleuren horende bij de 'stijl', meer precies: blauw en rood; dat de oorspronkelijke openingen, raamindelingen en gevelmaterialen werden behouden;

Overwegende dat het voorgebouw momenteel kampt met een problematiek van slechte luchtkwaliteit, oververhitting en sterk verouderd buitenschrijnwerk; dat het doel van de renovatie van het buitenschrijnwerk en de installatie van een luchtbehandelingsinstallatie het realiseren van een kwalitatief binnenklimaat heeft, alsook het wegwerken van de oververhittingsproblematiek;

Overwegende dat de plannen van de oorspronkelijk vergunde toestand en de laatst vergunde toestand blijken verloren te zijn gegaan; dat de aanvrager slechts één enkele kleurenfoto van het gebouw heeft kunnen terugvinden, waarop het oorspronkelijke buitenschrijnwerk wit lijkt te zijn; dat uit deze foto en uit ander zwart-wit fotomateriaal blijkt dat de grootte en de indeling van de huidige ramen nog voor het overgrote deel lijkt overeen te stemmen met de vroegst gekende toestand van het gebouw;

Bestemmingen :

Overwegende dat de aanvraag geen invloed heeft op de bestaande situatie wat betreft de bestemmingen en oppervlakten, die ongewijzigd blijven;





Volumetrie en inplanting / Installatie ventilatiesysteem

Overwegende dat het verbeteren van het binnenklimaat, om aan de huidige comforteisen voor een kantooromgeving te voldoen, de installatie van een ventilatiesysteem D vereist; dat onderzocht werd op welke manier een verluchttingsinstallatie met een voldoende groot debiet verse lucht kan binnenbrengen in het gebouw, zonder afbreuk te doen aan het uitzicht van het gebouw, waarbij een zo goed mogelijk behoud werd nagestreefd van de functionele indeling van de bestaande toestand; dat hieruit bleek dat de enige technisch haalbare oplossing een luchtgroep inhield die op het platte dak geïnstalleerd wordt, die verse lucht via twee verticale kokers aan weerszijden van het gebouw centraal naar de onderliggende verdiepingen brengt en via een centrale koker de extractie van de verdiepingen verzorgt;

Overwegende dat op het bestaande dak reeds enkele technische volumes aanwezig zijn, meer precies: de uitloop van de lift, de daktoegang vanuit de traphal, het elektriciteitslokaal, twee schouwvolumes alsook een kabelgoot rondom de dakopstand; dat de bestaande bebouwde volumes niet gewijzigd zijn; dat enkel de plaatsing van de ventilatiegroepen op het dak een extra afwijking van artikel 6 §3 van titel I van de GSV genereert, aangezien de technische elementen niet in het profiel van het dak zijn geïntegreerd;

Overwegende dat de luchtgroep centraal in open lucht op het dak wordt voorzien; dat de hoogte van het pand, met zijn 8 bovengrondse bouwlagen, maar ook de terugsprong ten opzichte van de rooilijn en de aanwezigheid van een acroteriewand van ongeveer 1,70m hoog aan de voorzijde de zichtbaarheid van de technische installatie vanaf de publieke ruimten rond het gebouw sterk beperkt; dat bijgevolg de afwijking gerechtvaardigd en toelaatbaar is;

Overwegende dat het berekeningsmodel uit de bijgevoegde akoestische studie aantoont dat de geluidsemisatie van de technische groepen de wettelijke bovengrens in de basissituatie ruimschoots naleeft ter hoogte van de meest nabijgelegen woonblokken (Ijzerplein 10 en Saintelettesquare 12); dat geen milderende maatregelen dienen getroffen te worden;

Architecturale uitstraling / buitenschrijnwerk voorgevel

Overwegende dat door middel van dynamische simulaties is gebleken dat het voorzien van een zonwerende beglazing in combinatie met een ventilatiesysteem D een grote verbetering van het binnenklimaat mogelijk maakt zonder de uitstraling van de gevels aan te tasten;

