



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P553/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Pierre Strauwen 27 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Frédéric Balcaen

Objet / Betreft: aménager un appartement 1 chambre supplémentaire sous combles portant le nombre de logements à 4 appartements 1 chambre, construire des annexes arrière au rez-de-chaussée, construire une lucarne dans les pans avant et arrière, remplacer les menuiseries en façade avant et apporter des transformations intérieurs structurelles (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/03/2024 - 04/04/2024

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):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 07/06/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à construire des annexes arrières, construire une lucarne en façade avant et arrière, modifier le nombre de logements d'un immeuble : de 3 logements à 4,





construire une mezzanine, modifier la façade avant, rehausser les mur mitoyen droit, modifier la volumétrie principale, modifier la hauteur sous plafond de la la cave et modifier l'aménagement intérieur (mise en conformité) ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 17/05/1935 (réf. T.P. : 43867) ayant pour objet " construire un immeuble à 2 étages " ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2024 au 04/04/2024 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 08/03/2024 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 28/03/2024, repris en annexe et portant les références CP.2024.0219/1 ;

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

Considérant que la demande ne concerne que des mises en conformité ;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;

En ce qui concerne l'aménagement d'un logement supplémentaire :

Considérant qu'en situation de droit, il s'agissait d'un immeuble composait de 5 niveaux : un sous-sol, un rez-de-chaussée, 2 étages et un espace sous combles aménagé en grenier avec une toiture à 2 versants ;

Considérant que ce bâtiment était composé de 3 appartements ;

Considérant que la présente demande vise notamment la mise en conformité du nombre de logements vers 4 appartements ;

Considérant que ce logement supplémentaire se trouve dans l'espace dit sous-combles en situation de droit ;

Vu l'historique des compteurs, ce logement est existant depuis 1991 ;

Considérant que pour rendre ce logement habitable, 2 lucarnes ont été construites : l'une en façade avant et l'autre en façade arrière ;

Considérant que ces 2 lucarnes dérogent au R.R.U., titre I, article 6 § 2 en ce que la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que le demandeur indique que ces lucarnes permettent de bénéficier d'un plus grand volume et d'espace dans le logement et que celles-ci s'inscrivent dans la continuité visuelle des gabarits des bâtiments voisins ;

Considérant que ces lucarnes ont été aménagées entre 1987 et 1996 (confer brugis), soit depuis au moins 28 ans ;

Considérant dès lors que cette dérogation pourrait être acceptable ;

Considérant également qu'un plancher supplémentaire a été construit afin d'y aménager une mezzanine, qui a été créé afin de permettre le placement d'une chambre à coucher, tel que stipulé dans la note explicative ;

Considérant que la fonction de cette mezzanine n'est pas inscrite sur les plans mais qu'au vu de son aménagement (hauteur sous-plafond, superficie,) cet espace ne peut être aménagé comme chambre ;





Considérant que la mezzanine déroge au R.R.U., titre II, article 5 en que la hauteur libre minimale sous la mezzanine doit être de minimum 2,10 m, or elle est de maximum 195 cm (étant dans le pan de toiture) ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable car cet espace ne peut être considéré comme habitable et qu'une chambre ne peut y être aménagée ;

Considérant que la chambre déroge au R.R.U., titre II, article 10 en ce que la surface nette éclairante est de 1,9 m² au lieu de minimum 2,92 m² ;

Considérant que le séjour déroge au R.R.U., titre II, article 10 en ce que la surface nette éclairante est d'environ 2,76 m² au lieu de minimum 5,32 m² ;

Considérant que le projet déroge aux articles 16,17 et 18 du R.R.U., titre II en ce que la densité est augmentée et qu'aucun local commun a été aménagé ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

En ce qui concerne la modification de la volumétrie :

Considérant que la volumétrie arrière a été modifiée sans demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que les balcons et les toilettes extérieures ont été supprimés afin d'agrandir l'espace intérieur ;

Considérant que le WC est désormais intégré à l'intérieur du logement, ce qui en améliore son habitabilité ;

Considérant que l'espace cuisine a été agrandi en rez-de-chaussée afin d'y aménager un bureau ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, articles 4 et 6 en ce que l'agrandissement du rez-de-chaussée et l'ajout d'une volumétrie extérieur (accolée au volume principale) servant d'espace rangements dépassent en profondeur et en hauteur le mitoyen le moins profond ;

Considérant que l'espace bureau pourrait être acceptable en ce qu'il a un retrait latéral de plus de 3m par rapport au voisin de gauche ;

Considérant qu'il est constaté une erreur de dessin pour une des volumétries de l'espace rangement situé en extérieur ;

Considérant que son hauteur est plus élevée et qu'il y a donc lieu de corriger la coupe existante ;

Considérant également que le second espace de rangement ne dispose pas d'accès, il y aura lieu également d'y apporter des corrections ;

Considérant qu'un des 2 volumes dépasse le mur mitoyen et que cela engendre de l'ombrage sur la parcelle voisine en matinée ;

Considérant que ces espaces de rangement permettent de créer des espaces supplémentaires dédiés aux logements ;

Considérant de plus, que cette volumétrie porte une faible atteinte sur la parcelle voisine ;

Considérant dès lors, que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la chambre dépasse d'environ 3m85 le mitoyen de gauche ;

Considérant dès lors que cette chambre déroge au R.R.U., titre I, articles 4 et 6 ;

Considérant que ces dérogations pourraient être acceptables ;

Vu ce nouvel aménagement arrière, le mur mitoyen de droite a été réhaussé mais qu'au vu de la construction plus profonde du voisin, cela ne pose pas de problème d'ensoleillement chez ce voisin, de dérogations ou autre ;

Considérant que les espaces balcons en arrière de la façade ont été supprimés aux 1^{er} et 2^{ème} étages afin d'agrandir les espaces habitables ;

Considérant qu'il est regrettable de constater que ces logements ne disposent plus d'un espace extérieur ;





En ce qui concerne l'aménagement du rez-de-chaussée :

Considérant que l'agencement des pièces a été modifié au rez-de-chaussée ;

Considérant que le séjour et la cuisine dérogent au R.R.U., titre II, article 3 en ce que la superficie est de 27m² au lieu de minimum 28m² ;

Considérant que ces pièces dérogent au R.R.U., titre II, article 10 en ce que la superficie nette éclairante est de 4,2 m² au lieu de minimum 5,44 m² ;

Considérant que la chambre déroge au R.R.U., titre II, article 3 en ce que la superficie est de 11,4 m² au lieu de minimum 14m² ;

Considérant que ces diverses dérogations ne sont pas acceptables ;

En ce qui concerne l'aménagement intérieur des 2^{ème} et 3^{ème} étages :

Considérant qu'en sous-sol, la hauteur sous-plafond a été modifiée par rapport à la situation de droit : de 2m30 à 183 cm ;

Considérant que le projet déroge donc au R.R.U., titre II, article 4 en ce qui concerne la hauteur sous plafond des espaces en sous-sol ;

Considérant que la hauteur des espaces non habitables doit être de minimum 2m20 ;

Considérant que ces espaces sont aménagés comme des caves privatives et un espace compteurs ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir un local pour vélos et poussettes en sous-sol ;

Considérant que l'agencement des pièces a été modifié aux 1er et 2ème étages ;

Considérant que la chambre déroge au R.R.U., titre II, article 3 en ce que la chambre a une superficie de 12m² au lieu de minimum 14 m² ;

Considérant que l'espace séjour et cuisine du logement du 1er étage et 2ème étage dérogent au R.R.U., titre II, article 3 en ce que la superficie est de 23 m² au lieu de minimum 28 m² ;

Considérant que le demandeur indique dans la note explicative la nécessité de créer des salles-de-bain, inexistantes en situation de droit ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables en ce qu'il y a la possibilité d'améliorer la gestion spatiale et tendre vers un respect des réglementations imposées par le R.R.U.;

En ce qui concerne la modification de la façade avant :

Considérant qu'outre l'ajout d'une lucarne dans le pan avant du bâtiment, les châssis ont été modifiés ;

Considérant que la menuiserie de gauche a été divisée au rez-de-chaussée ;

Considérant que tous ces châssis ne disposent plus d'imposte ;

Considérant que la porte d'entrée a été remplacée ;

Considérant que la baie de droite en rez-de-chaussée était une baie vitrée en situation de droit et a été modifiée par une boîte aux lettres et une petite baie vitrée en situation existante ;

Considérant que toutes les menuiseries en bois en situation de droit ont été remplacées par des menuiseries en PVC de ton blanc ;

Considérant que le remplacement de ces menuiseries ne sont pas acceptables et il convient que ces menuiseries soient remplacées, à la fin de leur cycle de vie, par des châssis en bois respectueux des caractéristiques des modèles d'origine en ce qui concerne : le dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées, le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte, la modénature et la forme des baies ;

Considérant cependant, qu'il en est de même pour la boîte aux lettres, qu'il y a lieu de revenir à la situation d'origine ;





Considérant également que l'accès à l'immeuble se faisait via 2 marches d'escaliers de 18 cm en situation de droit et qu'à présent il n'y a plus qu'une marche d'environ 15 cm ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

