

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 12 juin 2025 / Zitting van donderdag 12 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

AVENUE CHAZAL 26	2
RUE GEEFS 27	4
AVENUE MILCAMPS 164	7
RUE DE BRABANT 248	8
AVENUE EUGÈNE DEMOLDER 52	9
RUE VICTOR HUGO 97	11
AVENUE HUART HAMOIR 50	14
CHAUSSÉE DE HAECHE 405	15
AVENUE HUART HAMOIR 92	17
RUE DE LA CHAUMIÈRE 15	18
RUE DOCTEUR ELIE LAMBOTTE 252	20
RUE DE LA LUZERNE 40 - 42	21
RUE DU RADIUM 39	22
CHAUSSÉE DE HELMET 165	23
RUE DOCTEUR ELIE LAMBOTTE 226	25
RUE EMILE WITTMANN 55	26

AVENUE CHAZAL 26

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

Réf. / Ref.: 2024/468=046/026

Objet / Betreft: dans un immeuble de deux logements, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse au 1er étage et les modifications en façade avant, construire une annexe au rez-de-chaussée (côté droit), rehausser le mur mitoyen au 1er étage côté droit, construire une annexe au 2ème étage en partie arrière, réaliser des travaux structurels, revoir l'aménagement des logements existants et ajouter un logement dans les combles (passer de deux à trois unités)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/05/2025 > 29/05/2025

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 :

Des voisins s'opposent à l'extension projetée à l'arrière du 2^{ème} étage du n° 26 avenue Chazal, en raison de son impact sur leur bien situé au n° 24 ;

Ils dénoncent l'incomplétude du dossier consultable en ligne (plans projetés manquants, dérogations non motivées ni détaillées), estimant le dossier irrecevable ;

L'extension prévue dépasserait en profondeur et en hauteur la façade arrière de leur logement, créant un mur estimé à 1,80 m/2 m de haut sur presque toute la terrasse, entraînant un sentiment d'enfermement ;

Le projet empièterait physiquement sur leur propriété (toiture, terrasse, rambarde) et engendrerait une surcharge structurelle sur le mur latéral de leur appartement ;

Ils jugent le projet disproportionné, notamment l'extension sur deux niveaux sur toute la largeur de la façade, qui augmenterait de plus de 50 % la surface plancher de l'unité concernée, au détriment de l'équilibre architectural ;

La création de plusieurs logements entraînerait une surdensification contraire à l'esprit du Règlement Communal d'Urbanisme de Schaerbeek en matière de division d'immeubles ;

Deux alternatives sont proposées : fusionner les deux unités sans extension ou limiter l'extension à la toiture plate du côté du n° 28, afin de préserver les volumes existants et éviter l'empiètement ;

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de deux logements :
mettre en conformité :

l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage (côté droit), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur de l'implantation de la terrasse (garde-corps compris)), les modifications en façade avant par le remplacement des châssis d'origine en bois par des châssis en PVC de ton blanc, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade),

construire une annexe au rez-de-chaussée (côté droit),

rehausser le mur mitoyen au 1^{er} étage côté droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (dépassement des gabarits constructibles) et à l'art. 9 du Titre I du RCU (rehausse de mitoyen sur toiture plate),

construire une annexe au 2^{ème} étage en partie arrière sur toute la largeur de la façade, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement des gabarits constructibles) et à l'art. 9 du Titre I du RCU (verdurisation de toiture plate),

réaliser des travaux structurels (excavation au sous-sol arrière, trémie et ouverture de baies),

revoir l'aménagement des logements existants et ajouter un logement dans les combles (passer de deux à trois unités), en dérogation aux art. 3, 10 et 11 du Titre II du RRU (superficies minimales – locaux habitables, superficie nette éclairante, vues) et 3, 8 et 11 du Titre II du RCU (superficies minimales – locaux habitables, accès aux compteurs, vues) ;

PRÉAMBULE :

Vu l'autorisation de bâtisse du 7 octobre 1910 visant à « construire une maison » ;

Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 31 juillet 1925 visant à « construire une annexe » ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 18 octobre 2024 suite à la demande visant à « dans un immeuble de 2 logements, mettre en conformité la construction d'un escalier extérieur du rez-de-chaussée au sous-sol en partie arrière, le recouvrement de la cour basse au sous-sol, l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage, des modifications en façade avant, construire une annexe au rez-de-chaussée, revoir l'aménagement des logements existants, ajouter un logement (passer de 2 à 3 unités) et réaliser des travaux structurels intérieurs » ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 16 avril 2025 sur la présente demande (réf. CP.2024.0288/2) » ;

Vu la confirmation de la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de deux logements ;

Considérant que la conclusion de l'avis de la Commission de la concertation du 20 juin 2024 émis dans le cadre de l'instruction de la précédente demande (cf. supra) indiquait « *qu'il y a lieu de conserver 2 logements, en privilégiant un grand logement au rez-de-chaussée ayant la jouissance du jardin, en vue d'améliorer les qualités d'habitabilité de ceux-ci* » ;

