



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P244/2022 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue du Pavillon 2 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: INFRABEL - S.A. (Springael)

Objet / Betreft: Objet de la demande modifiée : Construire la nouvelle courbe de raccord L.161/3 entre la ligne 161 « Bruxelles-Namur » au droit de la bifurcation de Josaphat et le quadrilatère de Bruxelles-Nord, construction d'un nouveau tunnel, construction d'une rampe et d'une tranchée ouverte, d'une galerie de service, de murs de soutènement, décaisser le talus de chemin de fer existant et aménagement pour la rampe de la nouvelle voie B de la L.161/3, déplacer 10 tronçons de voies existantes vers l'intérieur du quadrilatère de Bruxelles-Nord, construire de nouvelles assises de voies, installer des écrans de protection acoustique, construction d'équipements divers pour le chantier, les aiguillages, l'électrification et la signalisation, abattre et planter des arbres à haute tige ainsi que d'autres végétations

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/11/2024 - 19/12/2024

Réactions / Reacties: 15

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 14/11/2023

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

AVIS REPORTÉ

1





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S992/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Saint-Quentin 33 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Quippa - S.R.L.

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logement et effectuer des travaux structurels intérieurs et extérieurs (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/12/2024 - 19/12/2024

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:

2

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) dénommé **PPAS n°06-03 "Saint Quentin" approuvé** par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16/07/2015 ;
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.) ;
Vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;

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

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 27/10/2023 ;

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





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/01/2025

Considérant que la demande vise à **diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logement et effectuer des travaux structurels intérieurs et extérieurs (mise en conformité)**;

Considérant que les 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;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 15/12/2024, repris en annexe et portant les références T.1989.0494/4 ;

Considérant que suite à la condition 9 de cet avis, les plans doivent être adaptés ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/12/2024 au 19/12/2024 pour les motifs suivants:

- 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)) ;
- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 06-03 (Saint-Quentin, 31-07-2015) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

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

En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en 1989 pour ce bien, visant à « transformer le bien à usage résidentiel avec adjonction d'annexes au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage (transformations intérieures et à l'arrière) » ;

Considérant que ce permis autorisait une maison unifamiliale aménagée comme suit :

- Sous-sol : caves ;
- Rez-de-chaussée : séjour, cuisine avec accès à un escalier menant au jardin ;
- Premier étage : deux chambres en façade avant, une salle de bain, une garde-robe, une chambre en façade arrière ouvrant sur une terrasse avec escalier vers le jardin ;
- Deuxième étage : salle de jeux en façade avant, chambre d'amis ouvrant sur une terrasse en façade arrière ;
- Combles : grenier/atelier.

En ce qui concerne la situation de fait :

Considérant que la situation existante diffère de la situation de droit, le bien étant divisé en trois logements (un duplex entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, un appartement au premier étage, et un duplex entre le deuxième étage et les combles) ;

Considérant que le bien est actuellement aménagé comme suit :

- Sous-sol : local compteur, deux chambres, une salle de bain, quatre caves et un escalier privatif pour le duplex 1 ;
- Rez-de-chaussée : living, cuisine/salle à manger ouvrant sur une cour basse, buanderie (duplex 1) ;
- Premier étage : living, cuisine/salle à manger ouvrant sur une terrasse en façade arrière, deux chambres, buanderie, salle de bain ;
- Deuxième étage : cuisine/salle à manger, living ouvrant sur une terrasse en façade arrière, buanderie (duplex 2) ;
- Combles : deux chambres, salle de bain (duplex 2) ;
- Façade avant : modification de la porte d'entrée ;
- Façade arrière : création d'une fenêtre au deuxième étage.

Considérant que des documents de Sibelga attestent de l'existence de trois compteurs gaz et trois compteurs d'électricité depuis 1999 ;





Considérant qu'un permis d'urbanisme introduit en 1999 pour diviser le bien en trois logements a été classé sans suite ;

En ce qui concerne la destination projetée :

Considérant que la demande prévoit de maintenir la division en trois logements (un duplex d'une chambre entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, un appartement d'une chambre au premier étage, et un duplex d'une chambre entre le deuxième étage et les combles) avec des transformations structurelles intérieures et extérieures ;

Considérant que le bien projeté serait aménagé comme suit :

- Sous-sol : local compteur, espace fitness, salle de bain, local vélo (privatif au duplex 1), quatre caves, escalier privatif pour le duplex 1 ;
- Rez-de-chaussée : living/cuisine/salle à manger ouvrant sur une cour basse, buanderie, chambre (duplex 1) ;
- Premier étage : living, cuisine/salle à manger ouvrant sur une terrasse en façade arrière, deux chambres, buanderie, salle de bain ;
- Deuxième étage : living/cuisine/salle à manger ouvrant sur une terrasse en façade arrière, buanderie (duplex 2) ;
- Combles : chambre, dressing, débarras, salle de bain (duplex 2) ;
- Façade avant : ouverture d'une fenêtre au deuxième étage ;
- Façade arrière : agrandissement des baies existantes au rez-de-chaussée et aux étages.

Considérant que la division de la maison en trois logements constitue une dérogation au PPAS n° 06-03 (Saint-Quentin, 31-07-2015), à l'article 2.1.1 qui autorise maximum 1 logement pour ce bâtiment de 2 niveaux sous-versant de toiture ;

Considérant qu'il s'agit d'une donnée essentielle du P.P.A.S., permettant de limiter la prolifération du nombre de logement et la densification au sein des bâtiments dans des quartiers de type résidentiel ;

Considérant de plus que l'appartement situé au premier étage induit une dérogation au titre II du RRU, article 3 (normes minimales de superficie), en ce que la chambre 1 de l'appartement situé au premier étage présente une superficie de 13,6 m², inférieure aux 14 m² prescrits ;

Considérant dès-lors que les dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande entraîne également une dérogation au Titre I du RRU, article 4 (profondeur de la construction), en ce que la terrasse existante au premier étage est agrandie, dépassant ainsi la profondeur des biens mitoyens ;

Considérant que le bien était déjà le plus profond des deux mitoyens ; et que dès lors la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le bien se situe dans une zone de protection d'un bien classé ;

Considérant de plus que le bien est repris dans la catégorie 1 au PPAS (bâtiment remarquable) ;
Considérant que le projet prévoit la modification de la porte d'entrée, en conservant le bois comme matériau ;

Considérant que l'imposte vitrée de la porte projetée est disproportionnée par rapport à la partie pleine de la porte et que son dessin ne s'aligne pas avec les châssis situés à gauche ;

Considérant que le dessin proposé ne s'intègre pas suffisamment au reste de la façade et qu'il y a lieu de prévoir une porte s'inspirant du dessin de la porte d'origine ;

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

Avis DEFAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: G820/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Grevelingenstraat 50 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Niels Colémont

Objet / Betreft: het renoveren van een gebouw met 2 duplexen, het afbreken en het heropbouwen van de bijgebouwen, en het vervangen van de houten deur en ramen door aluminium

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/12/2024 - 19/12/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