Considérant qu'il est dommage de constater également que la citerne a été supprimée ;
Considérant dès lors, que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 16 ;
Considérant que cela est regrettable, compte tenu des problématiques climatiques actuelles et que dès lors, il y a lieu d'en prévoir une nouvelle conforme aux prescriptions du RRU ;
Considérant dès lors, que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant également qu'il a été constaté qu'un chalet et une pergola ont été installés sans demande de permis d'urbanisme mais que ceux-ci n'apparaissent pas en situation existante ;
Considérant qu'il y a lieu de dessiner ces éléments en situation existante ;
Considérant que l'architecte a indiqué par retour de mail que ces derniers ont été installés par les locataires ;
Considérant qu'il y a lieu de les démonter en vue de libérer la zone de cours et jardin ;

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 de :

- limiter à maximum 3 logements : un appartement au rez-de-chaussée, un appartement au 1^{er} étage et un appartement duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- améliorer l'habitabilité des logements afin de tendre au respect des normes d'habitabilité du R.R.U.;
- rétablir des châssis en bois, en façade avant, respectueux des caractéristiques des modèles d'origine en ce qui concerne : le dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées, le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte, la modénature et la forme des baies ;
- rétablir la baie de fenêtre à droite de la porte d'entrée ;
- démonter la pergola et l'abri de jardin ;
- prévoir un local pour vélos et poussettes en sous-sol;
- prévoir une citerne d'eau pluviale respectant les dimensions minimales imposées par le R.R.U.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1178/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 523 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Louise Legrand - S.R.L.

Objet / Betreft: transformer et rénover complètement le hall d'entrée (créer une cour extérieure, créer un lanterneau, remplacer les châssis de façade au niveau du hall d'entrée, créer un auvent de protection et remplacer des pierres du parement de la façade)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/03/2024 - 04/04/2024

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:

5

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 le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zone d'intérêt régional, en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts au PRAS;

Considérant que la demande a été introduite en date du 22/12/2023;

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

Considérant que la demande vise à transformer et rénover complètement le hall d'entrée (créer une cour extérieure, créer un lanterneau, remplacer les châssis de façade au niveau du hall d'entrée, créer un auvent de protection et remplacer des pierres du parement de la façade);





Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 27/06/1972 (réf. TP89761 P.U. L6/1972) ayant pour objet "construire un immeuble de rapport" et un autre permis a été délivré le 08/01/2004 (TP 111925 PU L80/2003) ayant pour objet « transformer partiellement la façade au niveau du rez-de-chaussée (entrée de l'immeuble de bureaux existant) » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2024 au 04/04/2024 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 ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 17/03/2024 portant les références T.1980.0461/18 ;

Considérant dès lors que la demande de permis d'urbanisme doit être refusée ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Pavillons d'octroi de l'ancienne porte de Namur au Bois de La Cambre »)

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 07/03/2024 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 14/03/2024;

Considérant que dans son avis, la CRMS accepte notamment le principe du réaménagement intérieur du rez-de-chaussée, souscrit à la suppression du bandeau rouge mais s'oppose à la création d'un nouvel auvent et souscrit à l'aménagement de la cour intérieure à condition que les garde-corps prévus pour la cour intérieure et l'escalier s'accordent aux châssis d'origine ;

Considérant que le bien concerné par la demande est un complexe de bureaux, commerces et appartements de

composition modulaire édifié entre 1972 et 1980 à front de l'avenue Louise par les architectes Philippe et Yves Dumont, José Vandebossche et Henry Lardo ;

Considérant qu'au 521-525 avenue Louise, l'immeuble principal se développe sur dix niveaux ; la façade est composée

de rectangles en béton architectonique en surélévation au-dessus du rez-de-chaussée et de l'entresol, qui

accueillent des commerces.

Considérant que le long de l'avenue Legrand, un second immeuble de bureaux s'étend sur cinq niveaux et vingt-huit travées ;

Considérant qu'à l'entrée de l'avenue Louise, un troisième immeuble de cinq niveaux épouse la forme semi-circulaire de l'avenue et fait face au Bois de la Cambre ;

Considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un nouveau sas d'entrée qui remplacera la grande porte tambour ;

Considérant que le nouveau sas, sera réduit par rapport à la situation existante et sera équipé de portes coulissantes ;

Considérant qu'il y a lieu d'opter pour des châssis de teinte bronze, identiques à ceux d'origine encore partiellement présents en façade ;

Considérant que le projet supprime le bandeau rouge permettant ainsi d'uniformiser les côtés gauche et droit de la façade ;

Considérant que le projet prévoit de rénover les colonnes disposées de part et d'autre du sas d'entrée avenue Louise (actuellement couvertes de tôles miroir) ;

Considérant qu'il y a lieu de réaliser des tests in situ afin de replacer un parement identique à celui d'origine ;





Considérant que le projet prévoit la création d'un auvent de protection au niveau du sas d'entrée avenue Louise ;

Considérant que ce nouvel auvent contrevient à la composition du rez-de-chaussée et au principe des étages «flottants» et dès lors à l'équilibre et au rythme des registres de la façade ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas placer d'auvent ;

Considérant que la transformation du hall d'entrée prévoit également la construction d'une passerelle au 1^{er} étage qui traversera le hall d'entrée de manière à connecter les plateaux de bureaux de part et d'autre du bâtiment ;

Considérant que le projet prévoit la démolition d'éléments structurels de la toiture jardin du 1^{er} étage afin d'ouvrir la toiture plate en intérieur d'îlot sur une surface d'environ 70m² ;

Considérant que cette nouvelle cour sera également équipée d'un escalier qui permettra de faire une connexion entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage où se situe un jardin d'agrément en intérieur d'îlot ;

Considérant que les garde-corps prévus pour la cour intérieure et l'escalier doivent s'accorder aux châssis d'origine ;

Considérant que, par cet aménagement, tous les utilisateurs de l'immeuble auront un accès au jardin ;

Considérant que le projet prévoit d'ouvrir la toiture du couloir menant au hall ascenseurs du bâtiment longeant l'avenue Legrand et de placer une verrière sur toute sa longueur ;

Considérant qu'il est également prévu de créer une mini cour extérieure qui longe le couloir au niveau des gaines d'extraction du parking ;

Considérant que le projet modifie également la menuiserie d'une baie en façade au rez-de-chaussée avenue Legrand afin de déplacer la porte de gauche à droite ;

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

Avis FAVORABLE à condition de :

- **supprimer l'auvent**
- **fournir les éléments nécessaires à l'obtention d'un avis favorable du SIAMU.**





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H1044/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Heembeek 159 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: IMMO LAEKEN - S.A.

Objet / Betreft: d'une part, démolir les n°157 et n°159 afin de reconstruire un immeuble de bureaux et de logements (bureaux au rez-de-chaussée et 8 logements aux étages), d'autre part, modifier l'affectation de logements en bureau au rez-de-chaussée, et enfin créer un parking en intérieur d'îlot

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/03/2024 - 04/04/2024

Réactions / Reacties: 17

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

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

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

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

Vu le Règlement 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 le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;

Considérant que le bien est situé en zones de forte mixité au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 17/11/2023 ;

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





Considérant que la demande vise à d'une part, démolir les n°157 et n°159 afin de reconstruire un immeuble de bureaux et de logements (bureaux au rez-de-chaussée et 8 logements aux étages), d'autre part, modifier l'affectation de logements en bureau au rez-de-chaussée, et enfin créer un parking en intérieur d'îlot ;

Considérant que pour le bien n°157, un permis d'urbanisme a été délivré le 01/02/1935 (réf. T.P. 51745) ayant pour objet "Edifier l'immeuble" ; que les plans de ce permis déterminent que l'immeuble est divisé en 3 logements (1 appartement 1 chambre au rez et deux appartements de 2 chambres aux 1er et 2ème étage ;

Considérant que pour le bien n°15, un permis d'urbanisme a été délivré le 29/07/1982 (réf. T.P. 87427) ayant pour objet "transformer le rez-de-chaussée de la façade" ; que les plans de ce permis déterminent que l'immeuble est divisé en 2 logements, 1 appartement 1 chambre au rez et au 1er étage ;

Considérant que les renseignements urbanistiques en notre possession (réf. R.U. 17_3117 et R.U. 17_1930) confirment cette division ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2024 au 04/04/2024 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots, règlement sur les bâtisses (RB) et dérogations au titre I du R.R.U. art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant), art.6 (toiture hauteur et éléments techniques), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 maintien d'une surface perméable) ;

Vu les 17 réactions à l'enquête publique portant sur :

- L'abattage d'arbres en intérieur d'îlot induisant des nuisances environnementales (disparition de la faune et de la flore) ;
- La couverture de l'intérieur d'îlot dont l'objectif est l'aménagement d'un parking ;
- Les nuisances potentielles des allers et venues de voitures en intérieur d'îlot (nuisances olfactives, auditives et visuelles) ;
- La volumétrie projetée trop importante par rapport au contexte urbain en particulier le nombre de niveaux projetés qui impacteront le voisinage en termes de vues et d'ombres ; que l'ombre projetée de ce nouvel immeuble impacterait la faisabilité de placer des panneaux solaires dans le futur sur les biens contigus ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 14/03/2024 ;
Considérant que VIVAQUA n'a pas envoyé au Collège des bourgmestre et échevins l'avis sollicité dans les trente jours de la réception de la demande d'avis, et que dès lors, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 08/04/2024 et portant les références CP.2024.0221/1 ;