Considérant que la présente demande revoit la configuration des logements existants mais propose tout de même l'ajout d'un 3^{ème} logement dans les combles ;

Considérant que la superficie de droit de cet immeuble de rapport est de +/- 280 m² ; que, en situation projetée, cette superficie est portée à +/- 300 m² avec la répartition suivante :

un logement triplex réparti du sous-sol au 1^{er} étage d'une superficie de 197 m²,

un logement de 1 chambre au 2^{ème} étage d'une superficie de 84 m²,

un logement de type studio dans les combles d'une superficie de 45 m² ;

Considérant que, bien que les fichiers des plans mis en ligne pour l'enquête publique soient intitulés 'existant', le cartouche mentionne clairement qu'il s'agit des plans 'projetés' ;

LOGEMENT 1 :

Considérant que ce logement triplex est réparti entre le sous-sol arrière, le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;

Considérant que la cour située au sous-sol en partie arrière est refermée et qu'une partie du sous-sol est excavée afin de créer un vide de ventilation pour la buanderie ;

Considérant que l'escalier extérieur qui menait vers la cour basse est démoli ; qu'une annexe est construite au rez-de-chaussée en partie arrière (côté droit), venant ainsi agrandir la cuisine du logement ;

Considérant qu'une trémie est réalisée au niveau du plancher entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage de la pièce centrale afin d'aménager un escalier qui relie chaque niveau ;

Considérant que la superficie nette éclairante du salon déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que celle-ci est de 3,5 m² au lieu des 4 m² requis ; que la dérogation n'est cependant pas importante et qu'elle est acceptable ;

Considérant que les espaces de nuit sont aménagés au 1^{er} étage avec une chambre spacieuse côté rue et une chambre et un bureau annexe côté jardin ;

Considérant que l'implantation de la terrasse existante au 1^{er} étage (côté droit) déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elle ne s'inscrit pas dans les gabarits admissibles ; qu'il est prévu de rehausser le mur mitoyen (côté droit) de 1,90 m mais que cela contrevient aux prescriptions applicables et vient enclaver la parcelle voisine sise avenue Chazal n° 28 ; que la terrasse pourrait être accordée moyennant le respect du Code civil et sans rehausser le mur (retrait de 1,90 m par rapport à l'axe mitoyen de droite) ou via acte notarié de servitude de vue ;

LOGEMENT 2 :

Considérant qu'un logement est prévu au 2^{ème} étage ; qu'une nouvelle annexe de 26 m² est construite sur toute la largeur de la façade à l'arrière ; que celle-ci déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que sa partie supérieure ne s'inscrit pas dans les gabarits admissibles ; qu'elle apporte cependant du confort au logement et que les dérogations sont dès lors acceptables ;

Considérant qu'il n'est pas prévu d'aménager sur cette annexe un dispositif de rétention d'eau pluviale contribuant à l'amélioration des qualités végétales de l'intérieur d'îlot, telle qu'une toiture végétalisée à minima semi-intensive (couche de substrat > 10 cm), ce qui constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que le placement d'une toiture végétalisée semi-intensive (couche de substrat > 10 cm) participe à la pérennité de la finition de toiture et offre plus d'avantages écosystémiques en ce qui concerne la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et la gestion des eaux pluviales ;

LOGEMENT 3 :

Considérant que ce logement est aménagé entièrement sous combles et qu'il ne comprend ni de vue droite à une hauteur de 1,50 m ni de baie verticale, que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que ce n'est pas acceptable ;

Considérant que, d'après les plans, la toiture n'est pas isolée ; que, en outre, un logement situé entièrement sous combles est soumis à des variations importantes de températures en toute saison ;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'un logement uniquement sous combles n'offre pas de bonnes conditions d'habitabilité et n'est donc pas acceptable ;

ESPACES COMMUNS :

Considérant que le local compteurs est situé au même emplacement que le local poubelles, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que celui-ci doit être libre d'accès ; que l'aménagement projeté n'est donc pas acceptable ;

Considérant que les logements 2 et 3 disposent d'une cave privative au sous-sol tandis que le logement 1 dispose d'un espace de rangement intégré ;

Considérant qu'un local vélos est aménagé dans la prolongation du hall d'entrée au rez-de-chaussée ; que le formulaire de demande de permis (Annexe I) n'indique pas le nombre d'emplacements vélo prévus ; qu'il conviendrait de dessiner ces emplacements afin de s'assurer de la capacité réelle du lieu ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 régional encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle 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 ;

Considérant que le projet induit un accroissement de l'imperméabilisation de la parcelle dont le taux passe de 52 à 55 % ;

Considérant que les plans de la situation de droit indiquent la présence d'une citerne de collecte des eaux pluviales d'une

capacité de 7 m³ ; que, d'après la note explicative, celle-ci est remplacée par une citerne de 5 m³ enfouie dans le jardin ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir :
soit la réhabilitation de l'ancienne citerne de collecte d'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) et, le cas échéant, minimiser l'artificialisation de la zone de cour et jardin en la plaçant sous la terrasse ou en cave,
soit un dispositif d'infiltration *in situ* correctement dimensionné (noue, jardin de pluie) ;
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'ouvrages suivant les caractéristiques des projets et surfaces de récolte ;