Overwegende dat de witte tint van de ramen het vermoedelijke uitzicht van de oorspronkelijke gevels herstelt en dat ook de indeling van de raamkozijnen behouden blijft;

Overwegende dat gekozen wordt voor aluminium profielen vanwege onderhouds- en duurzaamheidscriteria, alsmede door de technische eigenschappen van dit nieuwe buitenschrijnwerk (materialisatie dewelke reeds vergund werd bij de renovatie in de jaren negentig);

Overwegende echter dat weerspiegelende beglazing moet worden vermeden;

Overwegende dat de documenten niet vermelden in welke kleur de bestaande borstweringen voorzien zijn (momenteel geel); dat ze wit moeten geschilderd worden om bij de ramen te passen;

Overwegende dat deze wijzigingen de architectonische kenmerken van de gevel respecteren en deze in zijn oorspronkelijke staat herstellen;

Verbeteren van de evacuatie:

Overwegende dat de derde ingreep van deze aanvraag het verbeteren van de vluchtwegen op de verdiepingen ter hoogte van de achtergevel inhoudt; dat de huidige vluchtweg voorzien is via de bestaande raamvleugels (binnendraaiend), welke een borstweringshoogte hebben van +/- 80cm;

Overwegende dat de sloop van deze gemetselde borstweringen tot op het bordesniveau van de buitentrappen de evacuateroute zal verbeteren; dat het bestaande evacuatieconcept zo vlotter verloopt, met behoud van de bestaande brandtrappen en zonder de evacuateroute te wijzigen; dat de aanvraag derhalve niet hoeft te worden ingediend voor een nieuw DBDMH-advies;

Overwegende dat het meest recente advies van de brandweer dateert van 02/07/2018, uitgevoerd na een inspectiebezoek dat als bijlage werd toegevoegd aan deze aanvraag; dat in dit advies geen bezwaar wordt gemaakt over de huidige situatie betreffende evacuatiewegen;





Overwegende dat, in plaats van over de borstwering te moeten klimmen, een trapje naar beneden gevormd wordt tot op het bordes van de buitentrappen, wat het vluchten bevordert; dat de rest van het evacuatieprincipe ongewijzigd blijft;

Gezien het feit dat deze aanpassingen niet structureel zijn en daarom ook niet onderworpen zijn aan een bouwvergunning, net zoals de geplande vervanging van het buitenschrijnwerk in de achtergevel;

Overwegende dat, uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de gevraagde voorwaarden, het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en niet in strijd is met het principe van de goede plaatselijke aanleg;

GUNSTIG ADVIES onder voorwaarde :

- **weerspiegelende beglazing in de voorgevel te vermijden;**
- **de borstweringen in de voorgevel wit te schilderen;**





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: E18/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Bruidsstraat 2 - 14 1000 Brussel
Emile Jacqmainlaan 53 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: AG INSURANCE - Corporate Building & facility - N.V.

Objet / Betreft: uitvoeren van structurele binnenverbouwingen : verwijderen van een kolom en het plaatsen van twee liggers

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

11

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
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 langsheen een structurerende ruimte, in een winkelgalerij, een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), en een administratiegebied van het G.B.P.;
Overwegende dat het goed in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Gewest ingeschreven is;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 20/12/2023 ;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het verwijderen van een kolom en het plaatsen van twee liggers betreft;

Overwegende dat de DBDMH nog geen advies heeft gegeven;

Overwegende dat de aanvraag enkel betrekking heeft op de verbouwing van de draagstructuur op niveau +7 van het pand;





Overwegende dat een kolom tussen blok B en blok C wordt weggehaald en door twee stalen liggers wordt vervangen;
Overwegende dat de liggers volgens de studie van een stabiliteitsingenieur worden gedimensioneerd;
Overwegende dat de aanvraag geen wijziging van het bestaande bouwvolume inhoudt;
Overwegende dat de werken niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;

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

GUNSTIG advies.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: S785/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Wetenschapsstraat 37 1040 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Batopin - N.V. (Baelus)