Considérant que la demande prévoit de démolir deux immeubles (n°157 et n°159) afin de reconstruire un immeuble de gabarit R+4 se composant d'un rez-de-chaussée de bureaux et de 8 logements aux étages ; que ce nouvel immeuble s'étend jusqu'au mitoyen du n°163, impliquant dès lors de construire sur la parcelle non bâtie située entre le n°163 et le n°159 ;

Considérant qu'au regard des plans de la situation de droit, l'immeuble n°157 présente une façade de style Art Déco trace historique du patrimoine bruxellois ;

Considérant que les photographies jointes à la présente demande montrent une maison en bon état, possédant des petits éléments de patrimoine bien conservés, dont les moulures au plafond de la pièce avant, l'escalier en bois ainsi que les portes d'origine ;

Considérant que dans sa note explicative le demandeur justifie la démolition de ce bien par le coût des travaux à accomplis dans le bien pour atteindre les standards énergétiques actuels ; qu'il justifie également le coût élevé par la grande hauteur des plafonds ;





Considérant que la démolition de ce bien ne peut se justifier en ces termes ; qu'en effet, de belles hauteurs sous-plafond permettent d'améliorer les qualités de vie du logement ; que de plus, la démolir ne peut se faire au détriment du patrimoine historique ; que vu les qualités esthétiques et architecturales du bien, qu'il y a lieu de conserver le bien n°157 et de le rénover ; que les techniques en matière de performances énergétiques permettent de répondre aux standards énergétiques actuels sans pour autant dénaturer le bien ;
Considérant que la demande prévoit aussi de démolir le bien n°159 ; que l'analyse des photographies montrent un bâtiment plus vétuste ; que celui-ci semble avoir subi diverses transformations au fil du temps l'ayant, en partie, dénaturé ;
Considérant que ce bien ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier ;
Considérant qu'en séance le demandeur a précisé que ce bâtiment a été muré et n'est donc plus accessible ; qu'il est difficile de juger de son état de salubrité au vu des informations communiquées ;
Considérant, au regard du contexte urbain, que le n°159 est jouté d'une parcelle non bâtie ; que celle-ci constitue une dent creuse dans le front bâti ; qu'une démolition et reconstruction d'un immeuble sur la parcelle n°159 et la parcelle voisine de gauche pourrait être acceptable, mais qu'il serait intéressant de documenter l'intérieur du n°159 ;

Considérant que la demande prévoit d'implanter, en lieu et place des bâtiments existants n°157 et n°159 et jusqu'au mitoyen n°163, un immeuble d'une largeur de 16,48m en façade avant ; qu'il sera implanté à l'alignement ;

Considérant que le bien concerné par la présente demande se situe dans un îlot formé par les rues de Heembeek, Général Biebuyck, de l'Ancre et par l'avenue des Croix de Guerre ;

Considérant que la parcelle est une parcelle de grande profondeur ; que celle-ci est, d'une part, joutée à droite par une école (école Ados Pilifs) et une crèche, d'autre part en fond de parcelle par 2 parkings à l'air libre, l'un d'une société privée et l'autre de l'Athénée des Pagodes ;

Considérant également que l'îlot abrite aussi un supermarché avec son parking ainsi qu'une maison de repos ;

Considérant que l'analyse de ce contexte montre un îlot marqué par une large imperméabilisation du sol ainsi qu'une densité de logements assez minimales ;

Considérant que la demande prévoit de reconstruire un nouvel immeuble de gabarit de R+4 étages, dont la profondeur totale est de 22,90 m au rez-de-chaussée et de 19m aux étages ;

Considérant que la volumétrie projetée en profondeur est envisagée afin de s'aligner sur le profil du n°163, voisin le plus profond ;

Considérant que la demande a pour objectif d'accueillir 8 logements et un espace bureau, que leur répartition se présente comme suit :

- au sous-sol : les locaux de stockage des bureaux, 8 caves privatives et des locaux techniques ainsi qu'un accès vers le jardin arrière ;
- au rez-de-chaussée : 2 garages, les locaux communs (poubelles, entretien et vélos) et l'espace bureaux ;
- au 1er étage : les logements 1 et 2, chacun de 2 chambres ;
- au 2ème étage : les logements 3 et 4, chacun de 2 chambres ;
- au 3ème étage : les logements 5 et 6, chacun de 2 chambres ;
- au 4ème étage : les logements 7 de 2 chambres et le logement 8 de 1 chambre ;

Considérant que la volumétrie projetée, bien qu'alignée sur le profil voisin n°163 le plus profond, induit des dérogations au R.R.U. titre I en termes de hauteur (façade et toiture) ;

Considérant que la hauteur de l'immeuble projeté, de gabarit R+4 à toiture plate, dépasse de plus de 3,0m le profil voisin le moins haut (voisin n°163) ; qu'en effet, l'immeuble projeté dépasse le profil voisin de 6,90m ; que cela induit des dérogations à l'art.5 hauteur de la façade avant ainsi qu'à l'art.6 toiture hauteur ;

Considérant que la façade avant se compose de 3 plans de hauteur croissante dont le plan le plus imposant est en recul de l'alignement ;





Considérant que l'un de ces plans est en saillie au niveau du 2ème étage et qu'il s'implante en décalage par rapport à l'aplomb de la façade ;

Considérant que la saillie, de 1,71m, n'est pas conforme aux prescriptions en vigueur ; qu'en effet, en son art.10 le R.R.U. titre I précise que les éléments en saillie sur la façade à rue implantés à l'alignement ne peuvent excéder un mètre au-dessus de 2,50m de hauteur ; que dès lors la saillie déroge au R.R.U. titre I art.10 ;

Considérant également qu'en son article 74, le R.B. précise que latéralement et à l'extrémité des bâtiments, toutes les saillies doivent s'inscrire dans un gabarit limite déterminé par un plan vertical à 45° avec celui de l'alignement et partant à 60 centimètres de la ligne séparative de mitoyenneté ;

Considérant que la saillie projetée en façade avant n'est pas conforme à cet article ; qu'elle déroge également à l'art.74 du R.B. ;

Considérant que la composition de la façade avant est liée au jeu de pleins et de vides induits par les différents décalages ; que les vides sont aménagés en terrasses ; que celles-ci sont circonscrites de garde-corps en acier ;

Considérant que les garde-corps du 1er et 3ème étage dérogent au R.R.U. titre I art.6 toiture (éléments techniques) en ce que les garde-corps ne sont pas inclus dans le volume de la toiture ;

Considérant de plus que la façade est marquée par plusieurs matériaux de type et couleur différents ; que d'une part, le plan de façade constitué du rez et 1er étage sont projetés en enduit de teinte grise avec au rez-de-chaussée un bardage ajouré en bois ; que d'autre part, le plan de façade constitué du volume en saillie est prévu en bardage bois ; qu'enfin le plan de façade constitué du volume le plus haut est prévu en briques de teinte brun/rouge ;

Considérant que la multiplication des matériaux de façade ainsi que leurs couleurs accentuent la volumétrie de l'immeuble projeté ; que la volumétrie apparaît disproportionnée par rapport au bien voisin ; que cette perception est d'autant plus marquée par le volume en saillie ;

Considérant également que la volumétrie projetée induit aussi des dérogations au R.R.U. titre I art.4 profondeur, en ce que l'immeuble projeté, bien qu'aligné sur le profil voisin le plus profond (voisin de gauche n°163) dépasse ce voisin au niveau du sous-sol ; qu'en effet, des aménagements sont prévus afin d'accéder au jardin ; que ceux-ci dépassent de 4,80m le profil voisin le plus profond ;

Considérant que l'intérieur d'îlot projeté est aménagé en espace de parking de 8 emplacements ; que dans sa note explicative, le demandeur précise que ces emplacements sont dédiés aux travailleurs ainsi qu'aux occupants des futurs logements ;

Considérant que pour accéder au parking projeté en intérieur d'îlot, il est prévu d'utiliser une rampe existante à partir de la rue Général Biebuyck n°120 appartenant au même demandeur ; que la sortie du parking se fait, quant à elle, par l'avenue des Croix de Guerre n°116 ; que cette entrée et cette sortie seront sécurisées au moyen d'un portail électrique ;

Considérant que la demande précise que deux zones plantées sont prévues, l'une le long de la terrasse des bureaux et l'autre en fond de parcelle ; que l'espace le long de la terrasse des bureaux sera dédié à un jardin potager à usage des occupants de l'immeuble ; que les aménagements au niveau du parking et de ses voies d'accès sont prévus en revêtement semi-perméable ; que dans sa notice explicative, le demandeur précise que le parking sera agrémenté de zones plantées ;

Considérant qu'il n'est actuellement pas possible d'étudier l'implantation de bureaux dans la zone ; qu'en effet, le solde des bureaux et des activités de production de biens immatériels encore admissible par maille ne peut être vérifiée vu qu'elle n'a encore été adaptée ;