FACADE AVANT :

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) ; qu'il convient donc de traiter la façade en respectant les caractéristiques architecturales d'origine ;

Considérant que tous les châssis en PVC de couleur blanche dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que les profilés s'éloignent de ceux d'origine (bois mouluré) ; que l'ensemble de ces modifications nuit à l'esthétique de la façade ;

Considérant que, en séance, le demandeur a affirmé qu'il était favorable au placement de châssis en bois ;

Considérant que les portes-fenêtres aux 1^{er} et 2^{ème} étages ne disposent pas d'allèges pleines ; que cela est regrettable mais que l'homogénéité de l'aspect esthétique de la façade ainsi que le respect de la réglementation en matière d'éclairage naturel sont à privilégier ; que, dès lors, il n'y a lieu de prévoir des allèges pleines en façade avant que si ces conditions sont rencontrées ;

Considérant que les informations concernant le matériau et la couleur des menuiseries au demi-sous-sol sont lacunaires ; que, au vu des photographies fournies, des grillages ont été placés devant les châssis, ce qui n'est pas qualitatif ;

Considérant que la porte d'entrée est en bois de couleur blanche, ce qui est qualitatif ; que, cependant, il est regrettable que celle-ci ne soit pas cintrée ;

CONCLUSION :

Considérant que la présente demande va à l'encontre de l'avis précédent en ce qui concerne la limitation du nombre de logements au sein de l'immeuble à deux unités maximum, et ce afin de ne pas surdensifier celui-ci ; qu'elle ne tient pas non plus compte des remarques formulées à l'égard du maintien des caractéristiques architecturales d'origine en façade avant ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑ne pas prévoir de rehausse de mur mitoyen et se conformer au Code civil ou fournir un acte notarié de servitude de vues pour la terrasse du 1er étage;

☑ne pas proposer de logement supplémentaire entièrement sous combles ;

☑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) et, le cas échéant, minimiser l'artificialisation de la zone de cour et jardin en la plaçant sous la terrasse ou en cave,

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

☑prévoir le placement d'une toiture végétalisée semi-intensive (couche de substrat > 10 cm) sur la toiture plate de l'annexe ;

☑pour la façade :

☑respecter les caractéristiques d'origine de l'immeuble en façade avant,

☑ne prévoir des allèges pleines en façade avant que si le respect de l'homogénéité de l'esthétique de la façade et des prescriptions applicables en matière de superficie nette éclairante est rencontré,

☑prévoir le cintrage de la porte d'entrée,

☑ne pas placer de grilles devant les châssis du sous-sol.

RUE GEEFS 27

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

Réf. / Ref.: 2024/485=111/025-027

Objet / Betreft: sur deux parcelles comprenant un bâtiment avant (activité productive et 2 logements) et un bâtiment arrière (deux logements), pour le bâtiment arrière, mettre en conformité des modifications de volume, des travaux structurels, le réaménagement des logements existants et l'imperméabilisation de la zone de cour et jardin

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

1. Considérant que le projet visé à, sur deux parcelles comprenant un bâtiment avant (activité productive et deux logements) et un bâtiment arrière (deux logements), pour le bâtiment arrière, mettre en conformité :
 - 1) des modifications de volume, de par :
 - 2) la modification d'un escalier extérieur et d'un oriel en partie avant, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de la construction),
 - 3) la modification des lucarnes en toiture avant et arrière,
 - 4) la construction de deux abris de jardin au niveau de la cour arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction,
 - 5) la réalisation de travaux structurels, de par :
 - 6) la modification de la cage d'escalier intérieure et des trémies,
 - 7) la modification de l'emprise de la mezzanine,
 - 8) la modification de baies,
 - 9) le réaménagement des logements, en dérogation aux art. 3 et 16 du Titre II du RRU (espace de rangement privatif et local à ordures ménagères) et à l'art. 3 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (espace de rangement privatif),
 - 10) l'imperméabilisation de la zone de cour et de jardin, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (perméabilité des zones de cours et jardins) ;

PREAMBULE :

