

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 05 juin 2025 / Zitting van donderdag 05 juni 2025

Avis / Adviezen

N.B. Les avis sont établis dans la langue de la demande de permis / De adviezen worden in de taal van de aanvraag opgesteld

RUE VERTE 124	2
RUE JOSEPH BRAND 79	5
CHAUSSÉE DE HELMET 159	6
AVENUE HUART HAMOIR 60	8
AVENUE CHAZAL 101	10
AVENUE CHAZAL 101	11
RUE BRICHAUT 28	12
RUE CAMILLE WOLLÈS 36	14
CHAUSSÉE DE HAECHT 176	15
RUE DES COMPAGNONS 26	16
RUE DE LINTHOUT 50	17
AVENUE DE LA TOPAZE 33	18
BOULEVARD AUGUSTE REYERS 40	21
AVENUE MILCAMPS 199	24
AVENUE ALBERT GIRAUD 81	27
RUE DU PROGRÈS 270	28

RUE VERTE 124

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/402=276/124

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (une activité productive de biens immatériels et trois logements), régulariser la construction d'annexes arrière au rez-de-chaussée, l'aménagement d'une terrasse arrière au 1er étage et la construction d'une lucarne arrière et de sa terrasse, changer une partie de l'activité productive au rez-de-chaussée en bureau indépendant, modifier le nombre et la répartition des logements (passer de trois à cinq unités d'habitation), réaliser des travaux structurels, isoler les façades arrière et latérale gauche et mettre en conformité les modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/05/2025 > 22/05/2025

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (une activité productive de biens immatériels et trois logements) :
 - 1) régulariser :
 - 2) la construction d'annexes au rez-de-chaussée arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits constructive),
 - 3) l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructive),
 - 4) la construction d'une lucarne arrière et d'une terrasse attenante, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructive),
 - 5) changer une partie de l'activité productive au rez-de-chaussée en bureau indépendant,
 - 6) modifier le nombre et la répartition des logements (passer de trois à cinq unités d'habitation), en dérogation aux art. 3, 4 et 10 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie minimale, hauteur sous plafond et éclairage naturel) et aux art. 13 et 17 des Titre II du RRU et du RCU (local vélos et poussettes),
 - 7) réaliser des travaux structurels,
 - 8) isoler les façades arrière et latérale gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructive),
 - 9) mettre en conformité les modifications en façade avant ;

HISTORIQUE

1. Vu l'autorisation du 25 août 1896 visant à « construire une véranda » ;
2. Vu l'autorisation du 18 mars 1898 visant à « étendre la cave sous la maison » ;
3. Vu l'autorisation du 27 juillet 1906 visant à « surélever la maison d'un étage » ;
4. Vu l'autorisation de bâtisse du 14 juin 1907 visant à « construire un garage pour automobile en intérieur d'îlot » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 janvier 1945 visant à « transformer et agrandir l'immeuble » ;
6. Vu le permis de bâtir du 10 mai 1963 visant à « transformer l'immeuble en Auberge de Jeunesse avec modification de volume » ;
7. Vu l'Arrêté du Bourgmestre du 27 octobre 1980 interdisant d'utiliser l'auberge de jeunesse ;
8. Vu l'aménagement de trois logements en 1989 (un appartement au 1^{er} étage avant, un studio à l'entresol 1^{er}/2^{ème} étages arrière et un appartement au 2^{ème} étage avant), répondant tous trois aux normes d'habitabilité en vigueur à l'époque et considérés comme licites ;
9. Vu la mise en demeure du 23 janvier 2015 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
- 10) la création d'une lucarne et d'une terrasse (rambarde + revêtement) au-dessus de la lucarne licite en façade arrière (aménagement d'un studio),
- 11) la création d'annexes au rez-de-chaussée,
- 12) la création d'une terrasse au 1^{er} étage (rez-de-jardin),
- 13) les modifications en façade avant (porte d'entrée, suppression du balcon au 1^{er} étage),
- 14) les modifications structurelles à tous les étages (percements de baies, agrandissements de volumes, ...),
- 15) la modification du nombre de logements,
- 16) le changement de destination du bureau à l'avant du rez-de-chaussée, accessoire à l'activité productive, en logement,
- 17) le non-respect du RRU et des prescrits en vigueur lors de la division (~1989) (hauteur sous plafond < 250 cm pour tous les étages, à l'exclusion du rez-de-chaussée) ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est

délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;

2. Vu le recours, toujours pendant à ce jour, contre le refus de permis d'urbanisme du 28 juin 2016 suite à la demande visant à « dans un immeuble à usage mixte de 3 logements et une activité de production, changer l'affectation du rez-de-chaussée avant pour y installer un bureau indépendant, ajouter 4 logements aux 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} étages et dans les combles, placer des escaliers de secours en façade arrière, couvrir la cour au rez-de-chaussée, créer une lucarne et une terrasse sur le versant arrière de la toiture et modifier la façade avant » ;
3. Vu l'avis favorable conditionnelle du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 23 février 20255 sur la présente demande (réf. CP.1980.2439/7) » ;

VOLUME :

1. Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, des nouvelles annexes arrière, d'une superficie totale de +/- 13 m², sont construites et s'alignent à l'annexe arrière existante ;
2. Considérant que ces nouvelles annexes dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de profondeur de construction puisque l'immeuble concerné par la présente demande constitue la parcelle construite la plus profonde et que, dès lors, tout prolongement de celui-ci se situerait au-delà des gabarits autorisables ;
3. Considérant toutefois qu'elles ne dépassent ni l'annexe existante ni les ¾ de la parcelle ; que ces annexes ne portent atteinte ni à l'activité qui s'y déroule ni aux parcelles voisines puisqu'elles se situent sous le niveau du jardin ; qu'une surface importante de jardin est maintenue (+/- 49 % de la parcelle) et que, dès lors, les annexes sont autorisables ;
4. Considérant qu'au niveau du 1^{er} étage (rez-de-jardin), une terrasse arrière, d'une superficie de +/- 14 m², est aménagée sur la toiture plate des annexes arrière du rez-de-chaussée, côté droit ; que celle-ci se situe au-delà des gabarits autorisables ; que, toutefois, elle ne génère pas de vue intrusive sur les parcelles voisines et ne nécessite pas la rehausse des murs mitoyens ; que, dès lors, la terrasse est acceptable ;
5. Considérant qu'une nouvelle lucarne arrière a été construite au-dessus de la lucarne existante située en façade arrière ; que, bien qu'elle s'inscrive dans les gabarits autorisables, celle-ci présente des proportions démesurées en raison de son versant qui rejoint le faite du toit et de l'implantation de son châssis, en biais par rapport à la façade ;
6. Considérant, en outre, que cette lucarne donne accès à une terrasse illicite et éclaire un local sous combles non-habitable ; que sa construction ne se justifie dès lors pas et qu'il y a lieu de la supprimer ;
7. Considérant qu'une nouvelle terrasse arrière, d'une superficie de +/- 8 m² et accessible depuis la nouvelle lucarne, est aménagée sur la toiture plate de la lucarne existante ; que celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle génère des volumes qui dépassent en hauteur les profils mitoyens et que cela n'est pas justifié ;

AFFECTATION :

1. Vu qu'en situation licite, l'immeuble est réparti comme suit :
 - 18) dans le sous-sol avant : locaux accessoires aux logements,
 - 19) dans le sous-sol arrière : locaux accessoires à l'activité productive,
 - 20) au rez-de-chaussée avant : bureau (accessoire à l'activité productive),
 - 21) au rez-de-chaussée arrière : activité productive,
 - 22) au 1^{er} étage avant : un logement,
 - 23) au 1^{er} étage arrière : locaux accessoires aux logements,
 - 24) à l'entresol (1^{er}/2^{ème} étages) : un logement (studio),
 - 25) au 2^{ème} étage : un logement,
 - 26) à l'entresol (2^{ème}/3^{ème} étages) : locaux accessoires aux logements,
 - 27) au 3^{ème} étage (sous combles) : locaux accessoires aux logements,
 - 28) dans les combles : locaux accessoires aux logements ;
1. Considérant que la présente demande vise à modifier l'affectation d'une partie du rez-de-chaussée ainsi que le nombre et la répartition des logements aux étages ; que la nouvelle répartition de l'immeuble qui en résulte est la suivante :
 - 29) dans le sous-sol avant : locaux accessoires aux logements,
 - 30) dans le sous-sol arrière : locaux accessoires à l'activité productive,
 - 31) au rez-de-chaussée avant : bureau indépendant (+/- 112 m²),
 - 32) au rez-de-chaussée arrière : activité productive,
 - 33) au 1^{er} étage avant : un logement studio (+/- 78 m²),
 - 34) au 1^{er} étage arrière : un logement 2 chambres (+/- 150 m²),
 - 35) aux entresols (1^{er}/2^{ème} et 2^{ème}/3^{ème} étages) : un logement duplex 2 chambres (+/- 78 m²),
 - 36) au 2^{ème} étage avant : un logement studio (+/- 77 m²),
 - 37) au 3^{ème} étage et dans les combles : un logement duplex 2 chambres (+/- 100 m²) ;
1. Considérant que l'implantation d'un bureau indépendant en partie avant du rez-de-chaussée est compatible avec les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) applicables à la zone dans laquelle se situe le bien et ne met pas en péril les affectations existantes de l'immeuble ;
2. Considérant que l'atelier de production au rez-de-chaussée arrière est inchangée et que chaque affectation de l'immeuble dispose d'un accès privatif ;
3. Considérant que la Carte des Soldes de Bureaux Admissible (CaSBA) en zone d'habitation est positive pour la

maille visée et qu'en conséquence, rien ne s'oppose à l'aménagement de ce de bureau ;

LOGEMENTS :

1. Considérant que le logement studio situé au 1^{er} étage avant, bien qu'il soit licite, n'est pas conforme aux normes d'habitabilité ;
2. Considérant en effet que l'aménagement de ce logement relève davantage de celui d'un appartement 1 chambre composé d'un séjour, d'une cuisine/salle à manger et d'une chambre à coucher avec salle de bain intégrée, séparés par des baies sans porte et que la chambre déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle ne bénéficie d'aucun éclairage naturel ;
3. Considérant, en outre, qu'il s'agit d'un logement mono-orienté et qu'il ne répond dès lors pas aux principes du bon aménagement des lieux ;
4. Considérant qu'il en va de même pour le logement situé au 2^{ème} étage avant qui présente un aménagement similaire ;
5. Considérant que le logement supplémentaire aménagé au 1^{er} étage arrière déroge également aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que les locaux habitables ne disposent pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,42 m et 2,48 m au lieu de 2,5 m) ; que, néanmoins, l'écart est léger ;
6. Considérant qu'il s'agit d'un logement principalement orienté vers l'intérieur d'îlot ; qu'il ne répond dès lors pas aux principes du bon aménagement des lieux ;
7. Considérant qu'un nouveau logement duplex est aménagé aux entresols (entre les 1^{er} et 2^{ème} étages et entre les 2^{ème} et 3^{ème} étages) ; que les pièces de vie se situent en partie inférieure et les pièces de nuit à l'étage supérieur, la communication entre elles étant assurées par un escalier intérieur ;
8. Considérant que l'espace de vie se compose d'un local séjour et d'une cuisine et qu'une baie est percée afin de lier les deux pièces, de 14 m² chacune ; que cet espace, bien que conforme, présente une largeur réduite (entre 2,8 m et 3,4 m), limitant ainsi les possibilités d'un aménagement fonctionnel et qualitatif ;
9. Considérant également que chambre principale présente un déficit en superficie (13,8 m² au lieu de 14 m²) et que les chambres ne disposent pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,42 m au lieu de 2,5 m) ; que, toutefois, les dérogations sont légères, d'autant plus qu'il s'agit de locaux destinés au repos ;
10. Considérant néanmoins que, de manière similaire au logement du 1^{er} étage arrière, il s'agit d'un logement mono-orienté vers l'intérieur d'îlot et qu'il ne répond pas aux recommandations du SIAMU ; qu'il ne répond dès lors pas aux principes du bon aménagement des lieux ;
11. Considérant qu'un second logement duplex est aménagé dans les combles ;
12. Considérant que des fenêtres de toit ont été ajoutées afin que le séjour et la chambre à coucher principale, situés en partie avant, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant ;
13. Considérant que la chambre à coucher, située sous faîte, est principalement éclairée par la lucarne réalisée en situation infractionnelle et que, sans cette dernière, la chambre n'est pas conforme aux normes d'habitabilité ;
14. Considérant, au vu de ce qui précède, que la modification du nombre et de la répartition des logements densifie l'occupation de cet immeuble sans améliorer les logements existants, qui sont peu qualitatifs ;
15. Considérant, en outre, que les logements proposés ne présentent pas pour autant des qualités d'habitabilité satisfaisantes ;
16. Considérant, enfin et à l'exception de celui situé au 1^{er} étage arrière, qu'aucun logement ne dispose d'un espace privatif extérieur ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que les compteurs sont accessibles par tous les occupants de l'immeuble et en tout temps et qu'il existe un nombre suffisant d'espaces de rangement privatifs pour chaque logement au niveau du sous-sol ;
2. Considérant qu'un local à vélos, d'une superficie de 19 m² et pouvant accueillir 8 véhicules, est également prévu au niveau du sous-sol mais que celui-ci n'est pas aisé d'accès au vu des manœuvres à effectuer ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et n'est pas acceptable dans le cadre d'un projet de densification ;
3. Considérant par ailleurs que le projet renseigne également la possibilité de stationner des vélos-cargos et des poussettes dans le hall d'entrée commun mais que cela risque d'y entraver le passage ;

ISOLATION THERMIQUE :