Considérant que ces travaux ont un impact sur l'intérieur d'îlot ; qu'ils suppriment le jardin en pleine terre existant ;

Considérant que le PRAS en ses prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, art.0.6 précise que, dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

Considérant que la superficie de potager et de zones plantées ne permet pas de compenser la perte des qualités végétales d'un jardin en pleine terre ;





Considérant également que prévoir un espace de bureaux sur l'ensemble du rez-de-chaussée n'est pas opportun en ce que cette configuration annihile totalement la possibilité de créer du logement en connexion directe avec un jardin d'agrément ;

Considérant de plus, qu'une partie de l'îlot se situe en zone à risque d'inondations, et qu'une attention accrue doit être apportée à la gestion intégrée des eaux pluviales ; que cette gestion des eaux pourrait être assurée, en partie, par un traitement paysager de qualité ;

Considérant également que la demande prévoit des balcons pour les appartements des étages en façade arrière ; que ces balcons sont conformes au code civil ; qu'au niveau de la façade arrière, la partie centrale accueillant les chambres est en avant de l'aplomb de la façade ; que cette avancée, bien que plus profonde que le profil voisin le plus profond est conforme aux prescriptions du R.R.U. titre I ;

Considérant qu'au niveau du 1er étage, la toiture du rez-de-chaussée est aménagée en terrasse profitant aux appartements 1 et 2 ; que cette terrasse est divisée en 2 terrasses via une paroi en bois faisant office de brise-vue ; que la profondeur de ce brise-vue est de 3,65m ; que celui-ci est implanté à plus de 3,0m des limites mitoyennes et est donc conforme au R.R.U. titre I art. ; que cependant celui-ci induit une dérogation au R.R.U. titre I art.6 en ce qu'il n'est pas compris dans le volume de la toiture ;

Considérant néanmoins que ce brise-vue permet de créer une séparation entre les deux appartements ; que l'objectif est de permettre aux occupants des appartements de profiter d'une terrasse plus intimiste ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture éléments techniques pourrait être acceptable pour le brise-vue du 1er étage ;

Considérant que la demande, portant sur la création de logements, est positive ; que l'objectif est de mettre sur le marché des logements qui répondent aux normes minimales en vigueur ;

Considérant que les logements projetés sont confortables ; qu'ils possèdent tous un espace extérieur (terrasses et/ou balcon) ; que cependant tous les logements ne répondent pas aux normes minimales d'éclairage naturel en ce que les séjours/salle à manger des logements 1 (8m² au lieu de 10m²) ; logement 2 (8.2 m² au lieu de 8.94m²), logement 6 (8.6m² au lieu de 8.96m²) et logement 8 (8,2m² au lieu de 10.92m²) n'atteignent pas le minimum requis en terme d'éclairage ; que cela induit une dérogation au R.R.U. titre II art.10 ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction ; que celle-ci doit répondre aux normes minimales requises ; qu'il est regrettable de ne pas atteindre ces minima particulièrement dans des espaces de vie ;

Considérant cependant que les logements proposés restent confortables ; que les dérogations à l'art.10 sont minimales et qu'à l'exception du logement 8, inférieures à 1 m² ; que ces dérogations pourraient être acceptables moyennant certaines modifications du projet ;

Considérant également qu'il s'agit d'une nouvelle construction ; qu'il est regrettable de ne pas trouver des logements 3 chambres permettant d'accueillir des familles avec enfants ; que ce type de grand logement pourrait être envisagé avec un accès direct vers un jardin privatif ;

Considérant que les dérogations induites par la présente demande sont directement liées aux caractéristiques esthétiques de l'immeuble projeté ; que celui-ci se veut résolument contemporain par rapport au cadre urbain environnant ; que la façade projetée est marquée d'une multiplication de matériaux et plans différents qui accentuent la disproportion de la volumétrie par rapport aux biens voisins ;

Considérant que pour mieux intégrer cet immeuble dans le contexte qui l'entoure, il y a lieu de revoir l'ensemble de la volumétrie et de l'architecture projetée et de conserver un intérieur d'îlot végétalisé ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre I art.4, art.5 et art.6 ne sont pas acceptables ;

Considérant de plus que la demande n'est pas conforme au PRAS ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer le parking en intérieur d'îlot et de prévoir un espace en pleine terre et planté profitant aux occupants de l'immeuble ;

Avis DÉFAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: O945/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Oppemstraat 10 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Senne Dehandschutter

Objet / Betreft: het wijzigen van de voorgevel (ramen veranderen, gevelbekleding van de gelijkvloers veranderen, balkons maken), het creëren van een dakkappel en terrassen aan de achterkant van het gebouw, en het maken van openingen in dragende muren

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/02/2024 - 07/03/2024

Réactions / Reacties: 7

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/03/2024 - 02/04/2024

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:

7

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 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 gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en typische woongebieden van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 11/10/2023;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de voorgevel (ramen veranderen, gevelbekleding van de gelijkvloers veranderen, balkons maken), het creëren van een dakkappel en terrassen aan de achterkant van het gebouw, en het maken van openingen in dragende muren betreft;





Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 22/02/2024 tot 07/03/2024 voor volgende motieven: afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen); bouwreglement (BR); toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);

Gelet dat dit openbaar onderzoek 7 reacties uitlokte, uitgaand van burens, betreffende overlast (geluid, leveringen, afval, stank, ...) in verband met de opening van een café op de benedenverdieping; overlast (uitzicht, geluid) in verband met het creëren van een terras op het platte dak van het bijgebouw; de gevelbekleding op de benedenverdieping; het verwijderen van klimplanten op de zijgevel van de buur; geluidsoverlast in verband met warmtepompen; de aanwezigheid van een schoorsteenkanaal vastgemaakt aan de muur van de buur;

Gelet op het gunstig advies met voorwaarden van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 29/02/2024 opgenomen in de bijlage met als referentie T.2023.0621/2;

Overwegende dat ten gevolge van de condities van dit advies de plannen moeten niet aangepast worden;

Overwegende dat het gebouw een rijgebouw met kelders, gelijkvloers, drie verdiepingen en een 4^{de} verdieping onder een mansardedak is;

Overwegende dat, in de laatste stedenbouwkundige vergunning, de bestemming van de begane grond een café is, maar dat de gelijkvloers momenteel als studio is gebruikt;

Overwegende dat een deel van het project uit het herinrichten van de ruimte als café bestaat;

Overwegende dat de Oppemstraat een residentieel karakter heeft; dat de voormalige winkels op de gelijkvloers tot woningen werden omgebouwd;

Overwegende dat, in deze context, een café een bron van overlast kan zijn;

Overwegende dat de oppervlakte van de entiteit op het gelijkvloers 40m² is;

Overwegende dat deze ruimte een kantoor kan worden, bijvoorbeeld een coworkingruimte met een horeca bijkomstig aan het kantoor;

Overwegende dat de verdiepingen elk een studio bevatten (4 in totaal);

Overwegende dat de studio's voor een geoptimaliseerd gebruik heringericht worden;

Overwegende dat het project het maken van openingen in de centrale dragende muur van de studio's omvat, om de link tussen de leefruimtes te vergroten;

Overwegende dat de kelder zal opgedeeld worden in bergruimte voor het café, een lokaal voor de opslag van huisvuil en schoonmaakmateriaal en een gemeenschappelijke wasplaats;

Overwegende dat de toegang tot de kelder te ingewikkeld is voor de inrichting van een lokaal voor fietsen;

Overwegende dat op de eerste verdieping aan de voorgevel een klein balkon is, naar het oosten georiënteerd;

Overwegende dat een tweede buitenruimte voor dit studio ingericht is op het platte dak van de gelijkvloers;

Overwegende dat de achterraam vergroot is om een toegang naar het terras te maken;

Overwegende dat er akoestische bekleding moet worden aangebracht op de muren rond het terras om geluidsoverlast te voorkomen;

Overwegende dat, aan de voorgevel, een balkon op de 2^{de} en 3^{de} verdiepingen wordt voorzien; dat de ramen tot beneden worden getrokken om toegang naar de balkons te geven;

Overwegende dat, ter hoogte van de mansarde van de 4^{de} verdieping in de achtergevel, een groot raam geplaatst wordt dat volledig open kan, met een balustrade, zodat het gevoel van een balkon gecreëerd kan worden;

Overwegende dat de nieuwe balkons aan de voorgevel een halfronde vorm hebben, met een straal van 85 cm;

Overwegende dat sobere metalen balustrades deze balkons omringen;





Overwegende dat het balkon op de 3^{de} verdieping in het midden van de gevel zich bevindt, als het bestaande balkon op de 1^{ste} verdieping; dat het balkon op de 2^{de} verdieping onder het rechterraam zich bevindt;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van G.S.V., Titel I, artikel 10 (uitsprongen) voor wat betreft het balkon van de 2^{de} verdieping;

Overwegende inderdaad dat dit balkon de verticale vlak overschrijdt die een hoek van 45° vormt ten opzichte van de gevel, vertrekkend vanaf de rechter mandelige grens;