3

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 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 de Algemene bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark (A.B.W.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
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 17/08/2024;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
Overwegende dat de aanvraag het renoveren van een gebouw met 2 duplex, het afbreken en het verbouwen van bijgebouwen betreft;
Gelet op het gunstig advies met voorwaarden van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 12/12/2024 opgenomen in de bijlage met als referentie T.2024.0865/1 ;
Overwegende dat ten gevolge van de condities van dit advies de plannen moeten niet aangepast worden;
Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 05/12/2024 tot 19/12/2024 voor volgende motieven: afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte); afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken); afwijking op artikel 6. van de Algemene bouwverordening voor de wijken rond de squares... (achterste grens van het bouwwerk); afwijking op artikel 13. van





de Algemene bouwverordening voor de wijken rond de squares... (hoogte onder plafond); afwijking op artikel 21. van de Algemene bouwverordening voor de wijken rond de squares... (schrijnwerk); Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;

Overwegende dat de rechtmatigheid van 2 woningen in het gebouw, door de Stad Brussel werd bevestigd, op datum van 01/02/2023;

Overwegende dat de aanvraag de twee bestaande duplexen behoudt, maar ze herontwikkelt;

Overwegende dat de bouwplannen van het gebouw uit 1906 onvolledig zijn;

Overwegende dat het er echter lijkt dat verschillende bijgebouwen in de loop der tijd werden gebouwd;

Overwegende dat het project het afbreken van de meeste bijgebouwen betreft en het herbouwen van een meer rationele uitbreiding van 2 niveaus met een plat dak;

Overwegende dat deze uitbreiding afwijkt van GSV, Titel I, art. 4 (diepte van de bouwwerken) en art. 6 (dak – hoogte) omdat een deel van de 1ste verdieping van dit bijgebouw verder reikt dan de profielen van de twee aangrenzende gebouwen;

Overwegende dat het project afwijkt van A.B.W., art.6 (achterste grens van het bouwwerk) omdat de diepte van het bijgebouw meer dan 15m is (16,81m);

Overwegende dat de diepte van het gebouw niet verder dan 3/4 van de diepte van het perceel gaat;

Overwegende dat de afwijkingen van de bestaande toestand meer important zijn;

Overwegende dat het project de situatie verbeterd;

Overwegende dat de afwijkingen dus aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat dankzij het afbreken van het bestaande bijgebouw en verschillende achterbouwen, het doorlaatbaarheid van het perceel ook verbeterd is (45% in plaats van 33%);

Overwegende dat een groendak op het nieuwe bijgebouw voorzien is;

Overwegende dat dankzij het bouwen van het nieuw volume, de inrichtingen van de appartementen gewijzigd en verbeterd zijn;

Overwegende dat een interne trap gebouwd is in de centrale kamer van de duplex 0/+1 om de twee niveaus van de woning met elkaar te verbinden en om meer licht in het centraal deel van de woning te trekken;

Overwegende dat interne muren worden afgebroken om een grote leefruimte te inrichten ;

Overwegende dat het project afwijkt van G.S.V., art. 8 (WC) afwijkt omdat er alleen een deur tussen de WC dans het gelijkvloers en de woonkamers is ;

Overwegende dat de afwijking niet aanvaardbaar is en dat een sluis voor het toilet moet geïnstalleerd worden;

Overwegende dat het project afwijkt van A.B.W., art.13 (hoogte onder plafond) omdat de hoogte van de slaapkamers op de eerste verdieping van het bijgebouw minder dan 2,6m is (2,5m);

Overwegende dat deze hoogte conform aan de G.S.V. is;

Overwegende dat als de hoogte van deze lokalen vergroten is, de totale hoogte van het bijgebouw ook groter wordt;

Overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat het project afwijkt van G.S.V., Titel II, art.10 (natuurlijke verlichting) omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de slaapkamers aan de achterkant van de eerste verdieping minder dan 1/5 van de vloeroppervlakte bedraagt;

Overwegende dat deze kamers in het nieuwe bijgebouw zitten;

Overwegende dat deze afwijkingen niet aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat het project afwijkt van G.S.V., Titel II, art.10 (natuurlijke verlichting) omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de leefruimte met open keuken van de tweede verdieping minder dan 1/5 van de vloeroppervlakte bedraagt;

Overwegende dat de ramen aan de achtergevel nieuwe zijn en dat ze vergroten kunnen worden;

Overwegende dat, zoals het nu is, deze afwijking niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat elke duplex over een eigen bergruimte (kelder of zolder) beschikt;

Overwegende dat een ruimte voor fietsen achter het gemeenschappelijke trappenhuis gecreëerd is;

Overwegende dat de entreehal erfgoedkwaliteiten heeft en daarom blijft behouden;





Overwegende dat de andere decoratieve interieurelementen met erfgoedkwaliteiten (deuren, schoorsteenmantel, lijstwerk...) ook moeten behouden blijven;
Overwegende dat de voorgevel niet veranderd is, met uitzondering van de ramen et de deur;
Overwegende dat de achtergevel van de bestaande woning geïsoleerd wordt en met lichtgrijze sierpleister afgewerkt wordt;
Overwegende dat het volume van het bijgebouw met zacht oranje- of roodachtige sierpleister afgewerkt wordt;
Overwegende dat het project afwijkt van A.B.W., art.21 (schrijnwerk) omdat het buitenschrijnwerk van beide gevels door witte aluminium ramen met een andere indeling worden vervangen;
Overwegende dat de afwijking voor de achtergevel aanvaardbaar is maar niet voor de voorgevel;
Overwegende dat het wenselijk is de ramen van de voorgevel te restaureren of, als het onmogelijk is, te vervangen door houten schrijnwerken met een verdeling die meer aanleunt bij de oorspronkelijke raamverdeling en bij de typologie van het gebouw;
Overwegende dat de bestaande houten deur moet behouden blijven;
Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
Overwegende dat de aanvraag toelaat om het wooncomfort van het woningen te verbeteren;
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:

- een sluis voor het toilet van de gelijkvloers te installeren;
- de ramen van de slaapkamers aan de achtergevel van de eerste en tweede verdiepingen te vergroten om te proberen aan de normen (G.S.V., Titel I, art.10) te voldoen;
- interieurelementen met erfgoedkwaliteiten (deuren, schoorsteenmantel, lijstwerk...) te behouden;
- de ramen van de voorgevel te restaureren of, als het onmogelijk is, te vervangen door houten geprofileerd schrijnwerk met een verdeling die meer aanleunt bij de oorspronkelijke raamverdeling en bij de typologie van het gebouw;
- de bestaande houten deur te behouden;

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, art. 4 (diepte van de bouwwerken) en art. 6 (dak – hoogte), A.B.W., art.6 (achterste grens van het bouwwerk), A.B.W., art.13 (hoogte onder plafond), A.B.W., art.21 (schrijnwerk – voor de achtergevel) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H676/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Harenberg 96 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Khalid Amsarar