1. Considérant qu'un enduit sur isolant est prévu en façade arrière, d'une épaisseur totale de +/- 0,15 m ; que, bien qu'en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur, le dépassement est minime et permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
2. Considérant qu'il en va de même pour la façade latérale gauche, dont la finition est en ardoises ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que l'entrée de l'immeuble se faisait à l'origine par une double porte grillagée et que celle-ci est supprimé au profit d'une nouvelle porte simple ; que ce changement modifie l'ouverture de baie de cette entrée qui est comblée par un cadre en ciment, ce qui porte atteinte à l'esthétique soignée de ce bâtiment ;
2. Considérant que la nouvelle porte d'entrée, placée en recul par rapport à la façade, rompt avec le style de l'immeuble ;
3. Considérant que les grilles des fenêtres du rez-de-chaussée ont été supprimées, et ce bien qu'elles soient toujours visibles sur le reportage photographique joint à la présente demande ;
4. Considérant que ces modifications nuisent à l'aspect architectural du bâtiment, qu'il y a lieu de ne pas modifier l'ouverture de baie et de prévoir une porte d'entrée qui s'intègre à l'esthétique du bâtiment ;
5. Considérant que le balcon du 1^{er} étage surplombant la porte d'entrée est supprimé au profit d'un garde-corps en fer

forgé ; que cette modification ne dénature pas la façade ;

CONCLUSION :

1. Considérant que le projet tel que présenté n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de le revoir dans son ensemble ;
2. Considérant par ailleurs qu'il y aura lieu d'entamer la remise des lieux en pristin état dès la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE JOSEPH BRAND 79

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/328=155/079-081

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux étages, régulariser la couverture de la cour au rez-de-chaussée et les modifications en façade avant, ajouter un logement au dernier étage mansardé et revoir les aménagements intérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/05/2025 > 22/05/2025

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant un commerce (cercle privé) au rez-de-chaussée et deux logements aux étages :

régulariser :

la couverture de la cour, en dérogation à l'article 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur-hauteur),

les modifications en façade avant,

ajouter un logement au dernier étage mansardé, en dérogation aux art. 3 des Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (normes minimales de superficie), aux art. 13 et 8 des Titre II du RRU et du RCU (local compteur) et aux art. 13 et 17 des Titre II du RRU et du RCU (local pour véhicules 2 roues et voitures d'enfants),

revoir les aménagements intérieurs de l'ensemble des unités de logements, en dérogation aux art. 3 des Titres II du RRU et du RCU (normes minimales de superficie) ;

HISTORIQUE :

Vu l'autorisation du 27 octobre 1905 visant à « construire 3 maisons » ;

Vu le permis d'urbanisme du 21 décembre 1999 visant à « installer un cercle privé en lieu et place d'un commerce » ;

SITUATION LICITE :

Considérant qu'en situation licite, la répartition du bien est la suivante :

sous-sol : locaux accessoires aux autres affectations du bâtiment,

rez-de-chaussée : commerce (cercle privé) et locaux accessoires aux autres affectations du bâtiment,

1^{er} étage : un logement,

2^{ème} étage : un logement,

combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

SITUATION INFRACTIONNELLE :

Vu le procès-verbal du 4 juillet 2019 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

la modification du nombre de logements (huit sur l'ensemble du bâtiment en lieu et place de deux) ;

aux étages : sept logements en lieu et place de deux autorisés (trois dans les combles et division de chacun des deux logements autorisés en deux),

au rez-de-chaussée : modification de la destination de la partie gauche du commerce en logement,

la modification de l'aspect architectural de la façade par :

la mise en peinture du rez commercial + pierres bleues de soubassement et encadrements de fenêtre,

le remplacement des châssis du 2^{ème} étage sans le respect du cintrage (sauf celui au-dessus de la porte d'entrée des logements),

la construction d'une annexe de +/- 2 m² au 1^{er} étage en façade arrière (salle de douche + WC),

la couverture de la totalité de la cour (annexe de +/- 6,6 m²) ;

Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;

VOLUME :

Considérant que la demande vise à couvrir la cour à l'arrière de la parcelle au niveau du rez-de-chaussée ;
Considérant que cette couverture déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur car elle est implantée au-delà des ¾ de la parcelle et que l'entièreté de la parcelle est construite ;
Considérant également que cette construction n'améliore pas les qualités végétales et paysagères de l'îlot et qu'aucune disposition n'est prise dans le projet en vue d'améliorer la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP), ce qui contrevient à la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
Considérant néanmoins que la cour est petite et enclavée ; que sa couverture ne porte pas préjudice à l'immeuble ;
Considérant cependant qu'il est regrettable qu'aucune amélioration ne soit proposée pour la couverture de cette cour en matière de GIEP ;

AFFECTATION/UTILISATION :

Considérant que l'affectation du rez-de-chaussée est un commerce et que l'utilisation reconnue est un cercle privé ; qu'il s'agit dans les deux cas d'un commerce avec consommation sur place ;
Considérant par ailleurs que l'immeuble se situe en zone d'habitation au PRAS, dont les prescriptions applicables n'autorisent pas l'extension de l'utilisation en tant que cercle privé ou café au rez-de-chaussée ;
Considérant que les cafés doivent disposer d'un espace fumeur (cf. Loi du 22 décembre 2009 sur la protection contre la fumée de tabac au travail) et qu'un tel dispositif est absent du projet ;
Considérant que toutes les unités de logement existantes sont réaménagées ;
Considérant que les superficies des chambres 2 des logements des 1^{er} et 2^{ème} étages sont inférieures aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur (8,6 m² au lieu de 9 m²) ; que l'accès à ces chambres se fait depuis la cuisine ; que cela est regrettable et ne révèle pas du bon aménagement des lieux ;
Considérant qu'un troisième logement est aménagé au niveau des combles ; que celui-ci ne bénéficie que d'une vue droite au niveau de la cuisine ; que cette unique fenêtre ne permet pas d'offrir une vue qualitative sur l'extérieur, ce qui est regrettable également ;
Considérant que la superficie de la chambre principale est inférieure aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur (14 m²) ; que, certes, cette chambre mesure 14 m², mais qu'elle comprend un escalier dont la surface doit être décomptée ; que cela n'est pas acceptable ;
Considérant que ce logement se situe intégralement sous toiture ; que cela n'est pas souhaitable au vu des écarts de températures importants auxquels ce type de logement est susceptibles d'être soumis ;

LOCAL POUR VEHICULES DEUX ROUES ET VOITURES D'ENFANTS :

Considérant que la densification de cet immeuble entraîne la nécessité de prévoir un local pour le stockage des vélos et des voitures d'enfants ;
Considérant que l'espace prévu au rez-de-chaussée possède une faible superficie et peu éventuellement servir pour les voitures d'enfants ;
Considérant que le local aménagé au sous-sol possède une superficie plus acceptable mais que, néanmoins, l'accès au local compteurs diminue le nombre d'emplacements dévolus aux vélos (cf. infra) ;
Considérant que cette localisation n'est pas pratique car peu aisée d'accès depuis la rue ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et n'est pas autorisable ;

ESPACES COMMUNS :

Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace de rangement privatif ;

FACADE :

Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS et que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
Considérant que le projet prévoit de remettre des châssis en bois et qu'il y a lieu de prévoir des châssis avec des divisions harmonieuses, des doubles cadres d'épaisseur identique et le respect des cintrages ;

CONCLUSION :

Considérant que l'immeuble est fortement densifié et que les espaces communs ne sont pas qualitatifs ;
Considérant par ailleurs que les modifications prévues en façade avant ne respectent pas les caractéristiques patrimoniales de l'immeuble ;
Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de ne pas autoriser cette demande ;
Considérant par ailleurs qu'il y aura lieu d'entamer la remise des lieux en pristin état dès la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

CHAUSSÉE DE HELMET 159

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2023/251=132/159

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (commerce au rez-de-chaussée et trois logements aux étages), régulariser la construction d'une annexe en façade arrière, supprimer la

citerne d'eau de pluie et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/05/2025 > 22/05/2025

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que la présente demande vise à, dans un immeuble à usage mixte (commerce au rez-de-chaussée et trois logements aux étages),
- 38) régulariser la construction d'une annexe en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
- 39) supprimer une citerne d'eau de pluie, en dérogation à l'art. 35 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (citerne d'eau de pluie),
- 40) modifier la façade avant ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 janvier 1946 visant à « démolir et reconstruire l'immeuble sinistré » ;
2. Vu le permis d'urbanisme, périmé, du 19 février 2008 visant à « couvrir complètement la parcelle afin d'étendre le commerce existant et construire un étage en retrait afin d'y étendre en duplex le logement existant au dernier étage » ;
3. Vu la mise en demeure du 10 octobre 2018 portant sur l'infraction urbanistique suivante :
- 41) la construction d'une annexe de +/- 70 m² couvrant la totalité de la zone de cour et jardin, sans le permis d'urbanisme requis (et totalement non conforme au permis du 19 février 2008) ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;

ANNEXE ARRIERE ET ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant qu'en situation existante, une annexe a été construite à l'arrière sur toute la superficie de la zone de cour et jardin, et ce sans l'autorisation d'un permis d'urbanisme ;
2. Considérant que la présente demande maintient une partie de ce volume ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de profondeur et de hauteur ;
3. Considérant que le volume dépasse :
- 42) le voisin le moins profond de plus de 3 m,
- 43) le voisin le plus profond,
- 44) les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;
1. Considérant dès lors que la zone de cour et jardin est réduite et que cela est regrettable ;
2. Considérant que ces dérogations sont conséquentes ; que, selon la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), toute intervention en intérieur d'îlot doit en priorité viser à améliorer les qualités végétales et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ; que la présente demande ne va pas dans ce sens puisqu'elle imperméabilise une partie de la zone de cour et jardin et que le taux d'imperméabilisation au droit de la parcelle passe au total de 59 % à 71 % ;
3. Considérant que l'imperméabilisation des sols et les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ; que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation ;
4. Considérant que, conformément au Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027, il est souhaitable de réduire les volumes d'eau pluviale qui sortent de la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit pour limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ; que le projet ne va pas dans ce sens ;
5. Considérant que, le projet ne répondant pas à toutes ces considérations, les dérogations susvisées ne sont pas acceptables ;

CITERNE DE COLLECTE D'EAU DE PLUIE :

1. Considérant qu'une citerne de collecte d'eau de pluie apparaissant sur les plans d'archives est supprimée sans être remplacée, et ce en dérogation au Titre I art. 35 du RCU ; qu'il y a lieu de prévoir :
- 45) soit la réhabilitation de cette ancienne citerne,
- 46) soit une nouvelle citerne correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC),
- 47) soit un dispositif d'infiltration *in situ* des eaux pluviales correctement dimensionné (noue, jardin de pluie) ;

FACADE :

1. Considérant que la demande concerne le rez-de-chaussée de la façade avant ;
2. Considérant que la vitrine est remplacée par une vitrine en bois peint (ton anthracite) ;
3. Considérant que l'accès distinct aux logements est maintenu ;
4. Considérant que la porte d'entrée est vitrée et sablée et que cela ne se prête pas à une entrée vers des logements de manière adéquate ; qu'une porte pleine en bois serait préférable ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet tel que proposé ne peut être accepté ;
2. Considérant par ailleurs qu'il y aura lieu d'entamer la remise des lieux en pristin état dès la notification de la décision sur la présente demande de permis.

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE HUART HAMOIR 60

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/150=141/058

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (locaux accessoires à l'activité productive du bâtiment arrière au rez-de chaussée et deux logements aux étages) et un bâtiment arrière (activité productive), mettre en conformité l'ajout d'un logement dans le bâtiment avant (passer à trois unités d'habitation au total) et la modification de l'esthétique de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (locaux accessoires à l'activité productive du bâtiment arrière au rez-de-chaussée et deux logements aux étages) et un bâtiment arrière (activité productive), mettre en conformité :

l'ajout d'un logement dans le bâtiment avant (passer à trois unités d'habitation au total), en dérogation aux art. 8 et 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (WC et éclairage naturel) et aux art. 13 et 17 des titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local pour voitures d'enfant et véhicules deux roues), la modification de l'esthétique de la façade avant ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 mai 1923 visant à « [construire] trois maisons » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 mai 1923 visant à « construire une maison » ;

Vu le cachet d du 4 novembre 1927 visant à « construire un four » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 avril 1939 visant à « construire un frigorifère dans la cour » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 septembre 1940 visant à « construire un atelier dans la cour en sous-sol » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 février 1941 visant à « construire un refuge dans la cour de l'immeuble » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 mars 1947 visant à « remettre en état » ;

Vu le permis de bâtir du 24 mars 1987 visant à « annexer une remise située en fond de parcelle et numérotée 6 avenue Jean Jaurès, fermer les 3 baies de la remise coté avenue Jean Jaurès et relier par une baie ladite remise à la propriété côté avenue Huart Hamoir » ;

Vu le permis d'urbanisme du 24 janvier 1995 visant à « rehausser la partie arrière de la toiture du hangar et la transformer en toiture plate » ;

Vu le permis d'environnement (1941, 1971, 1972, 1987) pour « atelier de préparation de viandes »

Vu le refus de permis d'urbanisme du 6 février 2018 suite à la demande visant à « demande initiale du 28 septembre 2016 : sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (activité productive et 2 logements) et un bâtiment arrière (activité productive), démolir une partie des constructions en intérieur d'îlot, construire une nouvelle toiture plate entre le 2 bâtiments, un balcon au 2ème étage et un volume sur le toit plat du bâtiment arrière, effectuer des travaux structurels intérieurs, changer l'affectation d'une partie du rez-de-chaussée du bâtiment avant en bureau, aménager un logement supplémentaire dans les combles, changer l'affectation du bâtiment arrière en logement et y aménager 7 appartements, aménager des terrasses sur des toits plats, modifier la façade arrière du bâtiment avant et les façades du bâtiment arrière, modifier le profil du terrain et aménager des jardins privés, aménager 7 places de parking en intérieur d'îlot » - demande modifiée du 5 octobre 2017 visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (activité productive et 2 logements) et un bâtiment arrière (activité productive), démolir une partie des constructions en intérieur d'îlot, construire 4 boxes de garage avec toiture verte et un nouvel escalier extérieur, changer l'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment avant en bureau, aménager un logement supplémentaire dans les combles, construire une annexe au rez-de-chaussée arrière et un balcon au 1er étage, changer l'affectation du bâtiment arrière en logement et y aménager 7 appartements, effectuer des travaux structurels intérieurs, ajouter 2 balcons, modifier la façade arrière du bâtiment avant et les façades du bâtiment arrière, modifier le profil du terrain et aménager des jardins privés » ;