1. Vu l'autorisation du 27 juin 1910 visant à « effectuer des transformations » ;
2. Vu l'acte de bâtir du 24 janvier 1911 visant à « effectuer des transformations dans la propriété » ;
3. Vu le permis de bâtir du 26 avril 1963 visant à « transformer la façade principale et modifier la disposition du rez-de-chaussée » ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 13 mars 2012 suite à la demande visant à « transformer deux annexes aux 1^{er} et 2^{ème} étages, agrandir deux fenêtres en façade avant, construire une lucarne et modifier le nombre d'unités de logement de 2 à 5 appartements » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 7 mai 2012 visant à « changer l'affectation d'un arrière-bâtiment (atelier) en 2 logements, réaliser des modifications structurelles intérieures et volumétriques en toiture » ;
6. Vu l'avertissement du 27 février 2024 portant sur les infractions suivantes :
 - 11) Pour le bâtiment arrière n° 27 :
 - 12) la réalisation de travaux de stabilité en façade avant par la suppression de la baie de porte, côté mitoyen droit,
 - 13) la réalisation de travaux de stabilité en façade arrière avec des ouvertures de baies,
 - 14) la réalisation de travaux de stabilité par la modification de la trémie de la cage d'escalier et la modification de l'emprise de la mezzanine,
 - 15) la construction de nouveaux volumes par la réalisation d'un oriel en façade avant, la modification de l'escalier extérieure en façade avant et l'emprise de la lucarne avant,
 - 16) la construction de deux abris de jardin,
 - 17) la non mise en œuvre de la cour végétalisée en façade arrière prévue par le permis d'urbanisme de 2012
 - 18) la réalisation d'une terrasse en bois sur sable stabilisé ;
1. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 6 mars 2025 sur la présente demande (réf. T.1986.2588/9) ;
2. Vu la situation régulière du bien, à savoir deux parcelles comprenant :
 - 19) un bâtiment avant avec :
 - 20) au sous-sol : des locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 21) au rez-de-chaussée : de l'activité productive,
 - 22) aux 1^{er} et 2^{ème} étages : un logement par étage,
 - 23) dans les combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 24) un bâtiment arrière avec :
 - 25) au rez-de-chaussée et 1^{er} étage : un logement duplex,
 - 26) dans les combles : un logement ;
1. Considérant que la demande porte exclusivement sur le bâtiment arrière et les espaces communs accessoires ;

VOLUMES :

1. Considérant que l'emprise de l'escalier extérieur qui permet d'accéder au second logement est placé au niveau de la trémie centrale et que son implantation déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que le volume dépasse les gabarits admissibles ; que, toutefois, ces modifications de volume ne sont pas conséquentes et ne portent pas atteinte à la qualité des logements ;
2. Considérant qu'un oriel est créé tout le long de la trémie centrale afin de prévoir un apport en lumière naturelle

plus conséquent dans la cage d'escalier ; que le volume déroge également à la réglementation urbanistique en vigueur mais que les modifications sont minimales et n'entraînent pas de nuisances ;

3. Considérant dès lors que les demandes de dérogation sont acceptables ;
4. Considérant que l'implantation des lucarnes en toiture avant et arrière ne correspondent pas à celle de la situation licite (permis d'urbanisme de 2012) ; que, toutefois, celles-ci s'inscrivent dans les gabarits admissibles et contribuent à un meilleur éclairage des espaces habitables et que, dès lors, leur mise en conformité est acceptable ;
5. Considérant que les annexes construites en fond de parcelle au niveau de la cour arrière dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elles dépassent les gabarits admissibles et obstruent une des baies du logement ; que, par ailleurs, ces annexes sont peu qualitatives et construites sur une zone qui, d'après la situation de droit, est censée être perméable (cour végétalisée 17,91 m²) ; que, dès lors, leur mise en conformité n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de les supprimer ;

LOGEMENTS :

1. Considérant que les formes des baies en façade avant et en façade arrière ont été modifiées ; que la nouvelle proposition confère une certaine homogénéité en simplifiant les formes et en alignant les baies ;
2. Considérant que l'aménagement de la cage d'escalier est simplifié, ce qui entraîne une modification de l'aménagement des logements existants ;
3. Considérant que « l'espace de travail/espace de rangement » situé au rez-de-chaussée côté gauche est supprimé et que l'espace de séjour est étendu sur tout le rez-de-chaussée ;
4. Considérant que l'implantation de l'escalier interne et l'emprise de la mezzanine à l'entresol sont également modifiées ; que les transformations sont acceptables ;
5. Considérant que l'aménagement du 1^{er} étage est revu et que le nombre de chambres est diminué (deux chambres + bureau au lieu de trois chambres) ; que ces aménagements sont conformes ;

LOGEMENT 2 :

1. Considérant que ce logement prévoyait, en situation licite, deux chambres et que l'une d'entre elles est supprimée ; qu'au vu des travaux entrepris, les superficies minimales pour deux chambres ne sont pas atteignables, ce qui est regrettable ; que, toutefois, la chambre principale est spacieuse avec une superficie de 18 m² et que l'aménagement du logement est correct ; que, dès lors, la mise en conformité est acceptable ;

ZONE DE COUR ET JARDIN :