Overwegende dat de aanvraag ook van B.R., art. 73 (balkons) afwijkt omdat de nieuwe balkons meer dan 0,70m uitsprong hebben in een straat die minder dan 12 meter breed is (11,46m);

Overwegende dat de stijl van deze balkons en balustrades niet in harmonie met die van de gevel is;

Overwegende dat deze afwijkingen dus niet aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de huidige gevel van de gelijkvloers verschillend is van de oorspronkelijke vergunde indeling; dat een deuropening is verwijderd, dat de ramen kleiner zijn en dat een nieuwe gevelbekleding is aangebracht;

Overwegende dat de voorgevel van de gelijkvloers zijn oorspronkelijke indeling terugkrijgt, met een deur naar het café, een handelsraam en een tweede deur naar de woningen;

Overwegende dus dat de residentiële autonomie van het goed niet wordt aangetast;

Overwegende dat de voorgevel ter hoogte van het gelijkvloers blauw wordt getegeld; dat een opklapbare bank tegen de gevel wordt geplaatst;

Overwegende dat deze gevelbekleding de commerciële identiteit van het gelijkvloers onderstreept;

Overwegende dat de rest van de voorgevel met witte en beige cementering is bekleed;

Overwegende dat er in het verlengde van het balkon een horizontale rand in blauwe hardstenen moet worden geplaatst; dat het bovenste deel op dezelfde manier als het bestaande deel moet worden bepleisterd;

Overwegende dat alle ramen worden vervangen door witte houten ramen met super isolerende beglazing;

Overwegende dat de vensters van de voorgevelen aan de achtergevel kunnen worden vergroot voor meer natuurlijk licht;

Overwegende dat balustrades in het vlak van de gevel voor veiligheidsredenen kunnen worden voorzien;

Overwegende dat zowel het dak als de achtergevel worden geïsoleerd;

Overwegende dat zonnepanelen aan beide zijden van het dak worden geplaatst;

Overwegende dat lucht-water warmtepompen worden geplaatst, met een buitenunit per studio op het hoofddak;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van G.S.V., Titel I, artikel 6 (het dak – technische elementen), omdat deze buitenunits geen deel uitmaken van de technische elementen die op daken zijn toegestaan;

Overwegende dat deze elementen geluidsoverlast in de omgeving kunnen veroorzaken;

Overwegende dat ze een relatief groot volume vertegenwoordigen, zichtbaar vanaf de binnenkant van het blok;

Overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat deze units moeten naar de kelder worden verplaatst; dat er akoestische isolatie moet geplaatst worden;

Overwegende dat de aanvraag geen wijziging van het bestaande bouwvolume inhoudt;

Overwegende dat de aanvraag toelaat om het wooncomfort van het woningen te verbeteren (betere inrichtingen, meer natuurlijk licht, buitenruimtes);





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 café te verwijderen en een bestemming van kantoor (coworkingruimte met een horeca bijkomstig aan het kantoor) te voorzien;
- de buitenunits van de warmtepompen naar de kelder te verplaatsen; een akoestische isolatie te voorzien;
- geen extra balkons op bovenste verdiepingen te voorzien;
- in het verlengde van het bestaande balkon, een horizontale rand in blauwe hardstenen te plaatsen; het bovenste deel te bepleisteren op dezelfde manier als het bestaande deel;
- de ramen van de verdiepingen aan de achtergevel te vergroten; een balustrade in het vlak van de gevel te voorzien;
- akoestische bekleding op de muren rond het terras aan te brengen;

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.: P1168/2023 (PFU)

Adresse / Adres:

Place Princesse Elisabeth 5 1030 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Société Nationale des Chemins de fer Belges - SNCB (Pinto Monteiro)

Objet / Betreft: Rénover le complexe de quai de la gare de Schaerbeek.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/03/2024 - 04/04/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

8





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F819/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Franklin Roosevelt 192 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Dominique Scipioni

Objet / Betreft: changer la destination d'un logement (appartement du 1er étage) en un équipement d'intérêt collectif (cabinet médical), mise en conformité

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/03/2024 - 04/04/2024

Réactions / Reacties: 7

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 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

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

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

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

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

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

Vu le Règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas (R.Z.R.Q.) ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 31/08/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement d'affectation d'une unité de logement vers un équipement (cabinet médical) au premier étage d'un immeuble résidentiel ;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2024 au 04/04/2024 pour les motifs suivant : 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 les 10 réactions à l'enquête publique, émanant des propriétaires des lieux portant sur l'absence d'un accord des copropriétaires, l'incompatibilité d'une activité extérieure localisée au 1^{er} étage d'un immeuble exclusivement résidentielle (nuisances sonores, insécurité) et portant sur des conflits entre tiers ne relevant pas de l'urbanisme ;
Vu que l'avis du SIAMU a été sollicité en date du 13/03/2024 et qu'à ce jour il ne nous est pas parvenu ;

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 le 27/04/1937, sous la référence TP48669 ayant pour objet construire un immeuble de R+4 ;
Considérant que le gabarit de l'immeuble s'élève du rez au 4^{ème} étage couvert par un toit plat ;
Considérant que l'immeuble se compose d'un rez-de-chaussée comprenant le hall d'entrée de l'immeuble et 4 box de garages et que chaque niveau comprend deux appartements, soit 8 unités de logements ;

Considérant que la demande vise un appartement de 3 chambres situé au 1^{er} étage gauche d'une superficie de 158m² ;

Considérant que le projet vise à supprimer ce logement et à installer un cabinet médical ;

Considérant que la demande ne modifie pas l'aspect extérieur de l'immeuble et ne vise pas d'actes et travaux structurels ;

Considérant que le changement d'affectation en un cabinet médical comprend une salle d'attente, 3 cabinets, une cuisine, un espace d'accueil dans le hall d'entrée, un sanitaire et une salle de bain ;

Considérant que l'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) et plus spécifiquement le 4^o permet la suppression d'un logement pour l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant qu'un cabinet de consultation médicale répond à l'affectation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

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 FAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W954/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Wimpelberg 129 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Ismail & Mariem Damghi & Kbiech

Objet / Betreft: transformer une maison unifamiliale par l'extension de la façade arrière, par l'installation de nouveaux châssis en aluminium de ton noir (mise en conformité) et par l'aménagement des combles en espaces habitables, par la création d'une terrasse arrière au 1er étage et par la modification de l'escalier extérieur en zone de recul

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/03/2024 - 04/04/2024

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):

10 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 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.) ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 16/10/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à transformer une maison unifamiliale par l'extension de la façade arrière, par l'installation de nouveaux châssis en aluminium de ton noir (mise en conformité) et par l'aménagement des combles en espaces habitables, par la création d'une terrasse arrière au 1^{er} étage, par la modification de l'escalier extérieur en zone de recul ;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2024 au 04/04/2024 pour les motifs suivants :
dérogação à l'art.6§1 et §3 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne et éléments techniques), dérogação à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que 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 qu'un permis d'urbanisme ayant pour objet l'édification d'une maison unifamiliale, a été délivré le 29/12/1952 ;
Considérant que la maison (R+2+TV) concernée par la demande est bordée par une zone de recul aménagée par l'accès vers le garage et un escalier extérieur à volée droite menant vers la porte d'entrée située au bel-étage ;

En ce qui concerne les transformations de la façade arrière :

Considérant que la situation existante de fait révèle que la façade arrière a été transformée par la construction d'un nouveau volume sur toute la largeur de la façade ;
Considérant que la demande vise la mise en conformité de l'extension arrière qui intègre le volume des annexes existantes du sous-sol au 1^{er} étage et s'étend au niveau du RDC sur une profondeur de 1.70m ;
Considérant que l'extension arrière intègre le volume d'un ancien local WC (construit à la même profondeur que l'annexe au RDC) ;

Considérant que le volume de la nouvelle annexe dépasse en profondeur (+ 1.70m) et en hauteur (+3.30m) les profils mitoyens des constructions voisines ;
Considérant que la construction du nouveau volume induit une dérogação à l'art.4 (profondeur) et art.6§1 (hauteur) du Titre I du RRU ;

Considérant qu'en situation existante de droit, l'annexe existante accolée au mitoyen droit (n°131) a une hauteur équivalente à la hauteur de l'annexe projetée au niveau du 1^{er} étage et n'aggrave donc pas la situation existante ;
Considérant que le jardin est orienté sud-ouest et que la profondeur de construction de la nouvelle annexe n'a que peu d'impact visuel et n'est pas de nature à nuire l'ensoleillement des parcelles voisines ;
Considérant que les biens avoisinants ont des annexes de mêmes profondeurs que l'extension demandée ;
Considérant que le volume et le traitement de la façade s'intègre aux caractéristiques urbanistiques des lieux ;
Considérant par ailleurs que le taux d'emprise de la construction sur la parcelle est de 33% et que la zone de cour et jardin plantée en pleine terre est préservée ;
Considérant que les déroérations à l'art.4 et art.6§1 du Titre I du RRU sont acceptable aux motifs exposés ;

Considérant que la demande propose d'aménager le toit plat de l'extension du RDC par une terrasse (3.88m²), limitée par une balustrade et de part et d'autre par un toit végétalisé inaccessible ;