PREAMBULE :

Considérant que la demande ne concerne que le bâtiment avant ;

Considérant que la demande vise à ajouter un logement dans le bâtiment avant et passer ainsi de deux à trois unités

d'habitation au total ;

Considérant que la présente demande ne concerne que le logement supplémentaire ;

Considérant que la situation licite est la suivante :

bâtiment avant (382 m²) :

sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,

rez-de-chaussée : locaux accessoires à l'activité productive du bâtiment arrière,

1^{er} et 2^{ème} étages : un logement 2 chambres par étage,

combles : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,

entièreté du bâtiment arrière : activité productive ;

INTERIEUR D'ILOT :

Considérant que la présente demande ne concerne ni l'intérieur d'îlot ni le bâtiment arrière ;

Considérant qu'en situation de droit, l'entièreté de la parcelle est bâtie ;

Considérant cependant que l'on constate, selon le reportage photographique fourni, que des modifications ont été apportées en intérieur d'îlot (démolition de volume, création d'un parking à ciel ouvert) ; qu'il s'agit d'actes et travaux soumis à permis d'urbanisme qui, de surcroît, vont à l'encontre de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) qui préconise 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 ;

VOLUME :

Considérant que la toiture ne semble pas avoir été construite à l'origine comme le prévoyait la situation de droit ; qu'un brisis et un terrasson sont réalisés à la place d'une pente de toiture en façade avant et qu'une lucarne a été érigée dans le brisis ;

Considérant qu'aucune autre modification n'est apportée au volume du bâtiment ;

HABILITE DU NOUVEAU LOGEMENT :

Considérant que l'espace WC est exigü ; que ses dimensions sont inférieures à celles préconisées par les règlements d'urbanisme en vigueur en matière d'habitabilité ; que cependant, il n'y a pas lieu de modifier son emplacement pour des raisons techniques ;

Considérant que la surface d'éclairage naturel du séjour situé en façade avant est insuffisante (1,58 m² au lieu de 5,1 m²) ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que l'écart est trop important et qu'il y a lieu de tendre vers la surface d'éclairage prescrite par la réglementation tout en veillant au respect de l'esthétique en façade avant ;

Considérant que les surfaces d'éclairage des deux chambres situées en façade arrière sont nettement insuffisantes également (0,5 m² au lieu de 1,24 m² pour la chambre 2 et 0,25 m² au lieu de 0,78 m² pour la chambre 1) ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que l'espace sous toiture est utilisé comme grenier (espace non habitable) ; que cela permet d'offrir un espace tampon entre l'extérieur et le logement, ce qui est bénéfique afin de préserver ce dernier des variations de température ;

ESPACES COMMUNS :

Considérant que le local compteurs se situe au sous-sol et que son accès est aisé et permanent pour tous les occupants de l'immeuble ;

LOCAL POUR VOITURES D'ENFANTS ET VEHICULES DEUX ROUES :

Considérant que le projet ne propose pas de local pour voitures d'enfant et véhicules deux roues ; que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur et n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il y a donc lieu de proposer un espace au rez-de-chaussée qui soit sécurisé et fermé afin de se conformer aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur ;

FACADE :

Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;

Considérant que la façade avant a été modifiée sans autorisation préalable ;

Considérant que la nouvelle porte cochère proposée nuit à l'esthétique de l'immeuble ; qu'il y a lieu de prévoir une porte plus respectueuse des qualités patrimoniales de l'immeuble en proposant une porte similaire à celle de la situation de droit (en s'inspirant du n° 56) ;

Considérant que la porte d'entrée a aussi été modifiée ; que son dessin est simplifié par rapport à la situation de droit mais que cela ne porte pas préjudice au caractère patrimonial de l'immeuble ;

Considérant que l'ensemble des châssis proposés sont en bois ; que, cependant, les divisions et petits-bois d'origine ne sont pas respectés mais que, néanmoins, cela ne nuit pas aux qualités patrimoniales de l'immeuble ;

Considérant par contre que les impostes pleines en partie inférieure (bois) pour les châssis au niveau du balcon du 2^{ème} étage sont manquants et qu'il y a lieu de les prévoir ;

Considérant que la toiture ne semble pas avoir été construite à l'origine comme le prévoyait la situation de droit ; qu'un brisis en ardoise noire et un terrasson en tuile orange/rouge sont réalisés à la place d'une pente de toiture en façade avant ;

Considérant que deux baies, de part et d'autre d'une lucarne, ont été érigées dans le brisis ; qu'il y a lieu d'agrandir les baies de manière symétrique (afin de tendre au respect des normes d'habitabilité en termes de surface lumineuse pour le séjour du logement) ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- proposer un espace au rez-de-chaussée qui soit sécurisé et fermé pour les voitures d'enfants et les véhicules deux roues ;
- tendre vers une surface d'éclairage respectant le RRU en matière de surface d'éclairage pour le séjour au niveau des combles, se conformer au RRU en ce qui concerne les surfaces d'éclairage pour les chambres au niveau des combles ;
- en façade avant :
 - ☒prévoir une porte cochère plus respectueuse des qualités patrimoniales de l'immeuble en proposant une porte similaire à celle de la situation de droit (et en s'inspirant du n° 56) ;
 - ☒prévoir des impostes pleines en partie inférieure (bois) pour les châssis au niveau du balcon du 2ème étage ;
 - ☒prévoir des ouvertures de baies égales de part et d'autre de la lucarne (afin de tendre vers le respect des normes d'habitabilité en terme de surface d'éclairage).

AVENUE CHAZAL 101

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/381=046/101

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de trois à quatre unités d'habitation), construire une annexe au 3ème étage, aménager une terrasse sur sa toiture, modifier le volume de la toiture principale du bâtiment et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/05/2025 > 22/05/2025

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements :
mettre en conformité l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de trois à quatre unités d'habitation), en dérogation aux art. 3, 10 et 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (espaces de rangement privatif, éclairage naturel et local vélos/poussettes) et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes),
construire une annexe au 3^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles) et à l'art. 29 du Titre I du RCU (composition de murs mitoyens),
aménager une terrasse sur sa toiture, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles) et à l'art. 9 du Titre I du RCU (rehausse de mitoyens),
modifier le volume de la toiture principale du bâtiment,
réaliser des travaux structurels ;

Historique :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 septembre 1923 visant à « [construire] une maison » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 décembre 1923 visant à « [construire] un poulailler » ;

Vu la confirmation du 26 octobre 2023 attestant de la répartition spatiale suivante pour l'immeuble :

sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

rez-de-chaussée jusqu'au étage 2 : 1 logement par niveau,

étage 3 mansardé et combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 12 juin 2024, en cours d'instruction à ce jour et visant à « dans un immeuble de trois logements, démolir les auvents et construire des annexes au rez-de-chaussée, modifier l'emprise de la terrasse existante (en ce compris l'accès au jardin), réaliser des travaux structurels et mettre en conformité la modification du volume du bâtiment isolé dans la zone de cours et jardins » ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 5 mai 2025 sur la présente demande (réf. CP.2025.0295/1) ;

Considérant que la demande concerne uniquement le sous-sol, l'étage mansardé et les combles de cet immeuble ;

Répartition :

Considérant que la superficie de plancher licite de cet immeuble est de 327,3 m² ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'augmentation d'une unité du nombre de logements (quatre au lieu de trois) ;

Considérant que la nouvelle répartition de l'immeuble est la suivante :

sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
rez-de-chaussée : un logement 1 chambre (inchangé),
1^{er} étage : un logement 1 chambre (inchangé),
2^{ème} étage : un logement 1 chambre (inchangé),
3^{ème} étage mansardé et combles : un logement duplex 2 chambres (108,7 m²) ;

Nouveau logement :

Considérant que la demande prévoit la construction d'une annexe de +/-24 m² au 3^{ème} étage ; que cette construction déroge fortement aux prescriptions urbanistiques en vigueur en ce qu'elle dépasse le bâtiment voisin le plus profond (plus de 2 m) et en ce que la composition et l'épaisseur du mur mitoyen de gauche ne correspondent pas à ce qui est exigé par l'art. 29 du Titre I du RCU (maçonnerie de minimum 0,28 m) ; que ce volume est très imposant et porte atteinte aux constructions voisines que ; dès lors ; les dérogations ne peuvent être accordées ;

Considérant qu'une terrasse est prévue sur cette annexe ; qu'à cette hauteur, les dérogations en termes de volumétrie par rapport à son implantation sont toujours présentes ; que les rehausses de murs mitoyens ne sont pas autorisables si celles-ci ne rentrent pas dans les gabarits admissibles ; que les arguments décrits précédemment concernant l'annexe projetée sont applicables également pour cette terrasse et qu'elle n'est dès lors pas autorisable ;

Considérant que le projet vise à modifier le volume de la toiture par l'extension du versant avant, en utilisant la même pente, afin d'arriver à un niveau de faîtage de 16,48 m (au lieu de 15,53 m) ; que le versant arrière s'aligne au profil mitoyen de droite ; que ces transformations s'inscrivent dans les gabarits admissibles et permettent l'extension de l'espace de vie du nouveau logement par la création d'une mezzanine ;

Considérant que la chambre 1 présente un déficit en éclairage naturel (2,31 m² au lieu de 3,98 m²), ce qui est regrettable pour un logement nouvellement créé ;

Considérant qu'il en va de même pour la chambre 2 (1,12 m² au lieu de 1,80 m²) ; que, de plus, cette chambre est totalement aménagée dans l'annexe décrite précédemment ; qu'elle n'est dès lors pas autorisable ;

Considérant qu'il est regrettable que les aménagements intérieurs des logements existants n'aient pas été privilégiés par rapport à la création d'un nouveau logement ;

Espaces communs :

Considérant que l'accès aux compteurs est permanent et garanti pour tous les occupants de l'immeuble ;

Considérant que le sous-sol est revu afin d'intégrer plusieurs locaux de rangement privatif ; que, pour autant, aucun ne dispose de porte, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant qu'aucun local dédié au stockage des vélos et des poussettes n'est prévu, ce qui constitue également une dérogation à la réglementation applicable ; qu'en cas d'augmentation du nombre de logements, il est nécessaire de prévoir du stationnement vélo le plus qualitatif possible, de préférence via l'aménagement d'un local facilement accessible au rez-de-chaussée permettant de stationner au moins 1 vélo par chambre tout en respectant le Vademecum Vélo édité par Bruxelles Mobilité ;

Conclusion :

Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet n'améliore ni les qualités urbanistiques de l'immeuble ni l'habitabilité du bâtiment ; que l'ajout d'un logement entraîne une densification excessive et génère des dérogations trop importantes à la réglementation applicable ; que, en conséquence, le projet ne peut être accepté ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE CHAZAL 101

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/247=046/101

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, démolir les auvents et étendre de manière latérale une annexe au rez-de-chaussée, modifier l'emprise de la terrasse existante (en ce compris l'accès au jardin), réaliser des travaux structurels et mettre en conformité la modification du volume du bâtiment isolé dans la zone de cours et jardins

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/05/2025 > 22/05/2025

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements :
 - 48) démolir les auvents et étendre de manière latérale une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement de gabarits admissibles),
 - 49) modifier l'emprise de la terrasse existante (en ce compris l'accès au jardin), en dérogation à l'art. 39 du Titre I du

Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement de la zone de cours et jardins),

50) réaliser des travaux structurels,

51) mettre en conformité la modification du volume du bâtiment isolé dans la zone de cours et jardins ;

Historique :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 septembre 1923 visant à « [construire] une maison » ;

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 décembre 1923 visant à « [construire] un poulailler » ;

3. Vu la confirmation du 26 octobre 2023 attestant de la répartition spatiale suivante pour l'immeuble :

52) sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

53) du rez-de-chaussée à l'étage 2 compris : un logement par niveau,

54) étage 3 mansardé et combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

1. Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 6 septembre 2024, en cours d'instruction à ce jour et visant à « dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de trois à quatre unités d'habitation), construire une annexe au 3^{ème} étage, aménager une terrasse sur sa toiture, modifier le volume de la toiture principale (cf. objet 2024/381) du bâtiment et réaliser des travaux structurels » ;

2. Considérant que la présente demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de cet immeuble ;

Logement rez-de-chaussée :

1. Considérant que la demande vise à supprimer deux auvents (13,83 m² et 3,79 m²) afin d'étendre l'annexe existante côté droit de manière latérale et de l'isoler (16 cm) ; que cette transformation déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur (dépassement des gabarits admissibles puisqu'il est déjà le bâtiment plus profond) ; que, toutefois, cette extension améliore l'espace de vie du logement sans provoquer de nuisances importantes aux constructions voisines et que, dès lors, la demande de dérogations peut être rencontrée favorablement ;

2. Considérant que selon la prescription 0.6 du PRAS, dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

3. Considérant que le placement d'une toiture végétale participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ; qu'il est donc souhaitable de végétaliser la toiture de l'annexe à minima sur son extension ;

4. Considérant que le projet prévoit le réaménagement de la zone de cours et jardins par la création d'une terrasse de 11 m² avec un escalier qui donne accès à un jardin de 39,3 m² ; que cet aménagement déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur en ce que la zone en pleine terre ne prévoit pas la superficie minimale requise (40,6 m²) ; que dès lors la demande de dérogation n'est pas justifiée et qu'il y a lieu d'y remédier ;

5. Considérant que le poulailler n'a pas été construit, historiquement, selon les plans d'origine ; qu'en effet sa profondeur n'est pas la même le long de la façade arrière et que cet aspect est déjà reflété par le dessin de la parcelle cadastrale ;

6. Considérant que le logement présente un aménagement qualitatif ;

7. Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales de 3 m³ apparaissant sur les plans d'archives est supprimée selon les déclarations de l'architecte en séance de la commission de concertation car celle-ci ne peut pas être réhabilitée ;

8. Considérant que le Titre I art.35 du RCU impose : soit la réhabilitation de l'ancienne citerne de collecte d'eaux pluviales, soit une nouvelle citerne de collecte des eaux pluviales correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont de préférence à au moins un WC), soit un dispositif d'infiltration in situ des eaux pluviales correctement dimensionné (noue, jardin de pluie) ;

9. Considérant qu'au besoin des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement (calculateur parcelle et calculateur réutilisation) afin de dimensionner ces types d'ouvrages suivant les caractéristiques des projets et surfaces de récoltes ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

• revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins conformément à l'art. 39 du Titre I du RCU ;

• végétaliser la toiture de l'annexe à minima sur son extension ;

• prévoir soit une nouvelle citerne de collecte des eaux pluviales correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont de préférence à au moins un WC), soit un dispositif d'infiltration in situ des eaux pluviales correctement dimensionné (noue, jardin de pluie).