Objet / Betreft: opdelen van een commerciële ruimte om een bankruimte te creëren (bankautomaten), wijzigen van de gevel met een toegangsdeur en het vervangen van een raam door een sandwichpaneel

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/03/2024 - 11/04/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect;
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 langsheen een structurerende ruimte, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), en in een administratiegebied van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 21/08/2023;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 28/03/2024 tot 11/04/2024 voor volgende motieven: afwijking op art.10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel);
Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;





Overwegende dat de aanvraag het opdelen van een commerciële ruimte om een bankruimte te creëren (bankautomaten), transformeren van de gevel met een toegangsdeur en het vervangen van een raam door een sandwichpaneel betreft;

Overwegende dat de aanvraag enkel de handelszaak op het gelijkvloers van het pand betreft;
Overwegende dat de commerciële ruimte door een horeca wordt gebruikt;
Overwegende dat het project is gericht op het opdelen van deze ruimte om een cashafhaalpunt (selfruimte) te creëren;
Overwegende dat deze bestaat uit een selfruimte met de geldautomaten, een sas en een “bunker” voor onderhoud en bijvullen van de toestellen;
Overwegende dat de overblijvende ruimte van het handelsgelijkvloers voldoende is om de horeca te blijven runnen;

Overwegende dat, om de bankruimte toegankelijk te maken, een extra toegangsdeur is voorzien in plaats van een bestaand raam;
Overwegende dat het raamschrijnwerk in dezelfde kleur en materiaal wordt opgetrokken als de rest van het schrijnwerk van de gevel;
Overwegende dat de indeling van de nieuwe deur niet in overeenstemming met de indeling van de andere ramen is; dat de deur breed genoeg voor personen met beperkte mobiliteit moet zijn;
Overwegende ook dat het kleine deel van een bestaand raam wordt door een antraciet sandwichpaneel vervangen;
Overwegende dat twee roosters in het sandwichpaneel voor de aan- en afvoer van de selfruimte voorzien worden;
Overwegende dat het project afwijkt van de G.S.V., Titel I, artikel 10 omdat afvoeropeningen voor ventilatiesystemen aan de voorgevel verboden zijn en van op de openbare weg niet zichtbaar mogen zijn;
Overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is;
Overwegende dat de gevel van het gebouw, met uitzondering van de toegangsdeur, niet mag worden gewijzigd;
Overwegende dat de roosters aan de voorkant van het gebouw moeten verwijderd worden; dat de ventilatie van de bankruimte op een andere manier moet gebeuren, met behoud van het bestaande raam; dat het ventilatiesysteem van het gebouw eventueel gebruikt kan worden om de bankruimte te ventileren;

Overwegende dat het project de bewoners van de buurt toegang tot een cash-afhaalpunt biedt;
Overwegende dat de aanvraag geen wijziging van het bestaande bouwvolume inhoudt;
Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;

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:

- het sandwichpaneel en de roosters aan de voorkant van het gebouw te verwijderen en geen wijziging van de gevel van het gebouw te voorzien, met uitzondering van de toegangsdeur;

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.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S103/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Stephenson 128 - 130 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Pavillon Santé - S.P.R.L.

Objet / Betreft: d'une part, apporter des transformations en façade avant au niveau du rez-de-chaussée du n°128 (mise en conformité) ; et d'autre part, construire une extension à la maison médicale du n°128 au niveau du n°130 et modifier la destination du deuxième étage du n°128 d'un logement en cabinet médical

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/03/2024 - 11/04/2024

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):

13 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 de forte mixité au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 06/02/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à d'une part, apporter des transformations en façade avant au niveau du rez-de-chaussée du n°128 (mise en conformité) ; et d'autre part, construire une extension à la maison médicale du n°128 au niveau du n°130 et modifier la destination du deuxième étage du n°128 d'un logement en cabinet médical ;

Considérant qu'une partie des travaux ont déjà été réalisés ;