Objet / Betreft: construire un immeuble comprenant deux duplex

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/12/2024 - 19/12/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- 4 Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zones d'habitation au PRAS ;
Considérant que la demande a été introduite en date du 04/07/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
Considérant que la demande vise à construire un immeuble comprenant deux duplex ;
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/12/2024 au 19/12/2024 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 18/11/2024 ;
Vu l'avis de VIVAQUA du 29/11/2024 ;
Considérant que la parcelle non bâtie sur laquelle porte la demande est située entre deux terrains comportant des maisons d'habitation ;
Considérant que le voisin de droite est construit sur la mitoyenneté ; que le voisin de gauche présente un retrait d'environ 5m par rapport à la limite mitoyenne ;
Considérant que la nouvelle construction présente un gabarit de 3 niveaux (rez + 2 étages pleins) avec une toiture à versants, sous laquelle est aménagé un niveau habitable supplémentaire ;
Considérant que la construction occupe toute la largeur de la parcelle ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/01/2025

Considérant que sa profondeur est plus importante de 2,85m au rez-de-chaussée, par rapport aux étages supérieurs ;
Considérant que la pente des versants de toiture est en biais par rapport à l'alignement ; que cette toiture est donc précédée d'une petite plateforme, dispositif adopté également pour les deux constructions voisines de droite afin de simplifier la conception de la charpente ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) en ce qu'il dépasse de plus de 3m le gabarit de la construction voisine de gauche et qu'il dépasse également le gabarit du voisin de droite ;
Considérant que la différence de hauteur et de profondeur par rapport au voisin de droite ne dépasse pas 3m, en dehors de l'annexe du rez-de-chaussée, qui possède une hauteur plus importante de 3,2m ;
Considérant que cette annexe est indispensable à l'aménagement du séjour prévu au rez-de-chaussée ;
Considérant que, bien que le voisin de gauche soit situé en recul par rapport à la limite mitoyenne, la construction projetée ne respecte pas de retrait par rapport à la mitoyenneté ;
Considérant que le terrain sur lequel elle s'implante est situé au sud par rapport au voisin de gauche ;
Considérant que la majorité des constructions de cette portion de rue possèdent des gabarits de 2 niveaux + combles (avec, pour certaines, des lucarnes) ;
Considérant que le gabarit proposé semble dès lors trop important, que les dérogations ne sont pas acceptables telles que sollicitées, et qu'il y a lieu de diminuer le gabarit projeté d'un étage et de supprimer l'annexe au rez-de-chaussée ;
Considérant que les logements projetés sont deux duplex 3 chambres ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée sont aménagés un garage pour une voiture, un local pour 8 vélos de taille standard, un local poubelles, et un local d'entretien ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de stationnement) en ce qu'il ne prévoit pas 1 emplacement de parking par logement ;
Considérant que la largeur de la parcelle ne permet pas d'y implanter un second garage ;
Considérant que, pour des logements 3 chambres, les séjours/cuisines sont de petites tailles (28m² et 29,19m²) ;
Considérant que la largeur des surfaces habitables des chambres sous combles est inférieure à 2m ; que ces locaux ne sont donc pas confortables ;
Considérant que les aménagements des logements, bien que conformes aux normes d'habitabilité du R.R.U., ne répondent pas aux exigences de confort actuelles ;
Considérant que les aménagements intérieurs sont à revoir ;
Considérant que le programme proposé est trop lourd, que la parcelle ne permet pas le développement de 2 appartements, qu'il conviendrait de revoir le projet en ne prévoyant qu'une unité logement ;
Considérant que la volumétrie projetée ne s'intègre pas dans l'environnement urbain et est trop imposante par rapport aux parcelles voisines ;
Considérant de ce qui précède que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G365/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Gustave Demanet 4 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Mohammed Din Islam - Razia BHUYIAN - Khatoon

Objet / Betreft: d'une part construire une extension au niveau du rez-de-chaussée, aménager la toiture plate en terrasse au 1er étage, modifier l'aménagement intérieur, apporter des modifications structurelles et aménager les combles (mise en conformité); d'autre part modifier la devanture commerciale en rez-de-chaussée, démolir et reconstruire en agrandissant l'extension au 1er étage et modifier l'aménagement intérieur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/12/2024 - 19/12/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

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

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

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé "Quartier Mutsaard" n°49-02, 49-03 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 communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Considérant que le bien est situé en liserés de noyau commercial, zones d'habitation au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 11/04/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part construire une extension au niveau du rez-de-chaussée, aménager la toiture plate en terrasse au 1er étage, modifier l'aménagement intérieur, apporter des modifications structurelles et aménager les combles (mise en conformité); d'autre





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/01/2025

part modifier la devanture commerciale en rez-de-chaussée, démolir et reconstruire en agrandissant l'extension au 1^{er} étage et modifier l'aménagement intérieur ;

Considérant que les 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 les :

- 05/06/1948 (réf. T.P. 58538) ayant pour objet « Démolir un bâtiment intérieur, construire des pièces supplémentaires avec installations sanitaires au rez de chaussée, et une terrasse avec wc au 1^{er} étage ; compléter le mur de clôture du jardin » ;
- 1984 (réf. T.P. 88777) ayant pour objet « Renouveler le toit par des tuiles rouges et remplacer les châssis simple vitrage en bois par des châssis double vitrage en pvc- » ;
- 24/11/1987 (réf. T.P. 92355) ayant pour objet « Transformer le rez de chaussée » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/12/2024 au 19/12/2024 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales ;
- dérogation à l'article 36 du règlement sur les bâtisses (RB) (parties visibles de la voie publique) ;
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) ;
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) ;
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 49-02/03 (Mutsaard, 28-03-60) ;

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

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 20/11/2024 ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 04/12/2024 portant les références CP.1987.2059/7 ;

Considérant que le permis T.P.92355 du 24/11/1987 constitue la situation existante de droit du bien ;

Considérant qu'en situation de droit le bien consiste en un commerce au rez de chaussée avec locaux de stockage au niveau -1 et en un logement 4 chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étages, les combles consistent en grenier non aménagé ;

Considérant que la situation projetée conserve le commerce au rez de chaussée et un logement 3 chambres aux étages ;

Considérant que le bien a fait l'objet de plusieurs modifications à mettre en conformité ;

En ce qui concerne les modifications de volume :

Considérant que le projet déroge au PPAS n° 49-02/03 (Mutsaard, 28-03-60) titre II, article 11b en ce que la profondeur des extensions au rez de chaussée présente une profondeur variant de 16m30 à 17m88 de profondeur dépassant la profondeur maximale admise de 15 mètres ;

Considérant néanmoins que la profondeur de la parcelle varie de 28m38 à 29m95 et que l'article 4 du Titre I du R.R.U. est respecté en ce que le volume bâti ne dépasse pas les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/01/2025

Considérant que les plans présentent des imprécisions au niveau des cotations, le volume arrière en extension au rez de chaussée en situation de droit a une profondeur de 4m39 par rapport au nu extérieur de la façade arrière du volume principal ;

Considérant qu'en situation existante de fait, il semble que le volume arrière a été modifié au rez de chaussée en ce que le mur porteur arrière a été supprimé et que subsistent 2 têtes de mur porteur dans la véranda arrière ;

Considérant qu'une cloison intérieure de 15 cm est positionnée à 4m85 du nu extérieur de la façade arrière du volume principal et que la véranda donnant sur le jardin présente un encombrement de 2m07 de profondeur ;

Considérant qu'en situation projetée le volume arrière annexe et la véranda sont conservés et qu'ils présentent donc un accroissement en profondeur de 2m53 par rapport à la situation de droit;