RUE BRICHAUT 28

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/246=028/028

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, modifier le volume de la toiture du

bâtiment principal et de la toiture de l'annexe au rez-de-chaussée, construire une lucarne sur le versant arrière, aménager une terrasse au 3^{ème} étage, revoir les aménagements intérieurs des logements, réaliser des travaux structurels et mettre en conformité la création d'une cour anglaise ainsi que l'installation d'un conduit d'évacuation en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/05/2025 > 22/05/2025

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements :
modifier le volume de la toiture du bâtiment principal et de la toiture de l'annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement de gabarits admissibles),
construire une lucarne sur le versant arrière,
aménager une terrasse au 3^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles) et à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (rehausse de mitoyens),
revoir les aménagements intérieurs des logements, en dérogation aux art. 3, 4 et 10 du Titre II du RRU (superficie minimale, hauteur sous plafond et éclairage naturel),
réaliser des travaux structurels,
mettre en conformité :
la création d'une cour anglaise,
l'installation d'un conduit d'évacuation en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles) ;

Historique :

Vu l'autorisation du 26 septembre 1905 visant à « construire des annexes et changer la serre en véranda » ;

Vu le permis de bâtir du 28 février 1964 visant à « construire des annexes aux 1^{er} et 2^{ème} étages » ;

Vu la confirmation du 14 juin 2023 attestant de la répartition spatiale de l'immeuble suivante :

sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

rez-de-chaussée : un logement,

étage 1 : un logement,

étage 2 et combles : un logement duplex ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 20 février 2025 sur la présente demande (réf. CP.2025.0049/1) ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monument et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;

Considérant que la façade avant est exclue de la demande mais que d'après le reportage photographique, elle présente des modifications soumises à permis d'urbanisme qui devront être traitées dans une demande ultérieure ;

Répartition :

Considérant que la nouvelle répartition de l'immeuble est la suivante :

sous-sol gauche : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

sous-sol droit et rez-de-chaussée : un logement 2 chambres avec courette et jardin (96,28 m²),

1^{er} étage : un logement 1 chambre avec balcon et terrasse couverte (54,68 m²),

2^{ème} étage et combles : un logement 2 chambres avec terrasse (133,12 m²),

Considérant que le nombre de logements au sein de l'immeuble est inchangé ;

Logement souplex (sous-sol droit et rez-de-chaussée) :

Considérant que la demande prévoit la modification de la structure de l'annexe du rez-de-chaussée avec une isolation par l'extérieur ; que cette modification s'inscrit dans les gabarits admissibles, ne requiert aucune rehausse du mur mitoyen de droit et améliore les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que le projet vise à mettre en conformité la cour anglaise existante ; que, par rapport aux plans d'origine, elle comporte un escalier extérieur droit situé le long du mur mitoyen de droite alors qu'en situation existante, il est de double-quart tournant ; que, dans les faits, il est donc moins profond ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée est étendu au sous-sol via la création d'une circulation interne ;

Considérant qu'une nouvelle chambre est aménagée devant la cour anglaise ; que celle-ci ne comporte pas la hauteur sous plafond minimale (2,45 m au lieu de 2,50 m) mais que cette différence est minime et ne compromet pas les qualités d'habitabilité de la pièce ; que la dérogation peut dès lors être accordée ;

Considérant que l'espace de vie présente un déficit en éclairage naturel (6,75 m² au lieu de 7,14 m²) ; que, toutefois, cette différence est de moins de 5 % et est acceptable ;

Logement 1^{er} étage :

Considérant qu'en séance de la commission de concertation, le demandeur indique que ce logement est exclu de la demande, bien que dessiné sur les plans ;

Logement duplex (2^{ème} étage et combles) :

Considérant que le projet vise à modifier le volume de la toiture principale du bâtiment par la pose d'un isolant extérieur de

10 cm ; que cette transformation déroge en termes de volumétrie car le bâtiment est déjà le plus haut mais que cette différence est minime ; que le raccord corniche-toiture est harmonieux et les performances énergétiques du bâtiment améliorées ; que, dès lors, les dérogations sont acceptables ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture ; qu'elle est conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur et bénéfique au dernier étage en lui offrant une vue droite et en augmentant sa superficie de plancher ;

Considérant qu'une terrasse est prévue sur la toiture plate de l'annexe du 2^{ème} étage, accompagnée d'un escalier permettant son accès depuis le séjour du logement ; que son implantation déroge en termes de volumétrie (dépassement des gabarits admissibles) et n'est pas conforme au Code civil ; qu'aucune rehausse de mur mitoyen ne peut être autorisée au vu de l'art. 9 du Titre I du RCU et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la chambre 2 présente un déficit en éclairage naturel (3,1 m² au lieu de 3,55 m²) mais que cette différence ne compromet pas les qualités d'habitabilité de cet espace assez généreux ; que, dès lors, la demande de dérogation est justifiée ;

Communs :

Considérant qu'il n'y a pas d'espaces de rangement privatif pour les logements des 1^{er} et 2^{ème} étages, mais que les espaces communs situés à l'entresol et sous-sol avant peuvent être privatisés à cet effet ;

Technique :

Considérant qu'un conduit d'évacuation (30 cm de diamètre) est installé le long de la façade arrière ; que cette installation dépasse les gabarits admissibles mais que la dérogation est minime et que son implantation est conforme à l'art. 31 du Titre I du RCU ; qu'il est dès lors autorisable ;

Environnement :

Considérant qu'une citerne de réutilisation des eaux pluviales existante est condamnée selon les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation et qu'il y a lieu de prévoir un dispositif correctement dimensionné qui permet une bonne gestion intégrée des eaux pluviales ;

Considérant qu'il y a lieu de renseigner le volume de cette dernière et d'en assurer la connexion aux usages du bâtiment et de préférence à au moins un WC ;

Considérant que les surfaces sombres accumulent de la chaleur et participent au phénomène d'îlot de chaleur urbain ; que dans ce cadre la rénovation de la toiture du R+1 et la création de la lucarne est l'opportunité de limiter ce phénomène en prévoyant une finition claire ou végétalisée ;

Considérant dès lors que végétaliser la toiture de l'annexe du 3^{ème} étage en veillant à optimiser les couches de substrat est souhaitable et contribuerait à améliorer le cadre environnemental des logements ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

prévoir une terrasse du 3^{ème} étage conforme au code civil et prévoir une toiture végétalisée dans les parties inaccessibles ;

revoir l'aménagement des espaces communs afin de garantir des espaces de rangement privés pour les logements des 1^{er} et 2^{ème} étage ;

prévoir soit une nouvelle citerne de collecte des eaux pluviales correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont de préférence à au moins un WC), soit un dispositif d'infiltration in situ des eaux pluviales correctement dimensionné (noue, jardin de pluie).

RUE CAMILLE WOLLÈS 36

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/396=289/036

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, réaliser un balcon en façade arrière et rehausser le mur mitoyen droit

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/05/2025 > 22/05/2025

Réactions / Reacties: 1

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :

réaliser un balcon en façade arrière,

rehausser le mur mitoyen droit, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur et profondeur de la construction) et à l'article 29 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (mur mitoyen) ;

HISTORIQUE :

Vu le permis d'urbanisme du 29 juillet 2008 visant à "rénover une maison unifamiliale avec travaux structurels, modifier le volume bâti et abattre un arbre" ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;

Vu que le bien est situé dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartiers Terdelst & Chomé » approuvé en date du 25 octobre 2012 ;

MOTIFS :

Considérant que le balcon projeté permet d'améliorer les conditions d'habitabilité en offrant la possibilité d'un espace extérieur directement accessible depuis le salon ;

Considérant toutefois que la rehausse mitoyenne déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU et 9 et 29 du titre I du RCU ;

Vu la construction voisine au n° 38 et le permis d'urbanisme du 31 juillet 2007 visant à : "construire une terrasse au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale" ; que ce permis a autorisé la construction d'une terrasse en retrait de 1,9 m par rapport à la limite mitoyenne du bien visé par la présente demande ;

Considérant cependant que, dans les faits, cette terrasse a été prolongée jusqu'à la limite mitoyenne, et ce sans autorisation ; qu'elle génère des nuisances visuelles et déroge au Code civil ;

Considérant que la présente demande vise à rehausser le mur mitoyen des n° 36 et 38 de manière à interrompre toute vue entre les deux propriétés ;

Considérant toutefois que cette rehausse n'est pas réalisée en briques et mesure 20 cm d'épaisseur ; que cela déroge l'article 29 du titre I du RCU sans pour autant être justifié ;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas construire cette rehausse de mitoyen et de reculer le balcon à 1,9 m de ce dernier ou de réaliser un acte notarié de servitudes de vues entre les parcelles pour autoriser le balcon tel que projeté ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

supprimer la rehausse du mur mitoyen ;

proposer un balcon conforme au Code civil (retrait de 1,9 m depuis la limite mitoyenne avec le n° 38) ou fournir un acte notarié de servitudes de vues entre parcelles.

CHAUSSÉE DE HAECHE 176

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2025/32=129/176

Objet / Betreft: Régulariser les modifications apportées aux équipements techniques installés en toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/05/2025 > 22/05/2025

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à régulariser les modifications apportées aux équipements techniques installés en toiture, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (installations techniques hors gabarits constructibles) et aux art. 13 du Titre I du RRU et 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (toiture non-végétalisée) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 mai 1919 en vue de "construire un atelier et effectuer diverses transformations" ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 8 juillet 1920 en vue de "construire un atelier dans la cour" ;
3. Vu le permis de bâtir du 18 janvier 1963 visant à "construire un bâtiment de 3 étages" ;
4. Vu le permis d'environnement du 3 septembre 1985 pour le parcage de 12 véhicules au sous-sol arrière ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 7 décembre 2006 visant à "changer l'affectation d'un immeuble de bureaux en équipement, supprimer un logement au 3^{ème} étage pour réaliser 4 bureaux" ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 19 décembre 2019 visant à « démolir et reconstruire un bâtiment de bureaux (accessoires à un équipement) en vue de créer une nouvelle crèche » ;
7. Vu le procès-verbal du 17 novembre 2023 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 55) installations techniques de climatisation/ventilation (groupe de froid, conduites, gaines, etc.), ainsi que leurs supports occupant une partie de la toiture plate du bâtiment principal en couvrant une superficie de +/- 40 m², placés sur ladite toiture particulièrement visibles depuis l'espace public ;
1. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un immeuble affecté à de l'équipement d'intérêt collectif (équipement social) ;

PROJET :

1. Considérant que les installations techniques ne s'inscrivent pas dans les gabarits autorisables mais qu'elles ne portent pas atteinte aux immeubles voisins ni à la quiétude de l'intérieur d'îlot du fait de leur localisation ;
2. Considérant que le dossier comprend une note acoustique qui atteste que l'installation a été contrôlée *in situ* et qu'elle répond aux exigences acoustiques de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;
3. Considérant que la non-réalisation de la toiture végétalisée est contraire aux règlements d'urbanisme ;
4. Considérant cependant que, au vu des installations en toiture, sa mise en œuvre n'est plus possible ;
5. Considérant que l'ensemble de ces installations techniques est déplacé afin qu'elles ne soient plus visibles depuis l'espace public ;
6. Considérant, au vu de ce qui précède, que les demandes de dérogation sont justifiées ;

ENVIRONNEMENT :

1. Considérant que le bâtiment dispose d'un bassin d'orage ; qu'il s'agit d'une installation soumise à permis d'environnement de classe 3 (rubrique 179) et qu'il est donc nécessaire d'introduire une demande ad hoc auprès de l'administration communale ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE DES COMPAGNONS 26

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/425=053/026

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, construire deux extensions au 2ème étage, isoler la toiture et la façade arrière par l'extérieur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/05/2025 > 22/05/2025

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 56) construire, au 2^{ème} étage côté droit, une annexe, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 57) rehausser le versant de toiture arrière gauche,
 - 58) isoler la toiture et la façade arrière par l'extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 mars 1922 en vue de construire une maison ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 17 octobre 2017 visant à, dans une maison unifamiliale, construire une annexe au rez-de-chaussée et modifier l'esthétique de la façade avant ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que le permis d'urbanisme précédent prévoyait l'agrandissement du rez-de-chaussée ; que la présente demande se focalise sur les étages et vise à créer une seconde salle de bain et agrandir la chambre arrière des combles ;
2. Considérant que, actuellement, une seule salle d'eau est disponible et se situe à l'entresol arrière droit, à un demi-niveau de celui de la chambre parentale ;
3. Considérant que le projet prévoit de superposer une seconde salle d'eau sur l'annexe existante du côté droit ; que, malgré une limitation à 3 m de profondeur, celle-ci déroge aux gabarits admissibles car les constructions mitoyennes sont alignées en profondeur ;
4. Considérant, de plus, que ce volume impacte l'apport en éclairage naturel de l'immeuble voisin au n° 28 qui dispose d'une baie à la même hauteur ;
5. Considérant que la rue se compose essentiellement de maisons de même gabarit ; que cette typologie d'habitation ne se prête pas à une augmentation volumétrique par l'arrière car cela engendrerait une multiplication des annexes ayant un impact sur les habitations voisines ;
6. Considérant que cette salle de douche pourrait s'implanter à la place du bureau ;
7. Considérant que le versant de toiture arrière gauche est rehaussé, et ce afin d'offrir une hauteur sous plafond et une surface utile plus importantes à la chambre arrière sous combles ; que ce volume s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
8. Considérant que l'isolation prévue en façade arrière et en toiture, bien que dépassant les gabarits mitoyens, ne

porte pas préjudice aux habitations voisines et améliore le confort de ce logement ;

1. Considérant que la note explicative renseigne le fait que le revêtement prévu pour la toiture principale est plus intéressant dans une optique de réutilisation des eaux pluviales et que le projet comprend le maintien de la citerne de collecte des eaux pluviales mais qu'il n'est pas clair si les eaux collectées sont bien réutilisées pour les usages du bâtiment (dont, de préférence, un WC au minimum), et ce conformément au Titre I, article 35 du RCU ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•supprimer l'annexe avec la seconde salle de douche, au 2ème étage côté droit.