Considérant que l'implantation de la terrasse telle que proposée est conforme aux servitudes de distances établies par le Code Civil, soit à minimum 1.90m des limites mitoyennes ;
Considérant cependant que la balustrade présente une dérogação à l'art.6§3 du Titre I du RRU en ce que ces éléments techniques dépassent le profil des constructions mitoyennes ;
Considérant que la superficie de la terrasse projetée est limitée à 3.88m² et qu'elle se situe dans la prolongation d'une chambre, soit une occupation occasionnelle non susceptible d'engendrer de nuisances pour le voisinage ;





Considérant que la dérogation à l'art.6§3 du Titre I du RRU est acceptable aux motifs exposés ;

En ce qui concerne l'habitabilité

Considérant que la demande prévoit d'aménager le grenier en prévoyant deux chambres, un local WC et une salle d'eau ;

Considérant que le projet prévoit le réaménagement du 1^{er} étage en supprimant une petite chambre au profit de deux chambres aux dimensions généreuses tout en dotant l'une d'elle d'un dressing et d'une petite terrasse ;

Considérant que le projet prévoit d'augmenter le nombre de chambres de 3 à 4 tout en visant l'amélioration des qualités d'habitabilité du logement ;

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

En ce qui concerne la zone de recul :

Considérant que la demande vise à modifier la forme de l'escalier extérieur reliant la zone de recul à la porte d'entrée de la maison située au 1^{er} étage avec la même emprise au sol que l'existant ;

Considérant que l'escalier figurant en situation existante de droit se compose d'une volée droite accessible directement depuis le trottoir ;

Considérant que la situation projetée modifie le balancement de l'escalier en prévoyant un escalier extérieur demi-tournant composée de deux volées séparées par un palier et permettant un accès privatif ;

Considérant que la modification de la forme de l'escalier est inspirée par celle du n°131 ;

Considérant cependant que la zone de recul est imperméable en ce qu'elle est entièrement dalée et présente une dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU ;

Considérant qu'il y a lieu d'aménager la zone de recul en prévoyant des zones en pleine terre en limitant les dalles à l'accès carrossable afin de tendre vers l'art.11 du Titre I du RRU ; [QD1]

Considérant que la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU n'est pas acceptable ;

En ce qui concerne les châssis :

Considérant que les plans de la situation existante de droit ne précisent pas le type de châssis, ni le ton ;

Considérant que la demande vise à installer de nouveaux châssis à l'ensemble des façades ainsi qu'une porte de garage sectionnelle, et prévus en aluminium de ton noir ;

Considérant que le remplacement des châssis permet d'améliorer les performances énergétiques du bien ; considérant que le dessin, la matière et le ton des châssis proposé, rappelle les ferronneries de la porte d'entrée et du garde-corps métallique existants et qu'il tranche avec les revêtements de briques blanches ;

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales :

Considérant que le projet prévoit la gestion des eaux pluviales au sein de la parcelle par une citerne à eau de pluie d'une capacité de 2000l dans la zone du jardin à usage de l'entretien du jardin, du WC et buanderie ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- de prévoir un aménagement de la zone de recul conforme à l'article 11 du Titre I du RRU ;

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 Titre du RRU en ce qui concerne les art. 4 et 6 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F186/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Fabriques 17 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Luigi - Géraldine Cellauro - Viola

Objet / Betreft: transformer l'appartement simplex arrière du 3ème étage en un duplex par la construction d'un 4ème étage et aménager des terrasses sur la toiture plate

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/03/2024 - 04/04/2024

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:

11

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour du bien classé " Ancienne brasserie Van Dooren » ;

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du 23/02/2023 ;

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

Considérant que la demande initiale visait à transformer l'appartement arrière du 3ème étage en duplex par la construction d'une extension au niveau du 4ème étage et aménager des terrasses sur la toiture plate ;





Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 27/05/1999 (réf. P.U. F44/1998) ayant pour objet "apporter des transformations à une construction existante : transformer l'immeuble (bâtiment semi-industriel) en vue de l'affecter à usage de logements aux étages et de zone de stockage au rez-de-chaussée, les 12 emplacements de parking au sous-sol étant réservés aux appartements" ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 13/05/2004 (réf. P.U. F50/2003) ayant pour objet "rehausser d'un niveau le bâtiment de la rue Notre-Dame du Sommeil 22" ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 26/5/2008 (réf. P.U. F36/2005) ayant pour objet "rehausser d'un niveau" ; que ce permis était le modificatif du PU F50/2003 : permis qui visait à « réaménager des appartements et rehausser d'un niveau ». Considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/09/2023 au 28/09/2023 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Vu les 2 réactions à cette enquête publique, portant sur la perte de luminosité dû à la rehausse projetée et le problème des vis-à-vis qu'elle pourrait engendrer ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 24/08/2023 ;
Vu l'avis favorable de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 06/09/2023 ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 17/09/2023, portant les références CP.1981.0350/16 ;
Considérant que les conditions émises n'impliquent pas l'adaptation des plans ;

Vu l'avis unanime de la commission de concertation du 10/10/2023 émis sur la demande initiale, libellé comme suit :

« Avis FAVORABLE sous réserve :

- de prévoir une toiture végétalisée dans les parties non-accessibles des toitures plates ;
- de revoir le langage architectural de l'extension en tenant compte de l'architecture des étages inférieurs (toiture plate en remplacement de la toiture à versant, rythme, relief et matériaux) ; »

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 17/10/2023 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 18/12/2023 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;

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

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

Considérant que par rapport à la demande initiale, le projet modifié remplace la toiture à versants prévue initialement du côté rue par une toiture plate sur l'ensemble de la rehausse ;

Considérant que la hauteur du nouveau volume en toiture est légèrement élevée par rapport à la hauteur dérogatoire du projet initial de 0,17m ;





Considérant dès lors que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle enquête publique et un nouvel avis de la commission de concertation ;

Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/03/2024 au 4/04/2024 pour les motifs suivants :

Vu l'unique réaction à cette enquête publique, émanant du voisin direct, et portant sur :

- faire attention aux aérations communes en toiture ; - La création d'une isolation acoustique entre la construction et la terrasse projetées d'une part et de l'appartement du voisin d'autre part ; - assurer une isolation thermique de la terrasse au-dessus de l'appartement de ce voisin ; - la condamnation d'un accès au local ascenseur et à la toiture par son appartement ; - dessiner/corriger les 2 coupoles existantes de toiture donnant sur son appartement (et non une seule comme dessinée sur les plans présentés) ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un immeuble de gabarit R+3+TP située dans une parcelle traversante entre le n°17 rue des Fabriques et la rue Notre-Dame du Sommeil 20-22A ; que cet immeuble est entouré de biens dont l'architecture est de type néoclassique et de plus petits gabarits ;

Considérant qu'en situation de droit, le programme est réparti comme suit :

- rue des Fabriques 17 :
- 1^{er} et 2^{ème} étage : 2 logements 2 chambres par étage
- 3^{ème} étage : 1 appartement 2 chambre et 1 appartement 3 chambres

Soit 6 logements ;

- rue Notre Dame du Sommeil 20-22A :
- du 1^{er} au 3^{ème} étage : 1 logement 2 chambres par étage

Soit 3 logements ;

En ce qui concerne la construction d'une extension au 4^{ème} étage :

Considérant que le projet prévoit la rehausse du bâtiment d'un 4^{ème} étage afin de transformer l'appartement du 3^{ème} étage arrière en duplex ;

Considérant que projet prévoit de réorganiser ce logement suite à cette extension, en aménageant au 3^{ème} étage deux chambres de 14 et 14,5m² avec une salle de bain chacune séparées par un espace polyvalent (bureau / séjour / salle de jeux) de 68 m² et au 4^{ème} étage, un séjour / salle à manger / cuisine de 72,33 m² ;

Considérant que le nouvel aménagement permet des pièces habitables généreuses et confortables ;

Considérant que ce logement respecte les normes d'habitabilité du RRU titre II ;

Considérant que l'extension est implantée avec un recul de 0,50m par rapport à la façade avant et de 1,17m par rapport à la corniche saillante ;

Considérant que du côté gauche, le volume s'accôle au n°19 tandis que du côté droit, il présente un retrait de 3,88 m² par rapport au n°15 ;

Considérant que le projet déroge au RRU titre I art. 4 (profondeur) en ce que le volume dépasse en profondeur le profil mitoyen le moins profond de plus de 3 m ;

Considérant que le projet déroge également au RRU titre 1 art. 6§1 (toiture - hauteur) en ce que le volume dépasse en hauteur le profil mitoyen le plus haut (n°19 rue des Fabriques) ;

Considérant que le projet modifié continue à déroger à ces articles, d'autant plus que la hauteur de la nouvelle construction est légèrement élevée de 0.17m par rapport au projet initial, dû à la modification de la typologie de la toiture ;

Considérant que la volumétrie arrière de l'extension est travaillée en biais par rapport au mur mitoyen gauche afin d'atténuer la dérogation relative à la profondeur ;





Considérant qu'il est à noter que les bâtiments avoisinants observent un alignement particulier, car ils sont en avant du front de bâtisse par rapport au bâtiment concerné par la demande, ce qui fait que les profondeurs bâties sont décalées entre bâtiments ;