Considérant que la profondeur totale du bien au niveau du rez de chaussée est de 16m30 et que celle du bien voisin au n°6 a une profondeur totale de 16m45 ;

Considérant de ce qui précède qu'il y a lieu de corriger les renseignements en plans et renseigner le cas échéant la suppression du mur porteur arrière au rez de chaussée ;

Considérant qu'au rez de chaussée, une véranda est mise en œuvre sur toute la largeur de la parcelle remplaçant l'appentis couvrant la terrasse existante en situation de droit ;

Considérant que cet aménagement a nécessité la réhausse du mur mitoyen avec le bien voisin au n°6 sans que celle-ci ait fait l'objet d'une demande de permis ;

Considérant que ces interventions sont à mettre en conformité ;

Considérant que le logement des étages bénéficie uniquement de la terrasse implantée sur l'annexe comme espace extérieur et que le jardin existant n'est pas accessible depuis le logement et est utilisé à des fins commerciales uniquement ;

Considérant qu'il serait souhaitable, afin d'augmenter le confort et les espaces extérieurs du logement, que ce dernier dispose du jardin et que celui-ci ne soit pas affecté à usage commercial mais comme espace d'agrément pour le logement ;

Considérant que, dans cette même logique, afin de garantir le caractère privatif du jardin et des occupants du logement, il serait préférable que le commerce ne dispose plus de baies arrières débouchant sur le jardin ;

Considérant de ce qui précède qu'il y a lieu de supprimer la véranda et la réhausse du mur mitoyen et créer un accès direct au jardin depuis le logement au 1^{er} étage ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce qu'une extension est prévue en façade arrière au 1^{er} étage sur un niveau et que celui-ci présente une profondeur de 3m par rapport au nu extérieur du volume principal et dépasse de plus de 3m la profondeur du bien mitoyen le moins profond sans retrait latéral ;

Considérant que le niveau actuel du mur mitoyen avec le bien situé avenue de la Brise, 13-15 nécessitera d'être réhaussé ;

Considérant que cette même annexe déroge également au R.R.U. titre I article 6 (toiture hauteur) en ce que le niveau de l'acrotère est de +7m56 et le niveau de la toiture plate du bien mitoyen voisin est de +3m70 dépassant de plus de 3m le profil du bien voisin le plus bas ;

Considérant néanmoins que cette intervention ne porte pas préjudice au bien voisin en ce que celui-ci a pour destination un bureau postal et n'aura pas d'impact sur le bien situé au n°6 de la Rue Gustave Demanet ;

Considérant de ce qui précède que les dérogations au R.R.U. Titre I articles 4 et 6 sont acceptables ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'annexe arrière ;

Considérant que des garde-corps en métal blanc sont mis en œuvre sur le mur mitoyen avec le bien situé avenue de la Brise 13-15 ;

Considérant que l'implantation des garde-corps déroge au R.R.U. titre I article 6§3 (toiture éléments techniques) , s'agissant d'éléments techniques sur toiture plate ;

Considérant que des garde-corps semblent par ailleurs être placés le long du mitoyen, que la terrasse engendre des vues directes vers la parcelle voisine ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/01/2025

Considérant dès lors qu'il convient de se conformer au code civil soit en rehaussant le mur mitoyen, soit en respectant le 1,9 m par rapport au code civil ;
sans qu'il convient par ailleurs d'avertir le propriétaire voisin de ces interventions ;
Considérant de ce qui précède que, moyennant les adaptations évoquées, cette dérogation à l'article 6§3 du titre I du RRU pourrait être acceptable, moyennant une révision complète du projet ;

En ce qui concerne les façades :

Considérant que la devanture commerciale est modifiée afin de créer une vitrine fixe parallèle à l'alignement, l'accès au commerce se faisant via une porte coulissante sous le volume principal ;
Considérant que la vitrine déroge au R.R.U. titre I article 3 (implantation) en ce que la vitrine du commerce n'est pas implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse ;
Considérant également que la porte d'accès au logement est située en retrait de l'alignement de plus de 3m50 ;
Considérant que ce retrait peut inciter à des comportements inciviques de la part de passants indécents (dépôt d'ordures, ...) et accroît l'insécurité lors de l'accès au logement et au commerce ;
Considérant que dès lors la dérogation au R.R.U., titre I, art.3 n'est pas acceptable, que la vitrine doit retrouver son implantation à l'alignement dans la continuité des biens voisins et qu'il y a également lieu de prévoir une porte d'entrée ou une grille commune (commerce et logement) à l'alignement tout en maintenant un accès distinct au logement ;

Considérant que le commerce est fermé par un volet non ajouré en lames PVC et qu'il déroge ainsi au règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales sans qu'un formulaire d'engagement n'ait été transmis par le demandeur ;
Considérant de ce qui précède que la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir un volet ajouré de type grillage enroulable ou une grille rétractile dont les matériaux et couleur s'harmonisent avec ceux de la façade et de la vitrine ;

Considérant que le projet déroge au PPAS n° 49-02/03 (Mutsaard, 28-03-60) titre II, article 14a en ce que la demande présente un rez commercial peint partiellement en ton jaune alors que les matériaux autorisés en façade avant consistent en des briques de parement naturelles de tonalité claire ou des pierres blanches et bleues (naturelles ou reconstituées) ;
Considérant que ce même rez commercial de ton jaune en façade avant déroge également au règlement sur les bâtisses (RB), article 36 (parties visibles de la voie publique) ;
Considérant que l'entrée au commerce n'est pas située à l'alignement créant de ce fait une zone couverte devant la vitrine et la visibilité partielle du mur mitoyen peint en blanc avec le bien situé l'avenue de la Brise, 13 ;
Considérant de ce qui précède que les dérogations ne sont pas acceptables et qu'il convient d'unifier le rez commercial en un ton blanc identique pour toutes les composantes du rez commercial ;

Considérant également qu'une demande de permis est requise pour les enseignes liées au rez commercial ;
Considérant que le projet déroge également à l'article 14b du même PPAS en ce que la façade arrière présente un crépi de ton gris alors que le PPAS prévoit que les façades arrières recevront obligatoirement un crépi de tonalité allant du blanc au jaune clair ;
Considérant néanmoins que le ton gris s'accorde avec les biens voisins ;
Considérant de ce qui précède que cette dérogation pourrait être acceptable, moyennant une révision complète du projet ;

Considérant qu'une nouvelle descente d'eau pluviale est représentée en plan en façade avant du côté droit sans que celle-ci n'apparaisse sur l'élévation avant ;
Considérant que celle-ci déroge au R.R.U. titre I article 10 et qu'il y a lieu maintenir les descentes d'eau pluviale en partie arrière ;
Considérant de ce qui précède que cette dérogation n'est pas acceptable ;
Considérant que les châssis en façade avant et arrière sont prévus en aluminium de ton blanc ;