RUE DE LINTHOUT 50

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2025/49=173/020-050

Objet / Betreft: Implanter des modules préfabriqués pour les élèves de l'Institut de la Vierge Fidèle (3 classes + sanitaires).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/05/2025 > 22/05/2025

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à implanter des modules préfabriqués pour les élèves de l'Institut de la Vierge Fidèle (3 classes + sanitaires) ;

Considérant la demande a été soumise aux mesures particulières de publicités du 8 mai 2025 au 22 mai 2025 pour les motifs suivants :

Application de la prescription générale 8.4. du PRAS:

Modifications des caractéristiques urbanistiques,

Application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 :

dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :

Article 3 du Titre I : Implantation d'une construction mitoyenne,

Article 4 du Titre I : Profondeur d'une construction mitoyenne,

Article 5 du Titre I : Hauteur de la façade avant,

Article 13 du Titre I : Maintien d'une surface perméable ;

Considérant qu'aucune observation et /ou demande à être entendue n'ont été introduites ;

Considérant la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

Application de la prescription particulière 21. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :

modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE,

Application de l'art. 237, §1 du CoBAT :

actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection : « Les Pavillons français », sis rue du Noyer 282 ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 février 2025 (réf. A.2005.1272/5), pour les motifs repris ci-après :

La demande d'avis de prévention concerne la prolongation de modules préfabriqués, sur deux niveaux, à usage de classe et de sanitaires,

La demande initiale a été réalisée en 2015 pour une durée initiale de 10 ans prolongeable. Puisqu'aucune modification n'a été apportée aux modules et que le rapport précédent était favorable sans remarque (cf. "Antécédents"), le service d'incendie n'a pas de nouvelles observations à formuler ;

Vu l'avis du consultant régional en accessibilité AccesAndGo ASBL du 28 août 2024 ; que l'analyse des plans montre que le projet n'est pas conforme aux exigences du titre IV du RRU en ce qui concerne l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR) ; qu'au moins une des classes doit être accessible de plain-pied ou par une rampe ; qu'une rampe doit être installée pour compenser la marche d'entrée ; que le module doit être équipé d'une toilette PMR, sauf si le bâtiment scolaire comprend une toilette PMR à proximité des modules ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre de protection d'un immeuble classé, à savoir « Les Pavillons Français » sis rue du Noyer 282, classé par Arrêté du Gouvernement (AG) du 19 avril 2007 ;

Considérant que la consultation de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) pour la présente demande n'était pas justifiée par l'une des dispositions applicables du CoBAT ; que, dès lors, la CRMS ne s'est pas prononcée sur la

demande ;

Considérant que la demande porte sur le placement d'un ensemble de modules préfabriqués, affectés à des classes et des toilettes, dans la cour, à l'entrée de l'école ;

Vu le permis d'urbanisme du 24 juillet 2015 (réf. 15/PFD/562075) portant sur le placement de ces modules préfabriqués, pour une durée limitée de 10 ans ; que le demandeur sollicite un nouveau permis d'urbanisme afin de continuer à utiliser ces modules ; que la demande actuelle est identique à la demande originale de 2015 ;

Considérant que le demandeur prévoit la rénovation complète d'un bâtiment situé au n° 50 rue de Linthout, en intérieur d'îlot ; que, ce bâtiment étant déjà partiellement occupé, notamment par 3 classes de maternelle, il est nécessaire de trouver des espaces pour loger temporairement les enfants durant les travaux ;

Considérant qu'il est actuellement difficile pour le demandeur de définir un calendrier précis car l'on se trouve dans la phase de soumission de projet afin d'obtenir des subsides permettant une transformation aussi complète que possible ; que, par la suite, d'autres travaux seront réalisés dans les immeubles situés du n° 34 au n° 38, et ce afin de remédier à des problèmes de vétusté ; que, là encore, des locaux temporaires seront nécessaires pour ces phases ultérieures ;

Considérant dès lors que le demandeur souhaite conserver ces modules pour une nouvelle période de 10 ans ;

Considérant que des modules préfabriqués empilés (2 classes au rez-de-chaussée et 1 classe et des toilettes au 1^{er} étage) avec un escalier latéral d'accès sont implantés dans la cour de l'école et seront enlevés une fois que les chantiers seront terminés ;

Considérant que le projet prévoit une superficie totale de plancher de 201,5 m² (110 m² au rez-de-chaussée et 91,5 m² à l'étage) ;

Considérant que la superficie actuelle de l'école est de 12.595 m² et qu'elle est portée à 12.796,5 m², soit une augmentation de 201,5m² ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 (implantation d'une construction mitoyenne) du Titre I du RRU ;

Considérant que ces modules sont placés en retrait du front de la rue de Linthout, avec un dégagement suffisant au niveau du passage de l'entrée cochère afin de maintenir un accès pour les pompiers ;

Considérant que ces modules sont placés en attendant un projet de transformation globale de tout l'Institut de la Vierge Fidèle ; que les 3 classes provisoires sont destinées à accueillir des élèves en fonction des phases du chantier ;

Considérant que l'entrée rue de Linthout continuera à servir d'accès pour les élèves du fondamental ;

Considérant que cette dérogation est acceptable car les constructions sont temporaires et que la porte cochère et le mur de façade doivent être maintenus ;

Considérant que la demande déroge également aux articles 4 (profondeur de la construction) et 5 (hauteur de la façade avant) du Titre I du RRU ; que ces dérogations sont acceptables vu le programme et le peu de flexibilité lié à l'aspect modulaire des constructions ; que l'alignement aux profondeurs et hauteurs des immeubles voisins de la rue de Linthout n'a pu donc être respecté ; que les constructions sont temporaires, en attendant le projet global de transformation de l'Institut ; Considérant qu'il convient de ne pas pérenniser une telle implantation qui ne s'inscrit pas dans la logique urbanistique de cette rue et de cet îlot (implantation, profondeur, hauteur) mais que cette situation temporaire est acceptable ; que cette situation est d'autant plus justifiée étant donné la demande criante de places dans les écoles à laquelle ce projet répond en permettant d'accueillir 75 élèves ;

Considérant que la demande déroge aux articles 13 (maintien d'une surface perméable), car les toitures ne sont pas plantées/verdurisées, et 16 (collecte des eaux pluviales) du Titre I du RRU ;

Considérant que ces modules sont implantés dans la cour existante, à savoir une zone déjà imperméable ;

Considérant que la demande déroge enfin aux articles 6 (porte d'entrée) et 13 (toilettes) du Titre IV du RRU en ce qui concerne l'accessibilité pour les PMR ;

Considérant que, compte tenu de l'emplacement des modules à l'entrée de l'école et de la nécessité de préserver l'accès des pompiers, il est difficile de créer une rampe d'accès conformément au titre IV du RRU pour remplacer les 3 marches ; que les toilettes sont situées à l'étage ; qu'elles sont accessibles uniquement par des escaliers ; qu'aucun ascenseur n'est prévu dans une installation temporaire ; que l'école dispose d'une toilette PMR dans ses bâtiments ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables puisqu'il s'agit d'un projet temporaire ;

Considérant que le pouvoir organisateur de l'Institut de la Vierge Fidèle désire conserver les 3 classes et les toilettes dans les modules pour une période de 10 ans ;

Vu le caractère temporaire des containers ;

Considérant que le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires pour le voisinage et est donc compatible avec l'affectation principale de la zone (PRAS) ;

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

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

AVENUE DE LA TOPAZE 33

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/43=257/033

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité la modification du volume de la toiture arrière, la fermeture des balcons à chaque étage en façade arrière, l'ajout d'une terrasse au dernier étage en façade arrière, l'aménagement intérieur, l'extension du logement du 2^{ème} étage dans les combles, l'ajout d'un escalier extérieur, la suppression de la citerne et les modifications esthétiques en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/05/2025 > 22/05/2025

Réactions / Reacties: 1

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- 59) Le riverain, propriétaire du n° 31 avenue de la Topaze, s'oppose à la régularisation de la toiture et de la terrasse du n° 33 car les travaux ont été réalisés sans son accord et en utilisant son mur privatif ;
- 60) Il refuse toute modification de la façade arrière si une construction devait être adossée à ce mur privatif ;
- 61) Il signale que depuis l'achat du bien, un escalier a été ajouté dans la cave, permettant un accès généralisé au jardin, ce qui engendre des troubles anormaux de voisinage, notamment des barbecues au feu de bois causant d'importantes nuisances de fumée.

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité :
 - 62) la modification du volume de la toiture arrière,
 - 63) la fermeture des balcons à chaque étage en façade arrière,
 - 64) l'ajout d'une terrasse au dernier étage en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) ;
 - 65) l'aménagement intérieur, en dérogation aux art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie insuffisante) ;
 - 66) l'extension du logement du 2^{ème} étage dans les combles,
 - 67) l'ajout d'un escalier extérieur,
 - 68) la suppression de la citerne de récupération des eaux pluviales, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU (suppression de la citerne),
 - 69) les modifications esthétiques en façade avant ;

Historique :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 mars 1930 visant à construire une maison unifamiliale ;
2. Vu la confirmation du 14 février 2024 attestant de l'existence de trois logements au sein de l'immeuble (un logement par étage) ;
3. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 28 février 2025 sur la présente demande (réf. T.2025.0062/1) ;
4. Considérant que certains plans dits en situation "*de droit*" sont en fait la "*situation de fait et projetée*" ; qu'il y a lieu d'y remédier en ne répertoriant que les plans de 1930 comme étant la situation de droit ;

Situation projetée :

1. Considérant que les trois logements se répartissent de la manière suivante :
 - 70) au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre (+/- 87 m²),
 - 71) au 1^{er} - étage : un appartement 1 chambre (+/- 87m²),
 - 72) au 2^{ème} étage et dans les combles : un appartement 2 chambre (+/- 147 m²),

Volume :

1. Considérant que la toiture arrière inclinée a été modifiée afin d'augmenter la surface habitable du grenier ; que cette rehausse s'est faite dans les gabarits autorisables ;
2. Considérant que la fermeture des balcons aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages s'est également faite dans les gabarits autorisables et a permis d'intégrer un WC à la circulation intérieure, ce qui est plus confortable ;
3. Considérant que l'escalier extérieur (rez-de-jardin/R-1) a été légèrement agrandi ; que celui-ci n'est ni repris en coupe ni en élévation (façade arrière) dans les plans et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Logements :

1. Considérant que l'aménagement des logements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ne répondent pas aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
2. Considérant en effet que les chambres ont une superficie de 11,6 m² au lieu de 14 m² prescrits et que les séjours/salles à manger mesurent 17,4 m² au lieu de 20 m² ;
3. Considérant que, aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage, un dressing est aménagé en partie centrale de l'appartement ; que ces pièces fermées, sans éclairage naturel, devraient être ajoutées aux séjours/salles à manger afin d'améliorer leurs qualités d'habitabilité et d'agrandir leurs superficies non-conformes (cf. supra) ;
4. Considérant qu'il y a lieu d'y remédier en revoyant l'aménagement général de ces deux logements ;

5. Considérant que le logement du 2^{ème} étage s'étend dans les combles ; que l'escalier est privatisé à partir du 1^{er} étage afin que l'escalier soit intégré au logement ; qu'il y a lieu de prévoir un palier entre la porte et l'escalier pour le confort des occupants ;
6. Considérant que le séjour de ce logement mesure lui aussi moins de 20 m² ; qu'un dressing est également aménagé en partie centrale et pourrait être annexé au séjour/salle à manger ; qu'il y a donc lieu de revoir l'aménagement intérieur de ce logement pour répondre aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
7. Considérant qu'il y a lieu, au niveau des combles, de prévoir un sas entre la chambre et la cage d'escalier afin de ne pas accéder directement à la chambre depuis l'escalier ;
8. Considérant qu'une terrasse est ajoutée sur le toit plat de l'annexe du 2^{ème} étage ; qu'elle est non-conforme du fait que sa profondeur fait plus de 3 m par rapport au profil mitoyen le moins profond ;
9. Considérant qu'il y a lieu d'y remédier en réduisant la terrasse à 3 m de profondeur tout en conservant au minimum 1,90m de distance depuis la limite mitoyenne afin de respecter le Code civil et en végétalisant le restant de la toiture ;