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

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 23/08/2013 (réf. P.U. S13/2012) ayant pour objet " construction d'un cabinet de médecins avec des appartements aux étages (R+3) ART. 126/1 : construction d'un cabinet de médecins avec un appartement au 2ème étage (R+2)" ;

Considérant que ce permis a été mis en œuvre ;

Considérant que pour ce même bien un permis précédent a été refusé le 13/10/2022 (ref. P.U. S1346/2015) ayant pour objet « construire au n°130, une maison unifamiliale (R+2) avec 3 emplacements de parking au rez-de-chaussée et au n°128, modifier le volume au rez-de-chaussée afin d'aménager une salle d'attente pour le cabinet médical à la place de 2 emplacements de parking »

Considérant que ce permis a été refusé car le demandeur n'a pas réagi à la lettre du 03/12/2020 et au rappel du 25/10/2021 l'invitant à mettre les plans en conformité avec la décision du Collège du 26/11/2020, à savoir :

- respecter les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de construction et prévoir un jardin en pleine terre et planté ;
- supprimer l'édicule qui abrite la cage d'escalier et le remplacer par une trappe permettant d'accéder à la toiture pour en assurer son entretien ;
- revoir la composition du rez-de-chaussée en prévoyant un volume fermé et en intégrant davantage de maçonnerie dans la composition de la façade ;
- supprimer la terrasse en saillie au 1er étage ;
- traiter la nouvelle façade en prenant en compte la façade du n° 128 afin d'affirmer le projet d'ensemble;
- fournir l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (S.I.A.M.U.) sur les plans corrigés, accompagné des plans cachetés

Considérant que le projet actuel répond aux conditions qui ont été émises dans ce précédent dossier excepté l'avis du SIAMU qui n'a pas encore émis son avis sur la demande ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/03/2024 au 11/04/2024 pour les motifs suivants:

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)
- règlement sur les bâtisses (RB)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)
- 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)

Vu l'absence de réaction;

Considérant que le projet déroge à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) en ce que la salle d'attente située au rez-de-chaussée du n°128 est construite en retrait du front bâti et n'est donc pas sur l'alignement ;

Considérant que cette extension est en recul de 1.20m à 1.40m par rapport à l'alignement, ce qui implique une dérogation au R.R.U., Titre I, art.3, relatif à l'implantation de la façade à l'alignement ;

Considérant que cette zone de recul est dédiée à une rampe qui permet d'assurer aux personnes à mobilité réduite et aux poussettes l'accessibilité au centre médical ;

Considérant que cette rampe est intégrée esthétiquement à la composition de la façade du rez-de-chaussée ;





Considérant que même s'il est préférable de construire à l'alignement et d'assurer un front de bâtisse continu, dans ce cas-ci la dérogation avait déjà été accordée lors d'une Commission de concertation pour le dossier portant la référence S1346/2015 cité précédemment, pour les motifs évoqués ci-dessus étant donnée la destination du rez-de-chaussée dédiée à un équipement d'intérêt collectif ;

Considérant que le projet déroge à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) en ce que la saillie construite au 2^{ème} étage du bâtiment n°128 et 130 dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;
Considérant que cette dérogation est acceptable, en ce que ce dépassement est minime et dépasse les 2/3 de la façade de +/- 50cm ;

Considérant le projet déroge à l'article 40 du Règlement des Bâtisses en ce que les fondations de la nouvelles construction ne descendent pas jusqu'à 2,50m ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable dans la mesure où il serait possible de les construire à 2,50m de profondeur ;

Considérant que la demande s'étend sur deux parcelles : la parcelle E101s3 (n°128) et E101w2 (n°130) ;

En ce qui concerne le n°128 :

Considérant que la demande vise à transformer le logement situé au 2^{ème} étage en un cabinet médical ;

Considérant qu'en situation projetée, ce 2^{ème} étage comprend : un hall, une salle d'attente, des sanitaires, une chaufferie, un cabinet de pédiatre et un secrétariat ;

Considérant que cette transformation permet l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public et est donc conforme à la prescription 0.12 du PRAS ;