Considérant qu'au point de vue de la hauteur de l'extension, le projet initial prévoyait une petite toiture à versants du côté rue, suivie d'une toiture plate à l'arrière ;

Considérant qu'en façade avant, l'extension initiale était recouverte d'ardoises artificielles anthracites avec des châssis en aluminium anthracite ;

Considérant que le traitement architectural de la demande initiale ne tenait pas en compte la composition et le style du bâtiment existant ;

Considérant d'autant plus que les permis délivrés en 2003 et 2005 prévoyaient un volume à toiture plate ; qu'il serait souhaitable de revenir sur ce type de toiture en lieu et place d'une toiture à versants ;

Considérant que le projet modifié prévoit de revoir la composition architecturale de la rehausse en proposant des ouvertures qui s'alignent aux baies du 3^{ème} étage et un traitement de façade différent à celui prévu initialement ;

Considérant que les parties pleines seront en panneaux HPL de teinte gris clair, sauf pour les bandeaux verticaux entre les châssis qui seront en blanc cassé ; que les châssis seront en aluminium de teinte gris anthracite ;

Considérant que les teintes choisis correspondent à celles des étages inférieurs ;

Considérant que le langage architectural adopté de la rehausse tient compte de la composition du bâtiment existant de son rythme, ses reliefs et ses teintes ;

Considérant que moyennant adaptations, les dérogations au RRU titre I art. 4 et art. 6§1 sont acceptables ;

En ce qui concerne l'aménagement de terrasses sur la toiture plate :

Considérant que le projet prévoit d'aménager deux terrasses en bois sur la toiture plate existante au profit du duplex : l'une de 19,2m² en façade avant et l'autre de 103,9m² en façade arrière ;

Considérant que la terrasse arrière est aménagée avec un retrait de 1,90m des limites mitoyennes afin de respecter le Code Civil et un retrait de 1,50m de la limite arrière de la toiture ;

Considérant que le dernier retrait reste insuffisant et pourrait engendrer des nuisances vu son développement jusqu'en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il conviendrait de prévoir un retrait plus important, de minimum 4m, afin de réduire la gêne que peut engendrer l'utilisation de cette terrasse et d'assurer la tranquillité de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet déroge à l'art. 6§3 (toiture - éléments techniques) en ce que les garde-corps en verre des terrasses dépassent le gabarit de la toiture ;

Considérant que cette dérogation est acceptable, car le garde-corps est nécessaire pour assurer la sécurité des usagers de la terrasse ;

Considérant que le projet initial dérogeait au RRU titre I art. 13 (surface perméable) en ce qu'il ne prévoyait pas de toiture verdurisée sur la toiture plate de plus de 100m² ;

Considérant que le projet modifié vise l'installation d'une toiture verte intensive aux abords de la terrasse projetée afin d'améliorer l'aspect végétal et paysager de l'intérieur d'îlot ;

Considérant toutefois, que cette végétation est précédée d'une bande de gravier de minimum 50cm, ce qui réduit sensiblement la superficie de la zone végétalisée ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir min 1,90m de largeur pour les toitures végétalisées le long des limites mitoyennes ;

Considérant en revanche, le toit de la rehausse n'est pas traité en une toiture végétalisée car il reçoit des panneaux photovoltaïques ;

Considérant dès lors, que la dérogation au RRU titre I art. 13 est acceptable ;





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 :

- réduire la terrasse arrière afin de créer une toiture verte extensive de min 4m de profondeur à partir de la façade arrière ;
- prévoir min 1,90m de largeur pour les toitures végétalisées le long des limites mitoyennes ;
- vérifier la position de la coupole et des gaines de ventilation et compléter les plans, le cas échéant ;

Les dérogations au R.R.U titre I art. 4, art. 6§1 et art. 13 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H1063/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Heembeek 43 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Infirmiers de Rue - A.S.B.L.

Objet / Betreft: installer sur un terrain non bâti 5 logements (5 studios) modulaires et individuels à destination de 5 personnes sans-abris pour une durée limitée de 1 an (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/03/2024 - 04/04/2024

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:

12

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 23/11/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à installer sur un terrain non bâti 5 logements (5 studios) modulaires et individuels à destination de 5 personnes sans-abris pour une durée limitée de 1 an (mise en conformité) ;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2024 au 4/04/2024 pour les motifs suivants :
application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS)- dérogation à l'art. 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ; - 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) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 12/03/2024 ;
Vu l'avis de VIVAQUA du 10/04/2024 ;

Considérant qu'en situation de fait, le terrain était occupé par un forain, matérialisé par deux caravanes résidentielles, des abris divers et des constructions légères derrière le hangar existant ;
Considérant que la majorité de ces installations ont été enlevées ; que seuls le hangar et deux cabanons à front de rue sont encore présents sur le site ;
Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité l'implantation provisoire de 5 logements (5 studios) sous forme de modules préfabriqués en un seul niveau afin de mettre à disposition rapidement des logements à des personnes vivant en rue, bénéficiant d'un accompagnement médico-social ;
Considérant que la durée d'utilisation de ces modules est limitée à un an ;
Considérant qu'au terme de ce délai, les constructions seront enlevées et le terrain remis en pristin état ;

Considérant que l'affectation logement proposée est compatible avec les prescriptions de la zone du PRAS ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'implantation de ces modules, le projet se développe sur 3 parcelles appartenant au CPAS (D94 E/2, D94R/4 et D94N4) ;
Considérant que ces modules sont implantés à 3m du mitoyen gauche, à 2m du mitoyen droit et à 4,50m de l'alignement ;
Considérant qu'ils sont précédés d'une clôture existante suivant le front de bâtisse ;
Considérant qu'au niveau des retraits susmentionnés, le projet déroge au R.R.U., titre I, art. 3 (implantation d'une construction mitoyenne), en ce que les constructions ne sont pas implantées sur ou contre la limite mitoyenne ;
Considérant que les retraits de 2m et 3m permettent de respecter le code civil en matière de vues droites ;
Considérant que le projet porte sur des constructions légères de caractère éphémère ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 3 est acceptable ;

Considérant que le projet sollicite une dérogation au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce que le hangar existant est implantée dans la zone qui succède les $\frac{3}{4}$ du terrain ;
Considérant que ce hangar existe depuis les années 80 (d'après la vue aérienne de 1987) sans qu'un permis soit délivré pour cet effet ;
Considérant qu'il ne fait pas partie de l'objet de demande et du périmètre du projet ;
Considérant d'autant plus que le projet porte sur une demande de permis à durée limitée, tandis que le hangar sera présent pour une longue durée ;
Considérant dès lors, qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme distincte afin de mettre en conformité cette installation ;
Considérant que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, art. 13 (maintien d'une surface perméable), en ce que l'ensemble des toitures n'est pas verdurisée ;
Considérant cependant qu'il s'agit de constructions à caractère provisoire, dont la structure n'est pas adaptée à recevoir une surcharge relative à une toiture verte ;





Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 13 est acceptable ;

Considérant que les modules préfabriqués sont implantés sur un terre-plein engazonné, muni d'une zone carrossable en gravier au milieu ;

Considérant que l'emprise des modules n'impacte pas la perméabilité du terrain, car elle est limitée à 24% par rapport à la superficie totale du site ;

Considérant de plus, que ces constructions sont posées sur des plots (aucune fondation n'est nécessaire) ; qu'une couche de graviers de stabilisation est prévue sous chaque emprise ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, art. 16 (stockage des eaux pluviales), en ce que le projet ne prévoit pas de citerne sur le site ;

Considérant que le choix de ne pas mettre en œuvre un système de rétention des eaux de pluie est lié au caractère temporaire des constructions ;

Considérant que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 16 est acceptable ;

Considérant que le projet sollicite une dérogation au R.R.U., titre VIII, art. 6 (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement), en ce qu'aucun emplacement de parking n'est prévu dans le projet ;

Considérant que le projet se situe en zone B du R.R.U., qui est défini par une bonne desserte par les transports en commun ;

Considérant qu'un espace vélos pour 5 places est aménagé sur le site, près de l'accès carrossable ;

Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre VIII, art. 6 est acceptable ;

Considérant que la structure de ces modules est en bois avec une finition en bardage bois également et des châssis triple vitrage en bois ;

Considérant que ces constructions sont peu perceptibles depuis l'espace public et leur implantation ne porte pas préjudice aux bâtiments environnants ;

Considérant que chaque studio présente une superficie totale de 26m² avec une pièce habitable de 22m² ;

Considérant que ces logements sont espacés entre eux de 5m afin de limiter les vis-à-vis et de permettre à chaque habitant de disposer d'un espace jardin ;

Considérant qu'il s'agit d'un projet à finalité sociale pour venir en aide aux sans-abris ;

Considérant qu'en Commission de Concertation le demandeur a signalé que la convention de l'occupation du terrain du CPAS a été prolongée jusqu'à fin 2025 ;

Considérant qu'il a sollicité la possibilité de modifier la durée du permis à durée limitée jusqu'à cette échéance ;

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

Avis FAVORABLE.