1. Considérant que la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) stipule que les actes et travaux en intérieur d'îlot doivent prioritairement améliorer leurs qualités végétales et maintenir ou créer des surfaces de pleine terre ;
2. Considérant que la parcelle est reprise en zone d'aléa d'inondation et dans une zone particulièrement exposée au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
3. Considérant que, suite à une reconnaissance d'état du sol établie en 2010 et une étude de risques établie en 2011 (réf. : SOL/00321/2010), la parcelle arrière est reprise en catégorie 3 (parcelles polluées sans risque) à l'inventaire de l'état du sol, ce qui signifie que, sans projet de gestion des risques, des restrictions d'usages s'y appliquent (interdiction de démolition de dalle béton existante, interdiction de cultiver un jardin-potager, interdiction de construire une cave) ;
4. Considérant qu'en situation de droit, la superficie perméable en zone de cour et de jardin est de +/- 49m² pour une superficie totale de +/- 181 m² ;
5. Considérant que l'art. 39 du RCU prévoit que les zones de cour et de jardin supérieures à 60 m² comportent 2/3 de superficie perméable ; que, cependant, le permis d'urbanisme de 2012 autorise une surface bien moindre de +/- 49 m², ce qui correspond à 27 % de la superficie totale de la zone de cour et jardin ;
6. Considérant qu'en situation projetée, la surface perméable est réduite à +/- 35 m² (en partie avant) et que la partie végétalisée au niveau de la cour arrière n'est pas maintenue ; que, bien qu'une terrasse de +/- 21 m² en revêtement semi-perméable soit aménagée, la réduction de surface perméable plantée va à l'encontre de la réglementation urbanistique en vigueur ;
7. Considérant dès lors qu'il y a lieu maintenir au minimum la même superficie perméable et plantée qu'en situation de droit (+/- 49 m²) ;

CITERNE DE REUTILISATION DES EAUX DE PLUIE :

1. Considérant que la note explicative et les plans indiquent la présence d'une citerne de récupération des eaux de pluie enfouie d'une capacité de 8 m³ ; que celle-ci est raccordée au WC de l'immeuble arrière et aux buanderies, ce qui est qualitatif ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que le local compteurs situé au sous-sol du bâtiment avant est accessible à l'ensemble des habitant.e.s des immeubles ;
2. Considérant que le local vélos situé à l'arrière du bâtiment avant et qui apparaît en situation de droit n'est pas repris sur les plans de la situation projetée ; que, d'après la note explicative, celui-ci n'a jamais été réalisé lors des travaux du précédent permis et que, par conséquent, cette zone a été aménagée comme espace perméable végétalisé ;
3. Considérant qu'au vu du nombre de logements sur la parcelle et l'absence de parking, il y a lieu de prévoir un espace de rangement pour vélos et poussettes afin de favoriser les modes de transports alternatifs à l'automobile ;
4. Considérant qu'il est prévu de créer dix emplacements pour vélos en épi le long de l'entrée cochère, ce qui est

qualitatif, celle-ci étant suffisamment large ; que, toutefois, il y a lieu de s'assurer que cela n'entrave pas la voie d'accès pour les services d'urgence (SIAMU) ;

5. Considérant que les deux logements du bâtiment arrière disposent d'une cave commune située dans un local au sous-sol au centre de la parcelle ; que cet espace est également utilisé comme local à ordures ménagères, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur qui prévoit des locaux distincts et des espaces de rangement privatifs pour chaque logement ;
6. Considérant que la demande de dérogation n'est pas justifiée et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- supprimer les annexes en fond de parcelle ;
- prévoir au minimum une superficie perméable et plantée en zone de cour et de jardin équivalente à celle de la situation licite du permis d'urbanisme de 2012 (49 m²) ;
- prévoir des espaces privatifs de rangement pour les deux logements du bâtiment arrière dans le volume actuel ;
- prévoir un local à ordures ménagères distinct des espaces de rangement.

AVENUE MILCAMPS 164

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

Réf. / Ref.: 2024/499=194/164

Objet / Betreft: dans un immeuble mixte (un commerce, huit logements et quatorze emplacements de parking) aménager une terrasse sur la toiture plate arrière à disposition du logement situé au 1er étage du n° 164 (côté gauche)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/05/2025 > 29/05/2025

Réactions / Reacties: 2

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 :

- 27) La construction d'une terrasse surélevée à l'arrière du bâtiment, à proximité immédiate des logements voisins, suscite de fortes inquiétudes quant à son impact sur la qualité de vie ;
- 28) Le projet crée un vis-à-vis direct sur les pièces de vie et les espaces privatifs des logements voisins, générant une atteinte importante à l'intimité, malgré la présence envisagée de bacs de plantes ;
- 29) Cette terrasse est perçue comme une source potentielle de nuisances sonores (conversations, musique, activités extérieures), en particulier en soirée et le week-end, dans une zone résidentielle habituellement calme ;
- 30) La configuration arrière de l'îlot (forme fermée) favorise la réverbération du son, amplifiant encore les nuisances sur les chambres situées en façade arrière ;
- 31) L'accès prévu à la terrasse via une échelle ou un passage extérieur fait craindre un risque accru d'intrusions, compromettant la sécurité et contraignant les habitants à maintenir leurs fenêtres fermées en cas d'absence ;
- 32) L'ensemble du projet est considéré comme une menace pour la tranquillité, la sécurité et la jouissance paisible des logements avoisinants, avec un impact négatif sur leur valeur d'usage et leur attractivité locative ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce, huit logements et quatorze emplacements de parking), aménager une terrasse sur la toiture plate arrière à disposition du logement situé au 1^{er} étage du n° 164 (côté gauche), en dérogation aux art. 4 et à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur de l'implantation et du garde-corps de la terrasse) ;