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

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité les ouvertures situées au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage de la façade avant qui ne sont pas réalisées comme dans la situation de droit ;

Considérant que la nouvelle division respecte la trame initiale et qu'elle n'a pas d'impact quant à la qualité architecturale du bâtiment ;

Considérant que ces nouvelles ouvertures permettent également une plus grande superficie éclairante ;

En ce qui concerne le n°130 ;

Considérant que la demande vise à construire une extension sur l'ensemble du bâtiment n°128 ;

Considérant que la nouvelle construction présente un gabarit de rez+2 niveaux avec une toiture plate ;

Considérant que cette nouvelle extension est conforme au Titre I du RRU en ce qui concerne son volume et son implantation ;

Considérant qu'une superficie perméable correspondant environ au ¼ de la parcelle est maintenue en façade arrière ;

Considérant qu'en situation projetée, le projet prévoit :

- au rez-de-chaussée : 10 emplacements de vélos, un parking (pouvant accueillir une seule voiture), une salle de réunion, une box d'urgence et un jardin
- au 1er étage : un hall, un espace d'attente, des sanitaires et 4 bureaux
- au 2ème étage : un hall, un cabinet de kinésithérapie et 2 bureaux ;

Considérant qu'une ouverture est créée sur chacun des étages entre les bâtiments n°128 et n°130 afin de permettre communication spatiale entre les deux bâtiments ;





Considérant que le traitement de la façade du n°130 s'accorde avec celle du n°128 et que les caractéristiques urbanistiques de la construction et des installations s'accordent avec celle du cadre urbain environnant ;

Considérant dès lors que les façades avant des deux bâtiments se lisent comme un ensemble ;

Considérant que compte tenu de l'exiguïté de la parcelle, les espaces aménagés sont spatialement qualitatifs ;

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:

- respecter l'art.40 du Règlement des Bâtisses en ce qui concerne la profondeur des fondations.

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 RRU en ce qui concerne le Titre I, art.3 et art.10 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M883/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Montoyer 24 1000 Bruxelles

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

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

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

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 02/04/2024

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

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

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

14

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 pour les futurs projets dans le quartier européen approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 29/08/2013 ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 21/09/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à démolir et reconstruire les étages hors-sols d'un immeuble de bureaux et aménager 13 emplacements de parking;





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.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ; dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ; dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur) ; application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;

Vu les 2 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains et portant principalement sur des inquiétudes par rapport aux nuisances liées au chantier (poussière, nuisances sonores, impact sur la stabilité des bâtiments voisins, impacts sur les activités de l'ambassade espagnole voisine), le manque de perméabilité dû à la conservation de l'entièreté des sous-sols, un soutien par rapport à l'affectation de bureau qui s'accorde avec les activités de l'ambassade voisine, des inquiétudes par rapport à une éventuelle utilisation de la toiture arrière comme terrasse, l'importance de préserver le bâtiment classé voisin et de prévoir des retraits des deux derniers niveaux par rapport à celui-ci, des inquiétudes par rapport à la sécurité de l'ambassade durant le chantier, une demande de prévoir des châssis fixes sur les 3 travées du côté de l'ambassade et un recul de 1,9m pour la terrasse;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Ensemble d'immeubles néoclassiques", rue de Montoyer 26);

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 29/02/2024;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 17/03/2024, portant les références C.1980.4378/10 ;

Considérant que les conditions émises dans cet avis ne nécessitent pas d'adapter les plans ;

Considérant que le bien concerné par la demande est, en situation de droit, un immeuble de bureau de gabarit rez + 6 étages +1 étage en recul, avec 2 niveaux en sous-sol, abritant 34 places de parking ;

Considérant que le projet vise à démolir la partie hors-sol de cet immeuble, datant des années 1970, afin d'en reconstruire un nouveau, toujours affecté au bureau, répondant aux exigences de confort, énergétiques et acoustiques actuelles ;