Considérant que des dispositifs de ventilation sont intégrés dans les profils des châssis ;
Considérant que les châssis en aluminium de ton blanc sont acceptables en façade arrière ;
Considérant que les châssis en façade avant dérogent à l'article 36 du règlement sur les bâtisses (RB) en ce que le cintrage des baies n'est pas respecté et que les grilles de ventilation dénaturent la lecture de la façade ;
Considérant également que la division apparente des châssis n'est pas maintenue ;
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de mettre en œuvre des châssis respectueux des divisions, sections et profils d'origine et de supprimer les grilles de ventilation ;
Considérant que la façade arrière est isolée au 2^{ème} étage créant une surépaisseur de 14 cm ;
Considérant que ces modifications apportées sont minimales et améliorent les performances énergétiques du bâtiment ;

En ce qui concerne les modifications intérieures :

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II article 10 (éclairage naturel) en ce que les niveaux minimaux de surface éclairante ne sont pas atteints au rez de chaussée pour la salle à manger ;
Considérant néanmoins que l'implantation du séjour est existante de même que les baies en façade avant ;
Considérant également que des lanterneaux sont ajoutés dans la toiture plate de l'annexe au rez de chaussée et que cet apport de lumière naturelle dans la cuisine bénéficie également à la salle à manger ;
Considérant de ce qui précède la dérogation pourrait être acceptable, moyennant une révision complète du projet ;
Considérant également que l'accès aux chambres et au wc des combles doit être revu en ce que le dégagement du palier ne permet pas un accès confortable aux chambres et wc ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

Considérant que la zone de cour est jardin est entièrement aménagée avec des graviers ;
Considérant qu'un arbre à haute tiges est présent en fond de parcelle ;
Considérant de ce qui précède que le projet déroge au R.R.U. titre I article 12 (aménagement des zones de cours et jardins) ;
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de recréer un jardin végétalisé et des aménagements de jardin en pleine terre assurant le développement qualitatif et quantitatif de la flore ;
Considérant de ce qui précède que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE tel que présenté :

Un avis favorable pourrait être émis à condition :

- d'obtenir un avis favorable du SIAMU ;
- de revoir la devanture du rez-de-chaussée en s'inspirant de la composition d'origine et en prévoyant une vitrine et l'accès logement à l'alignement ;
- de prévoir un jardin végétalisé ;
- de prévoir un accès au jardin depuis le logement ;
- de ne pas prévoir de DÉP en avant de l'alignement. ;
- de supprimer la véranda. ;





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: A808/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Cellebroersstraat 71 - 73 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Lil Bao

Objet / Betreft: inrichten van een restaurant en het veranderen van de kleur van de winkelpui

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

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:

6

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 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik;
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;
Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 30/08/2023 ;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van het gebruik van een wijnbaar naar een snack en het veranderen van de kleur van de winkelgevel betreft;
Overwegende dat de aanvraag enkel het handelsgelijkvloers van het pand betreft;
Overwegende dat, in het huidige toestand, een restaurant (Taiwanees geïnspireerde vegetarische streetfood) de commerciële ruimte bezet, in plaats van de vorige wijnbar;
Overwegende dat het restaurant geopend is van maandag tot zondag, met dinsdag als sluitingsdag, tussen 12:00 en 15:00 en tussen 18:00 en 21 :00;
Overwegende dat het project geen installatie van nieuwe afvoerkanalen voorziet; dat de kap wordt afgevoerd via een bestaand afvoerkanaal;





Overwegende dat de gevel van de gelijkvloers in geel geschilderd werd, in plaats van donker blauw;
Overwegende dat verschillende winkelpuien in deze straat in verschillende kleuren geschilderd zijn;
Overwegende dat het felle geel valt op in deze straat met gedempte kleuren;
Overwegende dat de houten delen op de gelijkvloers een neutralere kleur moeten hebben;
Overwegende dat de deur naar de woningen van nr 71 dezelfde kleur dan die van de winkelramen moeten hebben;
Overwegende dat de bepleisterde delen van nr. 73 (gebouw links) een grijs-beige kleur moet hebben, die identiek is aan die van bepleisterde band tussen de 1e en 2e verdieping;
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:

- een neutralere kleur voor de houten delen op de gelijkvloers te voorzien;
- de deur naar de woningen van nr 71 in dezelfde kleur dan die van de winkelramen te voorzien;
- een grijs-beige kleur voor de bepleisterde delen van nr. 73 (gebouw links) te voorzien, die identiek is aan die van bepleisterde band tussen de 1e en 2e verdieping;

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.: B208/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Bois Henri 24 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MAV IMMO

Objet / Betreft: construire un immeuble à 2 appartements dans le permis de lotir AN1596 (lot 8)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/12/2024 - 19/12/2024

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:

- 7 Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) AN 1596 délivré le 18/06/2010 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- Considérant que le bien est situé en zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- Considérant que la demande a été introduite en date du 29/02/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/01/2025

Considérant que la demande vise à construire un immeuble à deux appartements dans le permis de lotir AN1596 (lot 8);

Considérant qu'aucun permis n'a été délivré pour la parcelle faisant l'objet de la demande ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/12/2024 au 19/12/2024 pour les motifs suivants :
- Art. 126§11 : Dérogation à un permis de lotir

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 19/11/2024 ;
Vu l'avis de VIVAQUA du 29/11/2024 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 28/11/2024 repris en annexe et portant les références CP.2024.0868/1 ;
Considérant que suite aux conditions de cet avis, les plans ne doivent pas être adaptés ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble de deux appartements à deux façades ;
Considérant que le terrain accueillant la nouvelle construction est actuellement non bâti ;

Considérant que la nouvelle construction présente un gabarit de 3 niveaux avec une toiture à versants et une lucarne sur chacune des façades du bâtiment ;
Considérant que l'implantation du bâtiment respecte les recommandations du permis de lotir AN 1596 et du Titre I du RRU et que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;

Considérant que le projet comprend un triplex et un duplex répartis du rez-de-chaussée au troisième étage, ainsi qu'un local à vélos, des caves et un garage pour deux véhicules au sous-sol et au rez-de-chaussée.

Considérant que les matériaux envisagés en façade avant sont les suivants : des briques de ton beige, des cadres et châssis aluminium anthracite, un bardage aluminium anthracite situé entre les baies du 1^{er} et du 2^{ème} étage, des garde-corps métalliques anthracite, un bardage en zinc au niveau lucarnes et des tuiles gris foncé ;
Considérant que ces matériaux s'inspirent du contexte urbanistique environnant et participent à l'aspect contemporain de la nouvelle construction ;

Considérant que le projet déroge à l'article 2 du Permis de lotir Bois Henri n°1596 délivré le 18/06/2010, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite n'étant pas respectée ;
Considérant que le projet déroge également au Titre IV articles 6 et 9 du RRU en ce qui concerne la porte d'entrée située au rez-de-chaussée dont l'aire d'ouverture est inférieure à 1,50m et le couloir d'entrée dont la largeur est inférieure à 1,20m ;
Considérant que ces dérogations sont acceptables compte tenu de la configuration de la parcelle et des logements ;

Considérant que le projet déroge à l'article 3 de ce Permis de lotir, en ce que la citerne d'eau de pluie est construite en dehors de la zone de bâtisse ;
Considérant que cette dérogation est acceptable par le fait que la citerne est située sous la terrasse en façade arrière du rez-de-chaussée, ce qui offre un meilleur accès à celle-ci.