PREAMBULE

1. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 16 décembre 1932 visant à « bâtir une maison avec un atelier » ;
2. Vu le permis de bâtir du 1^{er} décembre 1981 visant à « agrandir le 2^{ème} étage et aménager un grenier en logement » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 9 mai 2017 visant à « dans un immeuble comportant au rez-de-chaussée une activité productive (garage) et deux logements, ajouter un 3^{ème} logement dans les combles, aménager une terrasse sur la toiture plate, rehausser le mur mitoyen de gauche, modifier l'aspect de la façade avant par le placement d'une grille au rez-de-chaussée à l'alignement et modifier le hall d'entrée des appartements au rez-de-chaussée » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 30 novembre 2021 visant à « dans un bâtiment comprenant une activité productive et 8 logements, changer l'affectation d'activité productive (artisanale) en commerce (marché couvert) avec 14 emplacements de parking en sous-sol, effectuer des travaux structurels (travaux de démolition, fermeture de trémies, modification de la rampe du parking et pose d'un lanterneau) et modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée (partie commerce) » ;

5. Vu la situation régulière du bien, à savoir :

33) Au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment (dont 14 emplacements de garage/parking),

34) Au rez-de-chaussée : commerce,

35) Au 1^{er} étage (côté gauche) : un logement,

36) Au 1^{er} étage (côté droit) : un logement,

37) Au 2^{ème} étage (côté gauche) : un logement,

38) Au 2^{ème} étage (côté droit) : un logement,

39) Dans les combles (côté gauche) : un logement,

40) Au 3^{ème} étage (côté droit) : un logement,

41) Au 4^{ème} étage (côté droit) : un logement,

42) Au 5^{ème} étage (côté droit) : un logement,

1. Vu la mise en demeure du 23 décembre 2024 portant sur des infractions liées au commerce et donc non concernés par la présente demande ;

2. Considérant que le demande porte exclusivement sur l'aménagement d'une terrasse arrière pour le logement situé au 1^{er} étage au n° 164 (côté gauche) ;

LOGEMENT & TERRASSE :

1. Considérant que le projet vise à étendre la terrasse en partie arrière de ce logement de deux chambres ;

2. Considérant que le logement dispose déjà d'une terrasse en situation licite ; que celle-ci s'inscrit sur toute la largeur de la façade mais reste relativement étroite avec 86 cm de profondeur et qu'elle est accessible depuis la plus petite chambre du logement ;

3. Considérant que l'extension déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que l'implantation de la terrasse (garde-corps compris) dépasse les gabarits admissibles ;

4. Considérant néanmoins que l'agrandissement de la terrasse apporte un confort au logement et que, dès lors, la demande de dérogation est acceptable ;

5. Considérant que certaines parties de la toiture sont végétalisées (système extensif) mais qu'au vu de la faible superficie concernée, cela ne constitue pas une réelle plus-value en termes de temporisation des eaux de pluies ; que, toutefois, cela répond à la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) dans la mesure où les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot s'en trouvent améliorées ;

6. Considérant que la terrasse n'est pas conforme au code civil en ce que les bacs à plantes ne sont pas positionnés à 1m90 de la parcelle voisine et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•déplacer les bacs à plantes de manière à se conformer au code civil.

RUE DE BRABANT 248

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

Réf. / Ref.: 2024/38=027/248

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce au rez-de-chaussée et un logement duplex aux étages), régulariser l'augmentation du volume au sein de la zone de cours et jardin, l'augmentation du nombre de logements (de un à trois), les modifications esthétiques en façade avant et effectuer des modifications structurelles en façade arrière du bâtiment

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/05/2025 > 29/05/2025

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 à usage mixte (un commerce au rez-de-chaussée et un logement duplex aux étages) :

régulariser :

l'augmentation du volume au sein de la zone de cours et jardin, en dérogation aux articles 4 (profondeur), 12 (aménagement de la zone de cours et jardin) et 13 (maintien d'une superficie perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art.39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),

l'augmentation du nombre de logements (de un à trois), en dérogation à l'art. 3 (superficies minimales – chambres) du Titre II du RRU et du RCU,

les modifications esthétiques en façade avant, en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux en façade avant) du Titre I du RCU ;

effectuer des modifications structurelles en façade arrière du bâtiment,

PREAMBULE :

Historique des permis :

Vu l'autorisation du 28 février 1896 visant à « changer la vitrine et construire un bâtiment dans le jardin de la maison » ;

Vu l'acte de bâtir du 09 août 1912 visant à « effectuer des transformations à la propriété » ;

Vu l'acte d'autorisation à bâtir du 25 novembre 1930 visant à « transformer [la] vitrine » ;

Vu l'acte d'autorisation du 21 janvier 1943 visant à « remplacer le revêtement de la façade au rez-de-chaussée » ;

Vu l'acte d'autorisation à bâtir du 13 octobre 1950 visant à « transformer la façade principale » ;