Les dérogations au R.R.U., titre I, art. 3, art. 13, art. 16 et au titre VIII art. 6 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





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'ue part, aménager 5 logements (1 x 1 studio, 2 x 1 ch et 2 x 2 ch), 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 remplacer les menuiseries en bois par des menuiseries en PVC blanc (mise en conformité); et d'autre part, rehausser le mur mitoyen gauche au dernier étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/03/2024 - 04/04/2024

Réactions / Reacties: 4

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'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 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 le Règlement sur les trottoirs (R.T.);

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 30/11/2023 ;

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

Considérant que la demande vise 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 ;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée 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.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;

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

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 mentionne que le compteur d'électricité au sous-sol a été placé le 10/02/2000 ; que les compteurs du rez-de-chaussée, du 1^{er} étage et du 2^{ème} étage existaient avant 1974, que le compteur du 3^{ème} étage a été placé le 21/01/1994 et est hors service à la date de l'introduction du dossier ;

Considérant qu'il a été joint au dossier un rapport d'expertise du 11/10/1989 décrivant le sous-sol comme suit : cage et dégagement d'escalier, ancienne cave à charbon avec compteurs, cabinet de toilette avec douche et wc, 4 pièces d'habitation aménagées, petit sas et dégagement ;
Considérant que ce rapport d'expertise mentionne que le sous-sol est occupé comme suit 2500 francs avec bail, qu'il est précisé qu'en cas d'acquisition les sous-sol 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 ;
Considérant néanmoins qu'il est fait remarqué dans les observations complémentaires que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et 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'extension ont été réalisés sans autorisation ; que le nombre de logement est par conséquent litigieux ;

En ce qui concerne l'aménagement des logements :

Considérant que la situation projetée prévoit l'aménagement suivant :

- Sous-sol : appartement 1 : chambre 14m²(sne 1.2m²), séjour 24m² (sne 0m²), cuisine 12m² (sne 2.7m²), buanderie, salle d'eau ;
- Rez-de-chaussée : appartement 2 non différencié : chambre 15.5m² (sne 3.4m²) séjour cuisine 30m² (sne 4.8m²), salle d'eau et buanderie ;
- 1^{er} étage : appartement 3 avec deux accès via le palier : chambre 14.7m² (sne 2.7m²), chambre 7m² (sne 1.7m²),deux pièces distinctes séjour et cuisine 29.6m² (sne 4.7m² pour l'une et 0m² pour l'autre), salle d'eau ;
- 2^{ème} étage : appartement 4 : chambre 16.3m² (sne 3.1m²), chambre 9.1m² (sne 1.5m²), séjour 16m² (sne 0m²), bureau 8m² (sne 5.2m²), cuisine 6.4m² (sne 0m²), buanderie 1.5m², salle d'eau 2.35m² ;





- 3ème étage : appartement 5 : salle à manger cuisine 22.1m² (sne 2m²), living 15.6m² (sne 3.5m²) salle d'eau (sans porte) ;
- Grenier : espace nuit/bureau/coin eau 11m² (hsp 2.12max, sne inconnue)

En ce qui concerne les dérogations en terme d'habitabilité :

Considérant que le logement au sous-sol (appartement 1) déroge 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 le logement au sous-sol déroge au R.R.U. titre II art 10 (éclairage naturel) en ce que l'éclairage naturel est largement insuffisant ;
Considérant que ce logement déroge également au R.R.U. titre II art 8 (wc) en ce que la pièce où se situe le WC donne directement sur le séjour sans prévoir de sas ;
Considérant que ce logement déroge au R.R.U. titre II art 12 (ventilation) en ce que la salle d'eau de prévoit aucune ventilation) ;
Considérant que la notice explicative mentionne que ce logement était déjà sous loué en 1989 ;

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 la hauteur sous-plafond de ce logement est de 2.42m ;
Considérant que l'art 19 du RGBA précise également que les pièces habitables de jour ou de nuit en ce compris les bureaux doivent recevoir directement la lumière par des baies de fenêtres, avec un rapport de surface nette à hauteur de minimum 1/5^{ème} de la superficie de plancher ;
Considérant que la superficie éclairante nette est insuffisante également au regard du RGBA ;

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 l'année 2000, qu'il n'est en l'état pas acceptable de prévoir une unité de logement seule en sous-sol ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée (appartement 2) est un logement non différencié, que les portes entre la chambre et le séjour ont dû être enlevées, que néanmoins ce logement semble être existant ;

Considérant que le logement du 1^{er} étage (appartement 3) déroge au R.R.U. titre II art 3 en ce que la superficie minimale de la chambre 2 ne propose que 7m² au lieu de 9m² ;

Considérant qu'au vu de la description de l'expertise de 1989 cette deuxième chambre au 1^{er} étage n'existait pas ;

Considérant également que le séjour était situé en façade avant et la chambre en façade arrière ;
Considérant que le séjour/cuisine n'est pas différencié sur plan, que cependant il s'agit de deux pièces distinctes dont la superficie est comprise entre 13 et 15 m² chacune ;

Considérant que le dossier ne comporte pas de photographies du 1^{er} étage, que néanmoins les cuisines sont placées en façade arrière pour l'ensemble des étages et que par conséquent le séjour, placé dans la pièce centrale ne dispose pas de lumière naturelle ;

Considérant dès lors que ce logements déroge au R.R.U. titre I art 10 en ce que le séjour ne dispose pas d'éclairage naturel ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revenir à la situation actée en 1989, c'est-à-dire de supprimer la deuxième chambre et de prévoir que le séjour dispose d'un éclairage naturel ;

Considérant également qu'un deuxième hall d'entrée a été créé et donne accès aux deux chambres, que l'autre entrée donne accès au séjour ;

Considérant que cet aménagement induit une diminution de superficie de la pièce avant et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer le hall donnant accès aux deux chambres ;





Considérant que le logement du 2^{ème} étage (appartement 4) 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 deux chambres sont décrites dans l'expertise de 1989 mais pas dans l'acte de propriété qui n'apporte à ce sujet aucune précision ;
Considérant que le projet prévoit de créer une nouvelle salle d'eau de 2.35m² ce qui est largement insuffisant pour un appartement de deux chambres ;
Considérant que la cuisine est déplacée dans l'extension, que la baie de fenêtre a été obturée ;
Considérant que bien qu'existant, ce logement tel que proposé 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 et déroge donc au R.R.U. titre II art 8 ;
Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de ce logement et de supprimer une chambre;

Considérant que le nouveau logement prévu au 3^{ème} étage (appartement 5) en duplex avec le grenier ne propose pas de chambre ; que seul un espace nuit/bureau de 6m² et un coin d'eau de 5m² sont prévus au grenier ;
Considérant que la hauteur sous faite est de 2.12m, que le R.R.U. titre II art 4 prescrit un minimum de 2.30m pour les locaux habitables sous comble, que le grenier ne peut dès lors être considéré comme un espace habitable ;
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'un grenier à usage de rangement doit être restitué ;
Considérant également que la salle d'eau/sanitaires placé devant la porte d'entrée ne dispose pas de porte ; Considérant que cette disposition n'est pas admissible ;
Considérant qu'en l'état ce logement sans chambre ne peut être acceptable ;

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 ;

En ce qui concerne les extensions :

Considérant que d'après les photographies aériennes, la lucarne a été réalisée entre 1987 et 1996 et qu'une extension a été réalisée sur 3 niveaux entre 1987 et 1996 côté mitoyen gauche ;
Considérant que cette extension dépasse le bien de gauche d'environ 60cm et présente une superficie de 8m² environ par étage et 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 la rehausse du mitoyen de gauche déroge au R.R.U. titre I art 4 et 6 en ce que celui-ci dépasse le bien le plus profond ;

Considérant que le projet prévoit au-dessus de ces extensions une terrasse sur toiture plate ;
Considérant que le code civil édicte que « Le propriétaire d'une construction peut y réaliser des fenêtres au vitrage transparent, des ouvertures de mur, des balcons, des terrasses ou des ouvrages semblables pour autant qu'ils soient placés à une distance droite d'au moins dix-neuf décimètres de la limite des parcelles. Cette distance est mesurée par une ligne tracée perpendiculairement à l'endroit le plus proche de l'extérieur de la fenêtre, de l'ouverture de mur, du balcon, de la terrasse ou des ouvrages semblables jusqu'à la limite des parcelles. » ;

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

Conclusions :





Considérant que l'ensemble des logements présentent des dérogations au R.R.U. titre II ;
Considérant que le titre II vise à donner un minimum de confort et d'hygiène aux logements. Ces normes imposent à tout logement, nouveau 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 en outre que le projet ne propose aucun espace de rangement privatisé ;
Considérant également l'absence d'amélioration des locaux communs ;

Considérant que l'aménagement proposé ne prend pas en compte les qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment;
Considérant que le programme proposé est trop lourd pour ce bâtiment, pour pouvoir conserver les qualités patrimoniales du bâtiment ;

Considérant de ce qui précède, le projet 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 une division en 3 logements : souplex (rdc et rez-de-jardin arrière), 1 simplex, 1 duplex.2^{ème} et 3^{ème}. et moyennant la suppression de l'extension le long du mitoyen gauche au 2^{ème} étage.