Considérant que le projet déroge également à l'article 7 de ce permis de lotir, en ce que le niveau du jardin au droit de la limite mitoyenne gauche est modifié ;





Considérant que cette dérogation est acceptable, cette dernière étant induite par la mise en place d'un espace bureau donnant sur le jardin afin de bénéficier de l'éclairage naturel ;
Considérant que cette dérogation ne porte pas atteinte au voisinage et qu'elle améliore les qualités d'habitabilité du logement ;

Considérant que le projet déroge au Titre II article 17 du RRU en ce que l'accès au local vélos/poussettes n'est pas aisé depuis l'espace public ;
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable, l'accessibilité au local vélo pouvant être revue et améliorée ;

Considérant que le projet déroge au Titre II article 18 du RRU, aucun local de rangement pour le matériel de nettoyage n'étant prévu ;
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable, un local de rangement de matériel de nettoyage pouvant être aménagé en sous-sol ;

Considérant que la demande renforce l'offre résidentielle du quartier ;

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

Avis FAVORABLE à condition :

- d'améliorer l'accessibilité du local vélo, en supprimant éventuellement le local poubelles
- d'agrandir les caves privatives

Les dérogations à l'Art. 126§11 en ce qui concerne l'article 7 du Permis de lotir AN 1596 et la dérogation au Titre II article 17 du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V359/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Van Eyck 48 - 52 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BPH Lextim

Objet / Betreft: fusionner un appartement de 2 chambres (aile droite) au 6ème étage avec le local technique du 7ème étage afin de créer un appartement duplex 2 chambres + bureau et remplacer un châssis au 7ème étage (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/12/2024 - 19/12/2024

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:

8

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 11/04/2024 ;

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

Considérant que la demande vise à fusionner un appartement de 2 chambres (aile droite) au 6ème étage avec le local technique du 7ème étage afin de créer un appartement duplex 2 chambres + bureau et remplacer un châssis au 7ème étage (mise en conformité) ;

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

le 01/09/1966 (réf. T.P. 84488) ayant pour objet "démolir et reconstruire un immeuble de 5 étages (n°48-52)" ;

le 10/03/1967 (réf. T.P. 84487) ayant pour objet "surélever d'un étage et transformations intérieures (n°48-52)" ;

en 1991 (réf. T.P. 94823) ayant pour objet "affectation logement (n°48-52)" ;

le 21/03/2013 (réf. P.U. V68/2012) ayant pour objet "modification de la répartition des logements au +3 (travaux déjà réalisés)" ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/01/2025

Considérant que ces permis autorisent :

- au sous-sol : locaux techniques, locaux de stockage et locaux commun ;
- au rez-de-chaussée : une conciergerie (1 chambre) accessoire à la fonction principale, du parking dans la cour et un accès carrossable ;
- du 1^{er} au 2^{ème} étage 6 appartements 2 chambre par étage ;
- au 3^{ème} étage : un appartement 1 chambre et 5 appartements de 2 chambres ;
- du 4^{ème} au 6^{ème} étage : 6 appartements 2 chambres ;
- au 7^{ème} étage : des locaux techniques et des locaux de stockage ;

Considérant que la présente demande porte uniquement sur l'appartement de droite au 6^{ème} étage; que celui-ci en situation de droit est un appartement traversant de 2 chambres ;

Considérant que la situation de fait jointe à la présente demande montre que des aménagements intérieurs ont été effectués afin de relier cet appartement au local technique situé au 7^{ème} étage ; que ce local technique a été transformé en bureau ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/12/2024 au 19/12/2024 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;

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

considérant que la demande porte sur la création d'un appartement en duplex ; que pour ce faire, le local technique situé juste au-dessus de l'appartement existant est relié au logement via un nouvel escalier de 14 marches ; que celui-ci s'implante le long d'un des murs de l'espace séjour et qu'il n'empiète dès lors pas dans l'espace de vie ;

considérant que l'objectif de ces travaux est d'aménager un espace bureau au 7^{ème} étage ; que celui-ci possède une superficie de 12,6m², qu'il possède une hauteur sous plafond de 2,21m et une superficie nette d'éclairement naturel de 2,2m² ;

considérant que ce nouvel espace induit une dérogation au R.R.U. titre II art.4 hauteur sous plafond, en ce que la hauteur sous plafond de l'espace bureau n'est pas de 2,50m ; que ce nouvel espace déroge également au R.R.U. titre II art.10 éclairage naturel en ce que la superficie nette éclairante est inférieure à 2,52m² requis ;

considérant toutefois que ces dérogations sont minimales ; que l'adjonction du local technique à l'appartement du 6^{ème} étage permet d'améliorer le confort du logement ;

considérant de plus que ces travaux s'accompagnent d'une rénovation de l'ensemble de l'appartement ; que les cloisonnements sont revus et permettent de créer un grand espace de vie en façade avant et deux grandes chambres en façade arrière ; que ces travaux améliorent les qualités d'habitabilité du logement ;

considérant également que pour améliorer le confort thermique, la demande prévoit de changer le châssis du 7^{ème} étage ; que celui-ci est prévu en aluminium de teinte noire ;

considérant que le permis d'urbanisme de 1967 montre que les locaux techniques en toiture possèdent chacun un châssis ;

considérant qu'au regard de la hauteur de l'immeuble, le peu de recul au niveau de la rue et du recul de l'étage technique par rapport à la façade avant, que les travaux projetés ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

considérant de ce qui précède ; que les travaux projetés sont qualitatifs et permettent d'améliorer le confort du logement ; que dès lors que les dérogations au R.R.U. titre II art.4 et art.10 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 R.R.U. en ce qui concerne le titre II art.4 hauteur sous plafond et art.10 éclairage naturel sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C651/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Petits Carmes 24A – 24B 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Egmont Luxemburg

Objet / Betreft: installer des panneaux photovoltaïques sur le pan du toit d'un bâtiment de bureaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/12/2024 - 19/12/2024

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:

9

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;

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

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

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 35-10/11, îlots compris entre les rues de Namur, des petits Carmes, Place du petit Sablon, et rue de la Régence et la place Royale approuvé par arrêté royal en date du 10/12/1987 et partiellement abrogé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 05/09/1991. ;

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

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

Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional : 05 Prince Albert (ZIR 05), en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en espaces structurants, au PRAS ;

Vu que le bien concerné se situe également dans plusieurs zones de de protection, plus précisément de l'ensemble du Palais d'Egmont ou Palais d'Arenberg, du monument de la Cour des Comptes et du monument de l'Ancienne Banque d'Outremer ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 27/06/2024 ;

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





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/01/2025

Considérant que la demande vise à installer des panneaux photovoltaïques sur le pan du toit d'un bâtiment de bureaux (Egmont 2) ;
Considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
Considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;
Considérant que la demande, située dans un Plan particulier d'affectation du sol approuvé après 1962, ne présente pas de dérogations ;
Considérant que l'intervention se situe à moins de 20 m du site classé et est dès lors soumise à permis d'urbanisme ;
Considérant que la demande est dispensée de l'avis de la CRMS selon l'article 33/3 1° de l'arrêté d'exécution de minime importance ;
Considérant que l'immeuble concerné par la demande est situé en ZIR et dès lors soumis aux mesures particulières de publicité ;
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/12/2024 et jusqu'au 19/12/2024 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant de la Défense, qui n'a pas d'objection au projet ;
Considérant que la demande vise à installer 180 panneaux photovoltaïques sur les pans de toiture d'un immeuble situé en intérieur d'îlot entre la rue des Petits Carmes et le boulevard de Waterloo ;
Considérant que le bâtiment est composé de plusieurs volumes coiffés de toits à faible pente recouverte de zinc à joints debout ;
Considérant que le projet prévoit d'installer ces panneaux sur la partie basse de certains des versants ;
Considérant que les panneaux proposés sont installés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et que les plans joints à la demande l'attestent selon la ligne de vue dressée depuis l'espace public ;
Considérant que les panneaux sont placés parallèlement à la pente de toit ;
Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
Considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E1080/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Emile Bockstael 21 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Ali Ziad