Vu l'acte d'autorisation à bâtir du 17 juillet 1952 visant à « aménager un atelier de charcuterie » ;

Vu le permis d'urbanisme périmé du 26 octobre 1993 visant à « démolir les annexes au rez-de-chaussée, + 1^{er} étage et [réaliser la] couverture de la cour » ;

Situation licite :

Vu la situation licite du bien, laquelle correspond à :

Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,

Rez-de-chaussée : commerce,

Entresol entre le rez-de-chaussée et l'étage 1 : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,

Etages 1 et 2 : un logement duplex,

Combles : locaux accessoires au logement du bâtiment ;

Infractions :

Vu les mises en demeure des 4 avril 2011 et 5 juillet 2023, portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

La modification du volume de l'immeuble par :

Au rez-de-chaussée, côté mitoyen gauche, au centre de la parcelle, en lieu et place de la zone de cour, la construction d'une annexe de +/- 16 m² sur deux niveaux (rez-de-chaussée et entresol),

A l'entresol rez/1^{er}, côté mitoyen gauche, au fond de la parcelle, la construction d'une annexe de +/- 11 m²,

A l'entresol 1^{er}/2^{ème}, la construction d'une annexe de +/- 3,3 m²,

Le placement d'un volume de climatisation ;

La réalisation de travaux structurels par la suppression de la toiture à versants de l'annexe au niveau du l'entresol rez-de-chaussée/1^{er}, longeant le côté mitoyen droit au profit d'une toiture plate ;

La modification du nombre de logements autonomes (trois en lieu et place de un) par l'aménagement d'un logement autonome au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage sous-combles ;

La modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :

Au rez-de-chaussée, le remplacement de la porte d'entrée au logement, sans le respect du modèle d'origine (porte en PVC noire en lieu et place d'une porte en bois de couleur claire),

Au rez-de-chaussée, le remplacement de la vitrine commerciale sans le respect du modèle d'origine (vitrine en PVC noire de plain-pied en lieu et place d'une vitrine avec allège et porte d'entrée renforcée en bois),

Au rez-de-chaussée, la suppression des allèges et de l'entrée d'air,

Au rez-de-chaussée, la mise-en-peinture noire de l'ensemble des briques de parement,

Au rez-de-chaussée, le placement d'un auvent ne respectant pas la composition de la façade (distinction entre la partie commerce et la partie logement),

Au 2^{ème} étage, le remplacement des châssis sans le respect du modèle d'origine.

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 ;

Avis instances

Vu l'avis SIAMU défavorable du 3 avril 2025 sur la présente demande (réf. T.2025.0240/1), motivé comme suit :

« L'examen des plans soumis à l'attention du Service d'Incendie donne lieu aux remarques suivantes :

Le studio situé au R+1 ne dispose pas de deux voies d'évacuation. Pour rappel chaque unité de logement doit disposer d'au moins deux possibilités d'évacuation. Un occupant doit pouvoir accéder à la seconde possibilité d'évacuation depuis son logement sans devoir traverser la première, qui doit se situer de préférence à l'opposé. La première possibilité d'évacuation est la sortie habituelle. Dans les bâtiments moyens, la deuxième possibilité d'évacuation peut être :

un deuxième escalier intérieur débouchant sur un lieu sûr ;

un escalier extérieur débouchant sur un lieu sûr ;

une ouverture de façade munie d'une fenêtre s'ouvrant de l'intérieur et accessible par les auto-échelles des services d'incendie. »

Considérant que la Commission constate que l'enquête publique ne s'est pas correctement déroulée dans la mesure où la demande n'était pas téléchargée par le demandeur pour sa consultation lors de l'enquête publique et donc que le voisinage n'a pas pu la consulter sur internet (www.openpermits.brussels); par conséquent qu'il y a lieu de refaire l'enquête publique sur la demande de permis ;

AVIS / ADVIES : Retiré

AVENUE EUGÈNE DEMOLDER 52

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

Réf. / Ref.: 2024/399=087/052

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, démolir une annexe arrière, construire une plate-forme au bel-étage avec un escalier menant au jardin et revoir l'aménagement de la zone de cour et jardin

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/05/2025 > 29/05/2025

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 :
 - 43) démolir une annexe arrière,
 - 44) construire une plate-forme au bel-étage avec un escalier menant au jardin,
 - 45) revoir l'aménagement de la zone de cour et jardin, en dérogation aux articles 16 et 39 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

Historique :

1. Vu l'arrêté de bâtisse du « 18 mai 1909 » visant à « construire deux maisons » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 août 1936 visant à « bâtir dans sa propriété un garage privé avec annexe » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 septembre 1955 visant à « transformer les lucarnes en façade principale » ;
4. Vu la déclaration de classe 3 déclarée complète en date du 16 décembre 2015 et visant à exploiter une citerne à mazout de 5000 litres ;
5. Vu que le bien 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) ;
6. Considérant que le projet vise exclusivement le volume secondaire bâti postérieurement à la construction principale ;

Démolition :