Considérant que des études ont été menées afin d'étudier la possibilité de conservation du bâtiment existant, soit en conservant du bureau, soit en aménageant du logement de type coliving ou kots d'étudiants (la profondeur de 20m du bâtiment ne permettant pas d'envisager du logement plus traditionnel) ;

Considérant que le projet n'introduit pas de mixité de fonction dans l'immeuble ; qu'une certaine mixité est néanmoins présente au sein de l'îlot ; que le bâtiment concerné par la demande est notamment situé entre un immeuble de logement avec rez commercial et un immeuble affecté à de l'équipement ;

Considérant que ces études ont conclu à une impossibilité, dans le cas de logements comme de bureaux, de respecter à la fois les exigences PEB, les exigences acoustiques, les exigences du SIAMU, la stabilité de la structure du bâtiment et les normes d'habitabilité (hauteurs sous plafond et éclairage naturel) ;

Considérant qu'au vu des documents fournis, il est difficile de juger si ces études ont été menées de manière suffisamment approfondie ;

Considérant que les deux niveaux de sous-sol sont conservés car ils sont destinés à accueillir des fonctions techniques qui ne doivent pas répondre aux mêmes exigences techniques et esthétiques que les étages supérieurs ;

Considérant que la reconstruction est envisagée avec une structure bois, plus légère, pour ne pas devoir renforcer les éléments structurels conservés en sous-sol ;





Considérant qu'une réflexion a été menée dans le cadre du présent projet afin de permettre une éventuelle reconversion de l'immeuble, notamment en logements ;
Considérant toutefois que le projet proposé ne démontre pas une reconversion aisée ;
Considérant qu'une étude a également été réalisée afin de limiter le bilan carbone du projet et donc son impact sur l'environnement ;
Considérant cependant que la reconstruction d'un bâtiment monofonctionnel destiné à du bureau est en contradiction avec la Vision Partagée de la Ville et de la Région pour le Quartier Européen ;
Considérant en effet que l'introduction d'une mixité fonctionnelle est une stratégie de développement prioritaire dans le Quartier Européen ;
Considérant dès lors que, s'il est impossible de conserver et rénover le bâtiment existant, il y a lieu d'intégrer une part significative de logement dans l'immeuble reconstruit ;
Considérant que, si les dimensions relativement réduites du bâtiment ne permettent pas de faire coexister les fonctions de bureaux et de logements, l'aménagement de logements sur un socle activé est une solution à privilégier ;
Considérant par contre que, si la rénovation du bâtiment est finalement envisageable, la reconversion (partielle) en logements pour étudiants est à privilégier, dans le respect des Recommandations du Collège relatives à ce type de logement ;

Considérant que le gabarit du bâtiment reconstruit est de rez + 5 étages + 1 étage en retrait, avec une toiture plate ;
Considérant que les deux niveaux de sous-sol existants sont réaménagés ; que le niveau -1 accueille 13 emplacements de parking dont 2 PMR, un local vélos (pouvant accueillir 22 vélos dont 2 vélos cargos), un local poubelles et des vestiaires ; que le niveau -2 est réservé aux installations techniques (groupe de ventilation, citerne d'eau de pluie, bassin de sprinklage) ;
Considérant que le rez-de-chaussée est conçu comme un hall traversant permettant une vue vers le jardin depuis la rue, un coffee corner, un noyau de circulation verticale, et des sanitaires ;
Considérant que les étages de bureaux sont conçus en open space et permettent divers aménagements intérieurs ; que le 6^{ème} étage, en retrait, dispose d'une terrasse côté rue ;
Considérant que les toitures plates, à l'exception de la terrasse, sont aménagées en toitures vertes intensives et que des panneaux photovoltaïques sont prévus sur la toiture du 6^{ème} étage ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 5 (hauteur de la façade avant) en ce que la hauteur de la façade avant dépasse la hauteur des deux façades voisines (de 8,14m par rapport au voisin de gauche et de 6,86m par rapport au voisin de droite, au niveau de l'acrotère au-dessus du 6^{ème} étage) ;
Considérant que la hauteur de l'acrotère de la façade avant est située à 24,63m, soit environ 30cm plus haut que la façade actuelle (qui comporte 1 niveau de plus) ;
Considérant que cette augmentation de niveau est due à une augmentation des hauteurs sous plafond d'une vingtaine de centimètres par étage, et à la mise en place d'une structure bois et de faux-plancher destinés à faire passer des éléments techniques ;
Considérant que, par rapport à la situation existante, la différence est minime et que le gabarit du bâtiment ne dénote pas par rapport aux gabarits moyens de la rue ;
Considérant qu'au niveau de l'acrotère du 5^{ème} étage (sous l'étage en retrait), la hauteur est légèrement inférieure à celle du bâtiment existant ;
Considérant que cette dérogation est donc acceptable ;
Considérant toutefois que la transition avec le bâtiment classé voisin est abrupte et doit être retravaillé de manière plus harmonieuse ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture-hauteur) en ce que la construction dépasse de plus de 3m la hauteur des deux constructions voisines ;
Considérant que, tout comme la façade, le gabarit du bâtiment est semblable à celui du bâtiment existant et n'augmente que de 30cm la hauteur du volume en retrait ;
Considérant toutefois que les retraits effectués par rapport aux façades avant et arrière sont moins importants qu'en situation existante ;