Objet / Betreft: d'une part, aménager 4 logements, étendre le volume en profondeur à chaque niveau, aménager une lucarne dans le pan arrière de la toiture et une terrasse sur toiture plate et d'autre part, rehausser le mur mitoyen gauche au dernier étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/11/2024 - 28/11/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 16/04/2024

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:

10

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

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

Vu la demande initiale, introduite le 30/11/2023 et visant à d'une part à mettre en conformité de nombre de logements (5), placer une lucarne en façade arrière, placer une terrasse sur toiture plate, créer une extension en façade arrière (mise en conformité), et remplacer la porte d'entrée et les châssis et d'autre part à rehausser le mur mitoyen gauche ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/03/2024 au 04/04/2024 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture - éléments techniques),
- dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture - hauteur),
- dérogation à l'art.4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la construction),
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/01/2025

Vu les 4 réactions à l'enquête publique, portant sur la perte de luminosité et les nuisances liées à l'extension ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 16/04/2024 émis sur la demande initiale, libellé comme suit :

« **Avis DÉFAVORABLE.**

Un avis favorable pourrait être émis pour une division en 3 logements : souplex (rdc et rez-de-jardin arrière), 1 simplex, 1 duplex. 2^{ème} et 3^{ème} étages et moyennant la suppression de l'extension le long du mitoyen gauche au 2^{ème} étage ; »

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 14/06/2024 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 30/09/2024 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;

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

Considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet modifié propose l'aménagement de 4 logements au lieu des 5 prévus initialement, maintient l'extension le long du mitoyen gauche au 2^{ème} étage et maintient la lucarne ;

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

Considérant que ces dérogations n'ont pas été sollicitées dans la demande initiale et que dès lors l'accord du fonctionnaire délégué sur ces nouvelles dérogations doit être demandé ;

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

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

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/11/2024 au 28/11/2024 pour le motif suivant :

- application de l'art. 126/1 du CoBAT ;

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

En ce qui concerne le nombre de logements :

Vu l'interdiction immédiate de continuer de proposer à la location, mettre en location ou faire occuper le logement du 4^{ème} étage/appartement 4 (réf : SG/JFL/sa/3-02-0031512/253453) du 02/06/2022 ; (deuxième étage sur plan)

Considérant qu'il n'existe pas d'archives, que néanmoins l'acte de propriété du 09 novembre 1989 décrit 3 logements ; que le sous-sol est décrit comme suit : « sous-sol-cuisine-cave » ;

Considérant que l'attestation Sibelga ne mentionne que 3 compteurs avant la date du 1^{er} décembre 1993 ;

Considérant qu'il a été joint au dossier un rapport d'expertise du 11/10/1989 ;

Considérant que ce rapport d'expertise précise qu'en cas d'acquisition les sous-sols et le rez-de-chaussée seront occupés par le demandeur ;





Considérant que 4 logements ont été confirmés (RU 453/2023) par la Ville de Bruxelles ; que néanmoins, il est fait remarquer que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents ;

Considérant qu'il a été constaté que des travaux d'extensions ont été réalisés sans autorisation entre 1987 et 1996 ;

Considérant par conséquent que l'ensemble des documents joints à la demande de permis nous permettent de constater que la division existante de fait a été accompagnée de travaux soumis à permis et que cette division est dès lors irrégulière ;

En ce qui concerne l'aménagement des logements :

Considérant que la situation projetée prévoit l'aménagement suivant :

Sous-sol : local vélos, 4 caves, local compteur ;

Duplex 2 chambres

Rez-de-chaussée : duplex 2 chambres :

1^{er} étage : appartement 1 chambre ;

2^{ème} étage : appartement 1 chambre

3^{ème} étage (sous combles) : studio 38m²

Grenier : rangement

En ce qui concerne les dérogations aux normes d'habitabilité :

Considérant que le logement au sous-sol (appartement 1) déroge toujours au R.R.U. titre II art 4 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur sous plafond est de 2.42m au lieu de 2.50m ;

Considérant que la chambre au sous-sol déroge au R.R.U. titre II art 10 (éclairage naturel) en ce que l'éclairage naturel est largement insuffisant ; considérant en effet que la cour anglaise est recouverte d'une pergola et qu'au vu de l'implantation N-O, la façade arrière n'est que très peu éclairée naturellement ;

Considérant que ce logement déroge au R.R.U. titre II art 12 (ventilation) en ce que les deux salles d'eau et wc ne disposent d'aucune ventilation ;

Considérant que le RGBA (1975) précise à l'article 16 que les locaux habitables doivent disposer d'une hauteur sous plafond de 2.60m aux étages (sous-sol inclus si habitable) et 2.80m au rez-de-chaussée, cette hauteur est augmentée en fonction de la profondeur ;

Considérant que le logement du sous-sol ne répond ni au RGBA ni au R.R.U., que l'attestation Sibelga ne mentionne aucunement l'existence de ce logement avant février 2000, qu'il n'est en l'état pas acceptable de prévoir des pièces habitables en sous-sol, qu'il y aurait lieu, de plus, de supprimer la pergola qui recouvre la cour anglaise ;

Considérant que le séjour du logement 1, au rez-de-chaussée, est prévu dans la pièce centrale, que la chambre créée dans la pièce avant empêche d'éclairer ce séjour ; qu'il y aurait lieu de placer la chambre en façade arrière à côté de la salle de bain présente en situation existante de fait ;





Considérant que le logement du 1^{er} étage (appartement 2) déroge au R.R.U. titre II art 3 en ce que la superficie minimale du séjour est insuffisante ainsi qu'au R.R.U. titre I art 10 en ce que le séjour ne dispose d'aucun éclairage naturel ;

Considérant qu'au vu de la description de l'expertise de 1989, le séjour était situé en façade avant et la chambre en façade arrière ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revenir à la situation actée en 1989 ;

Considérant que le logement du 2^{ème} étage (appartement 3) déroge au R.R.U. titre II art 10 en ce que l'espace séjour ne dispose pas d'un éclairage naturel ;

Considérant que ce logement ne dispose que d'un séjour de 15m² ;

Considérant que le projet prévoit de créer une nouvelle salle d'eau de 2m² avec wc ce qui est largement insuffisant pour y placer une douche un lavabo et un wc répondants au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la cuisine est déplacée dans l'extension, que la baie de fenêtre a été obturée ;