Espaces communs :

1. Considérant qu'un local vélos a été ajouté en cave ; que le nombre de logements au sein de cet immeuble n'étant pas modifié, l'imposition d'un local vélos au rez-de-chaussée n'est pas d'application ; que la création d'un tel local en sous-sol est dès lors acceptable bien que difficile d'accès ;
2. Considérant qu'il existe un nombre suffisant de caves et que les compteurs sont accessibles à tous de façon permanente ;

Façade avant :

1. Considérant que, dans les plans et sur les photographies fournies, des modifications ont été apportées à la façade avant par rapport à la situation licite (porte d'entrée et châssis en PVC...) ;
2. Considérant que la porte d'entrée en PVC nuit à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu de la remplacer par un modèle en bois correspondant à la période de construction et au style de la façade ;
3. Considérant qu'il en va de même pour les châssis en PVC dont les cadres sont très épais et réduisent de ce fait l'éclairage naturel intérieur ; qu'il y a lieu d'y remédier en prévoyant des châssis en bois qui respectent également les plans d'origine ;

Environnement :

1. Vu le Plan Climat communal et le Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 de la Région de Bruxelles -Capitale ;
2. Considérant que ces plans entendent lutter contre les causes des inondations et améliorer le cadre de vie des citoyens ;
3. Considérant que ni l'annexe 1 ni les plans ne font mention de l'existence d'une citerne de récupération des eaux pluviales alors qu'un tel dispositif est dessiné dans les plans d'archives ; que sa suppression déroge à l'art. 35 du Titre I du RCU et que, au vu des enjeux environnementaux en Région de Bruxelles-Capitale, elle ne peut être accordée ;
4. Considérant, par conséquent, qu'il y a lieu de prévoir :
 - 73) soit la réhabilitation de l'ancienne citerne de collecte des eaux pluviales,
 - 74) soit une nouvelle citerne correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC),
 - 75) soit un dispositif d'infiltration *in situ* des eaux pluviales correctement dimensionné (noue, jardin de pluie) ;
1. Considérant que, au besoin des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement ('calculateur parcelle' et 'calculateur réutilisation') afin de dimensionner ce type d'ouvrage suivant les caractéristiques des projets et surfaces de récolte;

Conclusion :

1. Considérant que, bien que plusieurs aspects du projet soient autorisables, l'aménagement des trois logements et le projet tels que présentés ne présentent pas les qualités d'habitabilité suffisantes ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- dessiner l'escalier extérieur dans les plans (coupe du bâtiment et élévation de la façade arrière) ;
- revoir l'aménagement général des logements du rez-de-chaussée et du 1er étage afin de répondre à la réglementation en vigueur (titre II du RRU - aménager des chambres conformes, réduire les dressings au profit des pièces de vie, ...) ;
- privatiser la cage d'escalier à partir du 1er étage en prévoyant un palier entre l'escalier et la porte pour le confort des occupants ;
- revoir l'aménagement du duplex aux étages supérieurs afin que le séjour respecte les 20 m² prescrits ;
- au niveau des combles, prévoir un sas entre la chambre et la cage d'escalier afin de ne pas accéder directement à la chambre depuis le dernier étage ;
- réduire la terrasse du 3^{ème} étage à 3m de profondeur tout en conservant au minimum 1, 90m de distance depuis la limite mitoyenne afin de respecter le Code civil et végétaliser le restant de la toiture ;
- prévoir une porte d'entrée et des châssis en bois qui respectent le dessin d'origine ;
- prévoir :

- ☒ soit la réhabilitation de l'ancienne citerne de collecte des eaux pluviales,
- ☒ soit une nouvelle citerne correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC),
- ☒ soit un dispositif d'infiltration in situ des eaux pluviales correctement dimensionné (noue, jardin de pluie).

BOULEVARD AUGUSTE REYERS 40

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/393=018/040-042

Objet / Betreft: dans un établissement hôtelier, changer l'affectation vers du logement (17 unités), réaliser des travaux structurels, réaménager les zones de recul et de cours et jardins et modifier les façades avant et arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/05/2025 > 22/05/2025

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, dans un établissement hôtelier :
 - 76) en changer son affectation vers du logement (17 unités), en dérogation aux art. 7 (emplacement de parking réservés aux personnes à mobilité réduite), 9 (couloirs) et 11 (ascenseurs) du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - 77) réaliser des travaux structurels (décloisonnement, etc.),
 - 78) recouvrir la cour basse au sous-sol gauche,
 - 79) aménager une terrasse au rez-de-chaussée arrière,
 - 80) installer un garde-corps au 8^{ème} étage avant, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarit en hauteur),
 - 81) réaménager les zones de recul et de cours et jardins,
 - 82) modifier la façade avant (châssis, porte, etc.), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade),
 - 83) modifier la façade arrière (baies, etc.) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir du 30 juin 1961 visant à "construire un immeuble à 8 étages" ;
2. Vu le refus de permis d'urbanisme du 10 avril 1970 suite à la demande visant à "démolir le bâtiment portant le n° 40 et transformer le n° 42 de telle façon que ces deux immeubles forment un seul de 8 étages" ;
3. Vu le permis de bâtir du 3 juillet 1970 visant à "construire un immeuble de 8 étages et transformer un immeuble existant" ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la situation licite du bien, à savoir un établissement hôtelier (avec garage/parking au niveau du sous-sol) ;

SITUATION INFRACTIONNELLE :

1. Vu la mise en demeure du 6 juin 2023 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 84) le maintien d'une enseigne perpendiculaire obsolète en façade avant malgré la fin de l'activité hôtelière,
 - 85) la fixation d'un auvent en façade avant au rez-de-chaussée devant l'entrée de l'hôtel,
 - 86) le changement de destination de trois chambres d'hôtel en logements autonomes ;

1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la présente demande prévoit de changer l'affectation des deux bâtiments (n° 40 et 42) d'établissement hôtelier vers du logement (17 unités) ; que chaque bâtiment sera desservi par son propre escalier et ascenseur (existants) ;
2. Considérant que le projet se développe sur une superficie totale de 1.843,7 m² ; que les 17 nouveaux logements se répartissent comme suit :
 - 87) au sous-sol : locaux accessoires au bâtiment et 16 emplacements de parking,
 - 88) au rez-de-chaussée gauche : locaux accessoires au bâtiment,
 - 89) au rez-de-chaussée droit : un logement de 3 chambres (+/- 88 m²) avec un jardin,

- 90) du 1^{er} au 7^{ème} étage : deux logements de 2 chambres (+/- 84 m² et 81 m²),
91) au 8^{ème} étage : un logement de 2 chambres (+/-73 m²) et un logement d'1 chambre (+/- 65 m²),

1. Considérant que les affectations proposées sont conformes aux prescriptions de la zone de forte mixité telle que définie au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que la prescription 0.6 du PRAS préconise que, dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
2. Considérant que la zone de cours et jardins comporte une surface végétalisée ; que, toutefois, cet aménagement ne peut être assimilé à une surface perméable en ce qu'elle est plantée sur la dalle de béton ; que, en effet, le fait d'être sur une dalle ne permet pas l'infiltration et que, par conséquent, le drainage et l'acheminement des eaux pluviales en surplus ne sont pas optimaux ;
3. Considérant que, afin de répondre qualitativement à la prescription 0.6 susvisés, et à défaut de créer de la pleine terre en supprimant une partie de la dalle, il est nécessaire d'aménager (hors terrasses) l'ensemble de la couverture de la dalle en jardin disposant d'une épaisseur de terre de minimum 60 cm au-dessus de celle-ci, et ce afin de pouvoir y faire pousser de la pelouse et des plantations (espèces indigènes) ;
4. Considérant qu'une partie de cette zone est dédiée au logement du rez-de-chaussée côté droit ; que, pour y accéder, quelques marches sont à franchir, ce qui pourrait être problématique pour une personne à mobilité réduite (PMR) ;
5. Considérant que le reste de la zone de cours et jardins est aménagé en jardin collectif à disposition des occupants de l'immeuble ;
6. Considérant que ces derniers ne peuvent pas y accéder depuis le rez-de-chaussée, ce qui est regrettable ;
7. Considérant, de plus, que l'accès se fait uniquement par des espaces communs, à savoir l'escalier extérieur (anciennement escalier de secours) ; que celui-ci distribue les différents étages et donne directement sur les espaces intérieurs ainsi que les terrasses arrière, ce qui réduit drastiquement l'intimité des appartements projetés et exclut par la même occasion les PMR ;
8. Considérant, dès lors, que la proposition ne participe pas du bon aménagement des lieux ;

ACCESSIBILITE :

1. Considérant que, conformément à la réglementation en vigueur, le titre IV du RRU s'applique non seulement aux équipements publics mais également aux constructions neuves et aux constructions existantes ; que, dès les parties communes des immeubles de logements multiples équipés d'ascenseur jusque et y compris la porte d'entrée, des logements doivent être accessibles aux PMR ;
2. Considérant que, au rez-de-chaussée du n° 42, le couloir menant à l'ascenseur déroge au RRU en ce qu'il ne dispose pas de la largeur minimale requise (1,10 m au lieu de 1,50 m) ;
3. Considérant de plus que, au même numéro, l'ascenseur desservant les étages n'est pas conforme en termes de profondeur minimale (+/- 0,98 m au lieu de 1,40 m) ;
4. Considérant néanmoins que ces dérogations sont liées à la conception-même du bâtiment ; qu'elles constituent une donnée préexistante et que, en ce sens, elles peuvent être accordées ;

HABITABILITÉ/VOLUME :

1. Considérant que le projet maintient le gabarit des terrasses existantes de droit en parties avant et arrière ;
2. Considérant qu'un appartement de 3 chambres avec jardin privatif compose le rez-de-chaussée ; que la chambre arrière, bien qu'elle soit conforme aux normes d'habitabilité, se trouve à une distance de +/- 1,5 m de l'escalier commun (extérieur) et à +/-2,42 m du jardin collectif, ce qui génère des nuisances sonores ainsi qu'un manque flagrant d'intimité ;
3. Considérant de plus que la nécessité d'occultation visuelle réduira son éclairage naturel, ce qui ne préfigure pas du bon aménagement des lieux ;
4. Considérant que les logements prévus du 1^{er} au 7^{ème} étage sont conçus de manière similaire ; qu'ils sont conformes en termes de superficie habitable, d'éclairage et de hauteur sous plafond ;
5. Considérant que, au 8^{ème} étage, la présente demande vise la mise en place d'un garde-corps en partie avant ; que cette intervention ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables en termes de hauteur mais qu'elle n'apporte pas de nuisances particulières ; que, dès lors, la demande de dérogation peut être rencontrée ;
6. Considérant par ailleurs que les deux logements projetés à cet étage, de respectivement 1 et 2 chambres, sont conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que, au sous-sol gauche, la cour basse est couverte et qu'un escalier secondaire reliant le sous-sol et le rez-de-chaussée est supprimé ; qu'il s'agit de modifications n'ayant pas d'impact significatif ;
2. Considérant que, au sous-sol, l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants des logements ;
3. Considérant que, au même niveau, le projet prévoit un local poubelles ainsi que suffisamment d'espaces de rangement privatifs en rapport avec le nombre de logements de l'immeuble ;
4. Considérant que, au rez-de-chaussée, le projet prévoit un second local poubelles en partie avant mais que celui-ci jouxte l'espace dédié aux poussettes, ce qui génère des nuisances (olfactives, etc.) et ne préfigure pas du bon aménagement des lieux d'autant que, au besoin, le local présent au niveau -1 pourrait être agrandi afin de centraliser le stockage des déchets ;

STATIONNEMENT VELO :

1. Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, bus, tram, train) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction de gaz à effets de serre ; que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi doit être facilité, notamment en prévoyant au minimum 1 emplacement de vélo par chambre, et ce dans des locaux correctement aménagés et d'accès aisé ;
2. Considérant que, au rez-de-chaussée, la présente demande projette un local vélos de 8 emplacements en partie arrière ; que celui-ci n'est pas facile d'accès étant donné la présence de nombreuses portes et de l'escalier commun ; qu'il y a lieu de proposer des solutions permettant de rendre ce local plus accessible (portes coulissantes, bouton poussoir, ...)
3. Considérant que trois autres espaces de rangement pour les vélos sont prévus au niveau -1 (pour un total de 29 vélos) ;
4. Considérant que l'accès à ces derniers se fait via la façade principale ; que cet accès est aisé pour les cyclistes bien que la rampe d'accès soit non-optimale (plus de 10%) ;
5. Considérant que ces emplacements sont fermés et sécurisés et que leur nombre est suffisant (37) par rapport au nombre de chambre projetées (34) ; que ces aménagements sont conformes aux recommandations du « *Vadémécum Vélo* » édité par Bruxelles Mobilité ;

STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

1. Considérant que le parking du sous-sol déroge à la réglementation en vigueur du fait qu'il n'abrite que 16 emplacements pour 17 logements ; que l'immeuble se trouve à proximité directe de zones bien desservies en transports en commun selon le RRU et que le projet prévoit un nombre d'emplacements vélos suffisants ;
2. Considérant néanmoins que le projet ne prévoit aucun emplacement de parking réservé aux PMR, en dérogation au RRU, et qu'il est nécessaire de prévoir au minimum 2 emplacements de ce type ;
3. Considérant que les emplacements de parking sont accessoires aux logements il y a lieu de déterminer à quel logement est attribué chaque emplacement, et ce afin de garantir le maintien de ce caractère accessoire ;
4. Considérant que le projet constitue une opportunité du point de vue du placement de bornes de recharge pour véhicules électriques ; que, étant donné l'évolution du parc automobile, il est prévisible qu'une partie des habitants disposeront de véhicules de ce type et qu'il y a donc tout intérêt à prendre les dispositions nécessaires en la matière, tout en garantissant la sécurité au sein du parking ;
5. Considérant que le demandeur a précisé en séance de Commission de concertation que le parking sera ventilé de manière naturelle (par l'intégration de grilles de ventilation dans la toiture végétalisée) ;