Considérant que le retrait par rapport à la façade avant reste supérieur à 3m ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir un retrait de minimum 3m par rapport à la façade arrière également, d'autant plus que le bâtiment est situé au sud par rapport à l'intérieur d'îlot ;
Considérant que, moyennant cette adaptation, la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 4 (profondeur de la construction) en ce que la construction dépasse de plus de 3m la profondeur de la construction voisine la moins profonde, à partir du 4^{ème} étage ;

Considérant que c'est déjà le cas en situation existante ; que la dérogation n'est pas plus importante en situation projetée ;

Considérant qu'il serait intéressant de prévoir un retrait en façade arrière à partir du 5^{ème} étage ; que, vu la configuration du bâtiment, ce retrait serait insuffisant pour répondre aux normes du R.R.U., mais permettrait néanmoins de diminuer l'impact du volume du bâtiment sur la construction voisine et l'intérieur d'îlot ;

Considérant que, moyennant cette adaptation, la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce que les garde-corps de la terrasse et de la toiture verte au 6^{ème} étage ne font pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;

Considérant que le garde-corps de la terrasse est implanté à l'arrière du mur acrotère ; qu'il s'agit d'une structure métallique légère de même teinte que le bardage de la façade du 6^{ème} étage ;

Considérant qu'il est indispensable à l'utilisation de cette terrasse en toute sécurité ;

Considérant que la toiture végétalisée n'est pas accessible et qu'un garde-corps n'est donc pas indispensable à l'arrière du bâtiment ;

Considérant que la dérogation est acceptable pour le garde-corps de la terrasse mais pas pour celui de la toiture verte ;

Considérant que le projet déroge également au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce que les pompes à chaleur prévues sur la toiture plate des sous-sols ne font pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;

Considérant que ces pompes à chaleur sont susceptibles de causer des nuisances sonores ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de déplacer les pompes à chaleur afin de limiter les nuisances pour le voisinage ;

Considérant que, suite à la suppression d'un étage du bâtiment, le projet dédensifie la parcelle ;
Considérant toutefois que la conservation de l'entièreté des sous-sols ne permet pas d'augmenter la surface perméable du terrain, réduite à une bande de 98m² en fond de parcelle (12% de la superficie totale du terrain) ;

Considérant que le projet déroge dès lors au R.R.U., Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que la zone de cours et jardin n'est pas perméable sur au moins 50% de sa surface ;

Considérant que la toiture des sous-sols est aménagée en jardin ; que divers dispositifs (toitures végétalisées, citerne d'eau de pluie raccordée aux WC, bassin d'infiltration) sont mis en place pour tenter d'atteindre zéro rejet d'eau de pluie à l'égout ;