Considérant que ce logement tel que modifié ne répond pas au bon aménagement des lieux ; qu'en outre il n'y a pas de sas entre la salle d'eau (avec wc) et la cuisine/séjour/salle à manger et déroge donc au R.R.U. titre II art 8 ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de ce logement ;

Considérant que le logement prévu au 3^{ème} étage (appartement 4) est un studio de 38m² sous combles ;

Considérant que ce logement entièrement sous-combles ne présente pas de bonnes qualités résidentielles et surcharge l'immeuble ;

En ce qui concerne la façade avant :

Considérant que la porte d'entrée en bois a été remplacée après 2009 ;

Considérant que le projet vise à remplacer les châssis et porte en pvc placés sans autorisation par des menuiseries en bois lors du prochain remplacement ;

Considérant que le garde-corps du balcon en façade avant au 2^{ème} étage a été remplacé après 2009, qu'il y a lieu de restituer le décor d'origine ;

Considérant également que le dessin des garde-corps en façade avant sont peu précis, qu'il y lieu de maintenir l'ensemble de ces éléments de ferronnerie d'origine en l'état ;

En ce qui concerne les extensions :

Considérant que l'extension, réalisée le long du mitoyen gauche sur 3 niveaux, dépasse le bien de gauche d'environ 60cm déroge donc au R.R.U. titre I art 4 et 6 ;

Considérant que dépassant le bien le plus profond, cette dérogation porte préjudice au bien de gauche, en effet l'éclairage des pièces vie ainsi que la vue sont réduits du fait de cette extension supplémentaire, que de plus elle porte préjudice au bien lui-même en supprimant l'éclairage naturel de la pièce centrale et en obturant les baies de l'extension existante ;

Considérant que le projet prévoit au-dessus de ces extensions une terrasse sur toiture plate nécessitant la rehausse du mitoyen de gauche

Considérant que les dérogations au R.R.U. titre I art 4 et 6 ne sont, pour ces motifs, pas acceptables ;





En Conclusion :

Considérant que l'ensemble des logements présentent des dérogations au R.R.U. titre II ;

Considérant que le titre II du RRU, vise à donner un minimum de confort et d'hygiène aux logements. Ces normes imposent à tout logement, neuf ou existant, la présence d'une salle d'eau, d'un WC et d'une cuisine ainsi qu'un éclairage naturel, une vue et une ventilation minimale ;

Considérant que le projet prévoit un local vélo au sous-sol, que cependant la manipulation d'un vélo dans les couloirs étroits ne permettra pas un bon usage de cet espace tel qu'aménagé ;

Considérant que l'aménagement proposé ne prend pas en compte les qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment ;

Considérant que le programme proposé reste trop lourd, malgré la suppression d'un logement, pour ce bâtiment, pour pouvoir conserver les qualités patrimoniales du bâtiment ;

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

Avis DÉFAVORABLE.

**Un avis favorable pourrait être émis pour 3 logements, qu'il conviendrait d'aménager en duplex les 2^{ème} et 3^{ème} étages
que par ailleurs les aménagements intérieurs doivent être adaptés afin d'améliorer l'habitabilité des logements, notamment en termes d'éclairage naturel.**





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: L479/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Leopold I-sstraat 23 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Karlien Winnelinckx

Objet / Betreft: renoveren van een duplex met 2 slaapkamers en wijzigen van het volume van de achtergevel op de eerste 2 verdiepingen, bouwen van een terras aan de achtergevel en een trap naar de tuin, en waterdicht maken van de tuin (in overeenstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/11/2024 - 05/12/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 17/12/2024

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 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 gemengde gebied van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 07/05/2024;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het renoveren van een duplex met 2 slaapkamers en wijzigen van het volume van de achtergevel op de eerste 2 verdiepingen, bouwen van een terras aan de achtergevel en een trap naar de tuin, en waterdicht maken van de tuin betreft (in overeenstemming brengen);

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 21/11/2024 tot 05/12/2024 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die





het binnenterrein van huizenblokken aantasten); afwijking op art.12 van titel I van de GSV (inrichting van de koer - en tuingebieden); afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);

Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;

Overwegende dat de aanvraag enkel het duplexappartement gelegen op de gelijkvloerse en halve kelderverdieping betreft;

Overwegende dat de tuin integraal deel uit van dit appartement maakt en situeert zich op niveau - 2.08 t.o.v. straatniveau;

Overwegende dat er een uitbreiding in de kelder is gebouwd om de gevel op de halve kelderverdieping in dezelfde lijn te brengen met de gevel op het gelijkvloers;

Overwegende dat het oprichten van de uitbreiding de bestaande gemene muren niet wijzigt;

Overwegende dat de thermische lijn nu netjes door loopt, waardoor het thermisch isoleren van de achtergevel eenvoudiger is;

Overwegende dat een groot raampartij tot op de vloer in de nieuwe achtergevel geïnstalleerd om meer licht en communicatie met de tuin te bekomen;

Overwegende dat de werken die zijn uitgevoerd voor de herstructurering van de duplexwoning;

Overwegende dat de nieuwe inrichting inhoudt dat de eigen trap wordt vervangen om de ruimte te optimaliseren en dat de 2 slaapkamers, die zich voorheen op het gelijkvloers bevonden, naar de kelderverdieping worden verplaatst;

Overwegende dat de slaapkamer gelegen aan de voorgevel afwijkt van GSV, titel I, art. 10 (natuurlijke verlichting), aangezien de verlichtingsoppervlakte 1,52m² bedraagt in plaats van de minimum 3,06m² ;

Overwegende dat de slaapkamer niet voldoet aan de goede ruimtelijke aanleg vanwege het half-ondergrondse karakter; deze ligt lager dan het trottoir en onderhevig is aan overlast van buitenaf;

Overwegende dat de voorgestelde slaapkamer aan de achterzijde voldoende daglicht en een gunstige oriëntatie op de tuin heeft;

Overwegende derhalve dat dit verzoek kan worden aanvaard, maar dat de slaapkamer aan de voorgevel moet worden verwijderd en de indeling dienovereenkomstig moet worden aangepast;

Overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat het project afwijkt van het R.R.U. titel I, art. 12 (inrichting van de koer – en tuingebieden) en 13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) aangezien het gehele tuingedeelte waterdicht is gemaakt voor de aanleg van een terras;

Overwegende dat de landschappelijke van de koer – en tuingebieden moet gericht zijn op de ontwikkeling van de flora, vanuit een kwalitatief en kwantitatief oogpunt;

Overwegende dat de inrichting van de gebieden voor koeren en tuinen heeft tot doel het groen uitzicht kwantitatief en kwalitatief te verbeteren;

Overwegende dat het wenselijk is om de open grond over ten minste 50% van het tuingedeelte te versterken;

Overwegende dat deze afwijkingen niet aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat volgens 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 op voorwaarde:

- de kelderslaapkamer aan de voorgevelzijde verwijderen (geen bewoonbare ruimte voorzien);

- ten minste 50% van de oppervlakte van de tuin wordt beplant met bomen om de open ruimte te versterken





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L642/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Loxum 25 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: AG REAL ESTATE

Objet / Betreft: installer une structure solaire architecturale au dernier étage technique et placer des brise-soleil en façade

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/11/2024 - 05/12/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 17/12/2024

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

AVIS REPORTÉ

12