ZONE DE REcul :

1. Considérant que la zone de recul est aménagée en jardinet, en pleine terre et plantée, hormis les espaces accessoires aux entrées de l'immeuble (pédestre et carrossable), conformément au RRU ;
2. Considérant que les voies d'accès gagneraient à être aménagées en revêtement perméable, ce qui est envisageable sans pour autant entraver la circulation ;

GESTION DE L'EAU :

1. Considérant que, conformément au Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 de la Région de Bruxelles-Capitale, il y a lieu de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit pour limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
2. Considérant que le projet, malgré son envergure et les opportunités qu'il offre, ne prévoit aucun dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) (toitures végétalisées, citerne de récupération, etc.) ;
3. Considérant que le placement d'une toiture végétalisée participe à la pérennité de la finition de toiture ainsi qu'à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et améliore la gestion des eaux pluviales ;
4. Considérant que, étant donné l'importance des transformations envisagées, il serait judicieux de végétaliser la toiture plate des deux immeubles de manière semi-intensive (couche de substrat de plus de 10 cm) afin de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de les restituer autant que possible au milieu naturel par évapotranspiration ;

ENERGIE :

1. Considérant que la demande prévoit des chaudières individuelles (alimentation naturelle avec évacuation mécanique) pour les logements projetés et que la proposition ne soulève aucune remarque ;

FAÇADE :

1. Considérant que le bien concerné se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 3 mai 2001 ;
2. Considérant que la façade pignon du côté droit et visible depuis l'espace public est isolée par l'extérieur avec un isolant d'une épaisseur de 12 cm ; que, toutefois, les plans sont lacunaires quant à la matérialité de l'enduit de recouvrement et qu'il y a lieu d'opter pour un enduit de teinte claire afin d'assurer une intégration en rapport avec l'esthétique des façades avoisinantes ;
3. Considérant que l'isolation de cette façade permet d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble mais que l'épaisseur de l'isolant se situe sur la parcelle du bien de droite, sis au n° 44 ; qu'il y a donc lieu de se conformer au Code civil ;
4. Considérant que, au rez-de-chaussée, la composition de la façade avant est modifiée du côté droit (n° 42) en ce

qu'une baie en aluminium de teinte noire est prévue au lieu de la vitrine ; que son dessin ne nuit pas à l'esthétique du bâtiment ;

5. Considérant que, à l'origine (situation licite), la porte d'entrée du n° 42 était placée en retrait par rapport à l'alignement de la façade ; que la demande vise à déplacer celle-ci dans le plan de front de bâtisse, sans que cela ne dévalorise l'aspect esthétique de la façade ;
6. Considérant que les panneaux des balcons de droite sont de couleur noire ; que l'ensemble des menuiseries prévues sont en aluminium de même teinte et que la palette des couleurs choisies s'intègre avec les constructions voisines ;

PERMIS D'ENVIRONNEMENT :

1. Vu la déclaration de classe 3, déclarée complète en date du 15 mars 2012 et visant à exploiter deux chaudières au gaz (rubrique 40-A) ;
2. Considérant que le projet envisage l'exploitation d'un parking de plus de 9 places ; qu'il s'agit d'une installation soumise à permis d'environnement de classe 2 (rubrique 68-A) et qu'il est donc nécessaire d'introduire une telle demande de permis auprès de l'administration communale afin d'adapter le projet compte tenu des conditions d'exploiter à respecter ;
3. Considérant que le demandeur précise dans son dossier de demande qu'il introduira une demande de permis d'environnement une fois son permis d'urbanisme obtenu ; que cela est envisageable mais, dans un souci de cohérence, ne dispense néanmoins pas de développer le projet en adéquation avec les standards environnementaux en vigueur ;

CHANTIER :

1. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'AGRBC du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
2. Considérant par ailleurs que, les travaux projetés concernant la transformation d'une surface plancher totale de plus de 500 m², ceux-ci requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'administration Communale avant leur entame ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- créer un accès direct au jardin collectif depuis le rez-de-chaussée ;
- prévoir au minimum deux emplacements PMR ;
- prévoir les infrastructures (local technique, ...) permettant la mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques et envisager le placement d'un nombre adapté de points de recharge au sein du parking ;
- préciser en plan les sorties d'évacuation de la ventilation naturelle du parking couvert ;
- proposer des solutions permettant de rendre le local vélos du rez-de-chaussée plus accessible (portes coulissantes, bouton poussoir, ...) ;
- attribuer spécifiquement les emplacements de stationnement des logements en les numérotant en conséquence ;
- prévoir des barrières le long de l'escalier extérieur afin de rendre les terrasses arrières inaccessibles depuis ce dernier ;
- supprimer le local poubelles en partie avant et agrandir celui adjacent ;
- revoir, au rez-de-chaussée, l'aménagement de la chambre arrière gauche afin de garantir son intimité ;
- végétaliser de façon semi-intensive (couche de substrat de plus de 10 cm) la toiture plate de l'immeuble (n° 40-42) et le faire figurer tant en plan qu'en coupe ;
- aménager (hors terrasses) l'ensemble de la couverture de la dalle en jardin disposant d'une épaisseur de terre de 40 à 60 cm suivant les contraintes de stabilité ;
- aménager les zones de recul et voies d'accès en revêtement perméable ;
- façades :

☒ revoir la composition de la façade arrière afin de garantir l'intimité des espaces créés,

☒ prévoir pour l'isolation du pignon de droite un enduit de recouvrement de teinte claire afin d'assurer une intégration en rapport avec l'esthétique des façades avoisinantes.

AVENUE MILCAMPS 199

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/412=194/199

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité la réalisation de

travaux structurels, la création d'auvents au rez-de-chaussée et au 1er étage en partie arrière, la création d'un balcon au 1er étage à l'arrière, l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage à l'arrière, l'imperméabilisation de la zone de cour et de jardin, la suppression d'une citerne d'eau pluviale et la modification de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/05/2025 > 22/05/2025

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité :
 - 92) la réalisation de travaux structurels,
 - 93) la création d'auvents au rez-de-chaussée et au 1er étage en partie arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur des gabarits admissibles),
 - 94) la création d'un balcon au 1er étage à l'arrière,
 - 95) l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage à l'arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur des gabarits admissibles) et à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (rehausse de mur mitoyen),
 - 96) l'imperméabilisation de la zone de cour et de jardin, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU (maintien de surface perméable) et à l'art. 39 du Titre I du RCU (aménagement de la zone de cour et de jardin),
 - 97) la suppression d'une citerne d'eau pluviale, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU (collecte des eaux pluviales),
 - 98) la modification de la façade, avant en dérogation à l'art. 3 du Titre I du RCU (entretien de façade) ;

Préambule :

1. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 23 Juillet 1931 visant à « construire une maison » ;
2. Vu la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de trois logements avec la répartition suivante :
 - 99) au sous-sol : des locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 100) aux rez-de-chaussée, 1er et 2ème étage : un logement par étage ;
1. Vu l'avertissement du 30 mai 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 101) l'imperméabilisation de plus de la moitié de la zone de cour et jardin de 22 m²,
 - 102) la réalisation de travaux structurels par la suppression du conduit de cheminée au niveau du rez-de-chaussée,
 - 103) l'ajout de volumes en façade arrière au 1er et 2ème étage,
 - 104) le changement d'utilisation de la toiture plate de l'annexe du 1er étage en une terrasse ;

Volumes

1. Considérant qu'un auvent a été placé au rez-de-chaussée ; que, d'après le reportage photographique fourni, celui-ci est construit en bois et surmonté de panneaux en matériau synthétique, ce qui est relativement précaire et peu qualitatif ; que, dès lors, il y a lieu de le supprimer ;
2. Considérant que deux structures légères ont été mises en place dans la 'dent creuse' située entre les annexes latérales du bien ici visé et le mur mitoyen du bien sis au n° 201, et ce afin de soutenir le balcon au 1er étage et la terrasse au 2ème étage ;
3. Considérant que le balcon aménagé au 1er étage s'inscrit dans les gabarits admissibles et offre un espace extérieur pour le logement du 1er étage, ce qui est qualitatif ; que, par ailleurs, celui-ci reste enclavé, ce qui limite les vues et bruits intrusifs vers les autres parcelles ; que, dès lors, sa mise en conformité est acceptable ;
4. Considérant qu'un autre auvent a été construit au-dessus de ce balcon ; que ce volume déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'il dépasse le profil mitoyen le plus profond (n° 201) ; qu'il s'agit, comme pour l'auvent au rez-de-chaussée, d'une structure précaire ; que partant, la demande de dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de la supprimer ;
5. Considérant que la terrasse aménagée au 2ème étage en partie arrière déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que son implantation et celle de son garde-corps dépassent de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond et le moins haut (n° 197) ;
6. Considérant que l'aménagement de cette terrasse entraîne une rehausse de 2 m du mur mitoyen côté droit, ce qui dépasse les gabarits admissibles ;
7. Considérant, enfin, que cette terrasse est située à l'angle d'un intérieur d'îlot ; qu'elle crée des vues intrusives sur les parcelles voisines et que son utilisation est susceptible de générer des nuisances sonores venant troubler la quiétude de la zone ;
8. Considérant dès lors que les demandes de dérogation pour la terrasse au 2ème étage ne sont pas justifiées et qu'il y a lieu de se conformer à la réglementation applicable ;

HABITABILITE :

1. Considérant que les trois logements présentent des dérogations aux règlements d'urbanisme en vigueur en matière de superficies minimales (salons des rez-de-chaussée, 1er et 2ème étage et cuisine du 2ème étage) et de superficies nettes éclairantes (chambres aux rez-de-chaussée et 1er étage et salon au 2ème étage) ; que, toutefois, ces

dérogations sont minimales et relèvent de la situation licite du bien ; que, par ailleurs, les aménagements actuels sont corrects ; que, dès lors, ces dérogations peuvent être accordées ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que les compteurs sont accessibles à l'ensemble des habitant.e.s de l'immeuble ;
2. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif au sous-sol, ce qui est qualitatif ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que la citerne de réutilisation des eaux de pluie indiquée sur les plans de la situation de droit n'est pas présente en situation projetée et que sa suppression déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ;
2. Considérant qu'aucune mesure compensatoire n'est proposée afin d'optimiser la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que, pour rappel, les problèmes d'inondations en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant et qu'il y a lieu de prévoir des dispositifs de gestion des eaux de pluie qui limitent leur renvoi vers le système d'égouttage, à savoir :

105) soit la réhabilitation de l'ancienne citerne de collecte d'eaux pluviales,

106) soit une nouvelle citerne correctement dimensionnée, placée en dehors des zones de pleine terre et connectée aux usages du bâtiment (dont de préférence à au moins un WC),

107) soit un dispositif d'infiltration *in situ* correctement dimensionné (noue, jardin de pluie) ;

1. Considérant que, au besoin, des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement ('calculateur parcelle' et 'calculateur réutilisation') afin de dimensionner ces types d'ouvrage suivant les caractéristiques des projets et surfaces de récolte ;

ZONE DE COUR ET DE JARDIN :

1. Considérant que l'aménagement de la zone de cour et de jardin déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que celle-ci ne comprend pas au moins 50 % de zone perméable en pleine terre ;
2. Considérant que cela est également contraire à la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) qui prévoit, en priorité, la végétalisation des intérieurs d'îlot et le maintien ou la création de surfaces de pleine terre ;
3. Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de favoriser la perméabilisation des sols pour infiltrer les eaux de pluie vers la nappe phréatique ;
4. Considérant par conséquent que la demande de dérogation n'est pas accordable et qu'il y a lieu de maintenir au moins 50 % de la zone de jardin en pleine terre et plantée ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que la façade avant présente des signes de dégradation ; que, en effet, le reportage photographique fourni montre que les briques de parement au niveau de l'oriel se sont désagrégées et que cela constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur en termes d'entretien des façades visibles depuis l'espace public ;
2. Considérant que la corniche en pierre naturelle au-dessus de la porte d'entrée présente également des signes de dégradation, ce qui déroge toujours à la réglementation urbanistique en vigueur ce n'est pas acceptable ; qu'il y a donc lieu de la restaurer ;
3. Considérant que l'ensemble des châssis d'origine ont été remplacés par des menuiseries en PVC de ton blanc ; que ces modifications dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que les nouveaux châssis s'écartent des caractéristiques architecturales d'origine ; que, en effet, les châssis des logements étaient vraisemblablement en bois d'après les plans d'archives et le châssis de la cage d'escalier en acier d'après les photos de *GoogleStreetView* ;
4. Considérant que cet immeuble présente des caractéristiques modernistes originales avec des formes géométriques variées ainsi que des modénatures de briques qui rythment la façade ; que les nouveaux châssis ne contribuent pas à une composition homogène ;
5. Considérant dès lors que la demande de dérogation n'est pas justifiée et qu'il y a lieu de placer des châssis en bois de ton naturel ;
6. Considérant que la suppression des petits-bois est acceptable mais qu'il y a lieu de conserver les impostes supérieures pour les châssis aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
7. Considérant qu'il y a lieu de proposer du bois ou de l'alou pour les menuiseries de la cage d'escalier tout en respectant les divisions de la situation de droit et reprenant l'épaisseur du châssis d'origine ;
8. Considérant que la porte d'entrée est en bois de ton blanc et qu'il s'agit du modèle d'origine ; que cela est qualitatif et qu'il y a lieu de la maintenir en bon état ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- supprimer les auvents aux rez-de-chaussée et 1er étage en partie arrière ;
- supprimer la terrasse du 2ème étage et placer un garde-corps pour la porte vitrée ;
- prévoir :

☒soit la réhabilitation de l'ancienne citerne de collecte d'eaux pluviales,

☒soit une nouvelle citerne, hors des espaces de pleine terre, correctement dimensionnée et connectée aux usages du bâtiment (dont, de préférence, à au moins un WC),

☒soit préférentiellement un dispositif d'infiltration *in situ* correctement dimensionné (noue, jardin de pluie) ;

- prévoir au minimum 50 % de la zone de jardin en pleine terre et plantée ;
- prévoir des châssis en bois de ton naturel aux rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages (côté gauche) ;
- prévoir des impostes supérieures pour les châssis aux rez-de-chaussée et 1er étage (côté gauche) ;
- proposer du bois ou de l'alu pour les menuiseries de la cage d'escalier tout en respectant les divisions de la situation de droit et reprenant l'épaisseur du châssis d'origine ;
- restaurer les parements de façade et la corniche en pierre naturelle au-dessus de la porte d'entrée de manière conforme à la situation de droit.