Considérant toutefois que le réaménagement des sous-sols permet d'envisager la possibilité d'augmenter la zone de pleine terre de la parcelle, en supprimant la dernière travée de la structure ;

Considérant en effet que de grands espaces sont laissées vides au niveau -2, et que la disposition des locaux techniques pourrait être rationalisée ;

Considérant également que le local vélos, situé à l'arrière du niveau -1, pourrait être ramené au rez-de-chaussée (par exemple, à l'arrière des noyaux sanitaires et de circulation) ;

Considérant que ce local vélos ne présente par ailleurs pas un accès suffisamment sécurisé : les vélos doivent emprunter la rampe pour les voitures afin d'accéder au local, sans séparation physique entre les deux modes de transport ;





Considérant que la mise en place d'un feu de signalisation et d'un marquage au sol ne semble pas suffisante pour assurer la sécurité des usagers faibles ;

Considérant de ce qui précède que la dérogation au R.R.U., Titre I, article 13 n'est pas acceptable telle quelle ; qu'il y a lieu de supprimer une travée des sous-sol afin d'augmenter la surface en pleine terre, et de déplacer le local vélos au rez-de-chaussée afin d'en faciliter l'accès ;

Considérant que la façade avant est prévue en pierre de teinte claire, largement vitrée et rythmée par une trame verticale qui s'aligne sur les éléments structurels ;

Considérant que les châssis sont prévus en aluminium de teinte bronze ;

Considérant que l'entrée de l'immeuble est créée en retrait, sur une double hauteur, interrompant la trame générale de la façade ;

Considérant que ce retrait de 1,97m par rapport à l'alignement constitue une dérogation au R.R.U., Titre I, article 3 (implantation) ;

Considérant que cette zone est suffisamment étendue pour ne pas constituer un sas insécure ;

Considérant que ce recul permet de marquer l'entrée par un langage architectural différent ;

Considérant cependant que ce langage architectural ne s'accorde pas à celui du bâtiment classé voisin ;

Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de respecter l'alignement, supprimer l'oblique prévue et prévoir 3 travées de fenêtres contre le bien classé, avant de placer l'entrée, afin d'améliorer le raccord avec celui-ci ;

Considérant que le nouveau bâtiment est conforme aux normes PMR ;

Considérant que, moyennant les modifications demandées, 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 DEFAVORABLE tel que présenté.

Un avis favorable pourrait être émis sous réserve de:

- respecter la Vision Partagée pour le Quartier Européen :

- soit en rénovant le bâtiment, avec une activation du rez-de-chaussée, et idéalement une reconversion (partielle) de celui-ci en logements pour étudiants, dans le respect des Recommandations du Collège relatives à ce type de logement ;
- soit, s'il est démontré qu'il n'est pas possible de rénover ce bâtiment, en prévoyant un socle activé au rez-de-chaussée et une part significative de logement dans l'immeuble reconstruit et de respecter les conditions suivantes :
- revoir l'architecture des derniers étages au droit de la limite mitoyenne avec le bien classé, afin d'assurer une transition plus harmonieuse (notamment au niveau des gabarits) ;
- prévoir un retrait en façade arrière à partir du 5^{ème} étage, et augmenter le retrait du 6^{ème} étage à minimum 3m ;
- afin d'améliorer le raccord avec le bien classé, supprimer l'oblique prévue au niveau de l'entrée du bâtiment, respecter l'alignement, et prévoir trois travées de fenêtres au droit de la limite mitoyenne ;
- supprimer la travée arrière des niveaux de sous-sol afin d'augmenter la surface perméable de la parcelle ;
- déplacer le local vélos au rez-de-chaussée ;
- supprimer le garde-corps de la toiture végétalisée au 6^{ème} étage ;
- déplacer les pompes à chaleur afin de limiter les nuisances sonores pour le voisinage ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant), et 6 (toiture – hauteur ; et toiture – éléments techniques en ce qui concerne le garde-corps de la terrasse) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