AVENUE ALBERT GIRAUD 81

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/312=010/081

Objet / Betreft: dans un immeuble de 11 logements, rénover et isoler par l'extérieur la toiture, les façades mitoyennes et la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/05/2025 > 22/05/2025

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que la demande vise à dans un immeuble de 11 logements, rénover et isoler par l'extérieur :
 - 108) les deux façades mitoyennes,
 - 109) la toiture, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en hauteur des constructions mitoyennes – isolant),
 - 110) la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et hauteur des constructions mitoyennes – isolant);

PREAMBULE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 juin 1933 visant à « construire une maison » ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 21 aout 2001 visant à « changer la destination d'une remise en bureau et d'une chambre de bonne en studio » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 4 octobre 2005 visant à "abattre un arbre dans le jardin arrière de l'habitation" ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 19 mars 2019 visant à "dans un immeuble de rapport comprenant 1 bureau et 11 logements, changer l'affectation du bureau en logement (extension d'un logement existant)" ;
5. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 28 janvier 2025 sur la présente demande (réf. T.2001.0933/4) ;
6. Vu la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de 11 logements avec :
 - 111) au sous-sol : des locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 112) au rez-de-chaussée (côté gauche) : une entrée carrossable (local vélos + accès aux étages),
 - 113) reste du rez-de-chaussée : un logement,
 - 114) du 1^{er} au 5^{ème} étage : deux logements par étage,
 - 115) dans les combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

VOLUMES :

1. Considérant que la toiture est isolée par l'extérieur avec l'ajout d'un isolant entre les lattes et les tuiles ; que le volume de l'isolant entraîne une légère rehausse du volume de la toiture de 20 cm, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ; que, toutefois, ce dépassement est minime et ne génère aucune nuisance ; que, dès lors, la dérogation est accordable ;
2. Considérant que les tuiles de la toiture sont remplacées par des tuiles de terre cuite de couleur naturelle ;
3. Considérant que les deux façades pignons sont rénovées et isolées par l'extérieur, avec un isolant d'une épaisseur de 14 cm et une finition en crépi de ton beige ;
4. Considérant que ces travaux permettent une amélioration des performances énergétiques de l'immeuble et que les finitions s'accordent avec l'esthétique du bâtiment ;
5. Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur avec un isolant d'une épaisseur de 14 cm ; que le volume dépasse les gabarits admissibles, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ; que, toutefois, ces travaux permettent un meilleur confort thermique pour les habitant.es et que, par ailleurs, le dépassement est minime et ne génère pas de nuisance ; que, dès lors, la demande de dérogation est acceptable ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE DU PROGRÈS 270

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2025/48=000/000

Objet / Betreft: Maintenir 2 panneaux publicitaires de 20 m² chacun situés au carrefour rue d'Aerschot / rue de Quatrech, un panneau de 16 m² situé au carrefour rue du Progrès / rue des Palais, et un panneau de 16 m² situé rue du Progrès à hauteur du n°349

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/05/2025 > 22/05/2025

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à maintenir :
 - 116) deux panneaux publicitaires de 20 m² chacun et situés au carrefour rue d'Aerschot/rue de Quatrecht, en dérogation aux art. 23 al. 3 (publicité en espace public se trouvant à moins de 50 m d'un mobilier urbain portant de la publicité) et 31 (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité) du titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - 117) un panneau de 16 m² situé au carrefour rue du Progrès/rue des Palais, en dérogation aux art. 23 al. 3 (publicité en espace public se trouvant à moins de 50 m d'un mobilier urbain portant de la publicité) et 31 (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité) du titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - 118) un panneau de 16 m² situé rue du Progrès à hauteur du n° 349, en dérogation aux art. 19 2° (publicité non lumineuse sur les terrains bâtis en zones générale et élargie) et 31 (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité) du titre VI du RRU ;

HISTORIQUE :

Pour les deux panneaux publicitaires de 20 m² chacun et situés au carrefour rue d'Aerschot/rue de Quatrecht :

1. Vu le permis d'urbanisme du 25 février 1997, délivré pour une durée de 4 mois et ayant pour objet : « maintenir deux panneaux publicitaires de +/- 16m² chacun, posés sur le tablier du pont du chemin de fer » ;
2. Vu le refus de permis d'urbanisme du 10 février 1998 suite à la demande visant à : « placer deux panneaux publicitaires » ;

Pour le panneau de 16 m² situé au carrefour rue du Progrès/rue des Palais :

1. Vu le permis d'urbanisme du 25 février 1997, délivré pour une durée de 4 mois (jusqu'au 24 juin 1997) à titre précaire et révocable et ayant pour objet : « maintenir un panneau publicitaire de 4,90 m x3,40 ,m soit 16,7 m², placé à 3 m du niveau du sol sur un terrain privé » ;
2. Vu le refus de permis d'urbanisme du 31 mars 1998 suite à la demande visant à « maintien d'un panneau publicitaire » ;
3. Vu le refus de permis d'urbanisme du 4 novembre 2008 suite à la demande visant à « installer 2 panneaux publicitaires 15 m² et 36 m² sur pied sur le terrain et placer une clôture à l'alignement » ;

Pour le panneau de 16 m² situé rue du Progrès à hauteur du n° 349 :

1. Vu le permis de bâtir du 30 août 1977 ayant pour objet : « placer un panneau publicitaire de 36 m² sur le pont du chemin de fer » ;
2. Vu le permis de bâtir du 10 avril 1984 ayant pour objet « placer un panneau publicitaire de 4,90 x3,20 m » et délivré à titre précaire et révocable à la condition suivante :

119)

1. Vu le refus de permis de bâtir du 22 avril 1988 suite à la demande visant à « maintenir un panneau publicitaire éclairé de 6,27 m x 2,37 m » ;
2. Vu le permis de d'urbanisme du 19 mars 1996 pour une durée limitée de 4 mois et visant à « maintenir un panneau publicitaire de 6,27m x 2,67m à 2m du sol » ;
3. Vu la décision du Collège d'urbanisme émise lors du recours du 7 mai 1996 accordant le permis pour une durée de 3 ans ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 4 février 1997 suite à la demande visant à « maintenir un panneau publicitaire de 6,27 m x 2,67 m à 2 m au-dessus du niveau du sol » ;
5. Vu l'avis favorable de Bruxelles Mobilité sur la présente demande et daté du 31 janvier 2025 ;
6. Vu l'avis sans remarque d'INFRABEL daté du 10 février 2025 ;

PREAMBULE :

1. Considérant que le RRU définit la publicité de la manière suivante : « *inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention, en ce compris le dispositif qui la supporte, à l'exclusion des enseignes et de la signalisation des voiries, lieux et établissements d'intérêt général ou à vocation touristique* » ;
2. Vu le point 1b de l'annexe 1 « *publicité et enseignes* » de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-

Capitale (AGRBC) du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;

3. Considérant en outre que le réaménagement des talus de chemin de fer le long des rues d'Aerschot et du Progrès, autorisé par le permis 15/PFD/1811039 délivré en date du 26/04/2022 et en cours d'exécution, prévoit le démontage de ce panneau publicitaire ; que ce réaménagement améliore les qualités paysagères des talus et y développe une vision écologique augmentant la biodiversité ; que le maintien de ce panneau ne contribuerait pas à cet objectif ;

PROJET :

Intersection rue d'Aerschot et rue de Quatrecht :

1. Considérant qu'il s'agit de deux panneaux publicitaires de 20 m² chacun, disposés côte à côte sur la façade du viaduc ferroviaire ; qu'ils sont constitués de supports d'affichage non éclairés ; que chaque panneau mesure environ 5 x 4 m et est fixé à une hauteur de 5 m du sol environ ;
2. Considérant que les affichages publicitaires sont situés en zone générale du Titre VI du RRU ;
3. Considérant qu'un autre dispositif de publicité de 2 m² est situé juste en face, sur le terre-plein central rue de Quatrecht ;
4. Considérant que l'art. 23 du Titre VI du RRU dispose que, en espace public, les dispositifs de publicité n'ayant pas de fonction première d'utilité publique ne peuvent se trouver à moins de 50 m d'un mobilier urbain portant de la publicité ou d'autres dispositifs de publicité ou d'information ;
5. Considérant que, dans le cas présent, les présents dispositifs se situent à 20 m de l'autre dispositif de 2 m² (implanté sur le terre-plein central rue de Quatrecht) ;
6. Considérant par conséquent que cette zone comporte au total trois dispositifs publicitaires s'adressant aux usagers de la route ;
7. Considérant que l'art. 31 du Titre VI du RRU prévoit que les dispositifs de publicité situés en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique peuvent être autorisés à condition d'avoir une surface maximale de 10 m² ; que chaque dispositif prévu au projet a une surface de 20 m² ;

Rue du Progrès, à hauteur du n° 349 :

1. Considérant qu'il s'agit d'un panneau publicitaire de 16 m² situé à proximité de l'arrêt de tram «Thomas», entre les voies de tram, le trottoir et les voies de chemin de fer et implanté sur un talus ;
2. Considérant que le panneau publicitaire est monté sur une structure métallique en tôle, fixée au sol par des équerres métalliques ; qu'il mesure environ 6,5 x 2,46 m et est installé à une hauteur de 4,3 m par rapport au niveau du sol ;
3. Considérant que l'affichage publicitaire est situé en zone générale du Titre VI du RRU ;
4. Considérant que, de ce même côté de la voirie, un abri de tram est implanté et est équipé d'un dispositif de publicité digital de 2 m² ;
5. Considérant, pour rappel, que l'art. 23 du Titre VI du RRU dispose que, en espace public, les dispositifs de publicité n'ayant pas de fonction première d'utilité publique ne peuvent se trouver à moins de 50 m d'un mobilier urbain portant de la publicité ou d'autres dispositifs de publicité ou d'information ;
6. Considérant que, dans le cas présent, le dispositif visé se situe à 20 m d'un autre dispositif implanté du même côté de la voirie ;
7. Considérant, pour rappel également, que l'art. 31 du Titre VI du RRU prévoit que les dispositifs de publicité situés en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique peuvent être autorisés à condition d'avoir une surface maximale de 10 m² ; que ce dispositif a une surface de 16 m² ;

Intersection rue du Progrès et rue des Palais :

1. Considérant qu'il s'agit d'un panneau publicitaire de 16 m², adjacent aux voies de chemin de fer (viaduc), et plus précisément implanté dans un jardin situé en zone d'habitation ;
2. Considérant que le dispositif est placé sur une structure métallique composée de poutrelles IPN fixées en T et ancrées dans le sol via des socles en béton ; que le panneau mesure approximativement 6,5 x 2,46 m et est surélevé de 4,3 m par rapport au niveau du sol ;
3. Considérant que l'affichage publicitaire est situé en zone générale du Titre VI du RRU ;
4. Considérant que l'art. 19 du Titre VI du RRU dispose que le placement de publicité en zone générale peut être autorisé sur les terrains bâtis s'il réunit notamment les conditions suivantes :
 - 120) être située à plus de 5 m de l'alignement ;
 - 121) le bord inférieur de la publicité est placé à une hauteur maximale de 3 mètres par rapport au sol ;
1. Considérant qu'une partie du panneau publicitaire se trouve à moins de 5 m de l'alignement, et ce en raison de la configuration de la parcelle qui suit la courbure de la voie et de la parcelle ;
2. Considérant que le bord inférieur de la publicité est placé à une hauteur de 4,3 mètres par rapport au niveau du sol ;
3. Considérant les prescriptions inhérentes à l'art. 31 du Titre VI du RRU (surface maximale de 10 m² - cf. supra) ; que ce dispositif a une surface de 16 m² ;

CONCLUSION :

1. Considérant que, pour rappel, l'objectif principal d'un affichage publicitaire est, « le temps d'un instant », de détourner l'attention des usagers, et notamment celle des conducteurs (véhicules motorisés et cyclistes) ;
2. Considérant, en outre, que l'implantation de dispositifs publicitaires n'est pas de nature à désencombrer visuellement l'espace public ni à contribuer à l'amélioration de la sécurité routière ;
3. Considérant que les panneaux faisant l'objet de la présente demande n'ont pas pour vocation une utilité publique ;

4. Considérant par ailleurs que cet objectif de sécurité routière est repris dans l'axe 4 du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) bruxellois ;
5. Considérant que le projet est contraire aux objectifs de sécurisation du réseau du Plan Régional de Mobilité (PRM) ;
6. Considérant, en outre, que les dispositifs visés ne participent pas à rendre l'aménagement urbain plus agréable et qu'ils ne répondent pas au bon aménagement des lieux ; que, de ce fait, les dérogations aux art. 19, 23 et 31 du Titre VI du RRU ne se justifient pas.

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)