1. Considérant que la demande vise la démolition d'une annexe arrière comprenant un garage au rez-de-chaussée, une chambre à coucher au 1^{er} étage et une terrasse accessible depuis le palier de l'escalier au 2^{ème} étage ;
2. Considérant que l'annexe ne présente pas de qualités constructives spécifiques ; que la démolition de l'annexe arrière permet de retrouver de l'espace au sol au niveau de la zone de cour et jardin ;
3. Considérant que le formulaire de demande/annexe 1 indique que l'emprise de la construction passe de 146 m² à 137 m² et la superficie imperméable de 146 m² à 123 m² ;
4. Considérant cependant que l'annexe au rez-de-chaussée était utilisée comme garage ; que les plans, en situation projetée, indiquent que le passage cocher sera utilisé comme entrée du garage mais que, toutefois, cette proposition ne semble pas compatible avec l'utilisation du bien tel que dessinée en plan du point de vue de ses dimensions (largeur de passage) et du fait que l'accès aux nombreuses portes débouchant sur ce passage cocher, par ailleurs utilisé comme hall d'entrée, pourrait être entravé par la présence d'un véhicule ;
5. Considérant, de plus, que cet aménagement déroge à l'article 16 du titre I du RCU en ce que l'accès à un nombre d'emplacements de parking privés égal ou supérieur à deux n'est pas assuré ; que, toutefois, la dérogation peut se justifier pour autant qu'il soit prouvé qu'un véhicule puisse occuper cet espace tout en garantissant un fonctionnement du bien qui soit normal et relevant du bon aménagement des lieux ; que, le cas échéant, il y aura lieu de revoir le fonctionnement du plan du rez-de-chaussée en ce qui concerne le sens d'ouverture de certaines portes ; que, à défaut, il y a lieu de supprimer l'annotation « entrée garage » ;

Accès à la zone de cour et jardin – entrée cochère :

1. Considérant qu'il y a lieu prévoir un dispositif fixe empêchant l'accès de véhicules à la zone de cour et jardin ;

Nouvelles constructions :

1. Considérant qu'une plate-forme en acier noir accessible depuis la cuisine au 1^{er} étage est construite, de même qu'un escalier en acier noir afin de relier la première au jardin ;
2. Considérant que ces travaux prennent place dans l'intérieur de l'îlot ;
3. Considérant que la plate-forme et l'escalier ne nécessitent pas de rehausse des murs mitoyens et respectent le Code civil ; que la plate-forme et l'escalier sont construits dans le gabarit de l'annexe démolie et sont conformes au titre I du RRU ;
4. Considérant que la plate-forme est aménagée en terrasse d'agrément ; que l'utilisation de cette terrasse ne génère pas de désagréments ou de nuisances visuelles vers les parcelles voisines ;
5. Considérant que la terrasse bénéficie d'un accès direct vers le jardin favorisant l'usage de celui-ci par les habitants du logement ;

Accès à la zone de cour et jardin – entrée cochère :

1. Considérant qu'il y a lieu prévoir un dispositif fixe empêchant l'accès de véhicules à la zone de cour et jardin ;

Aménagement de la zone de cour et jardin :

1. Considérant que le projet désenclave l'intérieur d'îlot et en améliore les caractéristiques esthétiques et paysagères ;

2. Considérant que, selon la note explicative du demandeur, « *la démolition du volume latéral permet de rendre une partie importante de la parcelle perméable en lieu et place du volume actuellement bâti sur 2 niveaux. L'espace ainsi récupéré bénéficiera d'un espace paysagé au profit des habitants de l'immeuble. Des dalles posées sur pleine terre (non jointoyées) permettent de jouir de l'espace extérieur tout en garantissant le caractère perméable de cet espace* » ; que, toutefois, la coupe longitudinale au travers de l'ancienne annexe indique le maintien de la dalle de sol de l'annexe démolie, ce qui est incompatible avec la pose de dalles sur pleine terre non jointoyées ;
3. Considérant que, suite à la démolition de l'annexe et de la construction de la terrasse sur pilotis, la zone de cour et jardin mesure 56,5 m² ;
4. Considérant que l'ancien revêtement de sol de la cour jouxtant l'annexe est supprimé et remplacé partiellement par une zone de pleine terre et plantée de 28,8 m² ;
5. Considérant que la proposition déroge à l'article 39 du titre I du RCU qui dispose que : « *Les zones de cours et jardins d'une superficie comprise entre 40 m² et 60 m² comportent une surface imperméable de maximum 20 m². Le reste de la zone est perméable, en pleine terre et plantée* » ;
6. Considérant que l'espace dallé (perméable ou non) du jardin, en ne tenant pas compte de l'espace sous la terrasse, mesure 23,9 m² ;
7. Considérant que la dérogation n'est pas justifiée et qu'il serait parfaitement possible de respecter la prescription urbanistique susvisée ;
8. Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire la superficie de cette terrasse au profit de la zone de pleine terre et plantée et de limiter cet espace dallé à maximum 20 m² ; que, au surplus et s'agissant d'un nouveau revêtement, opter pour un revêtement perméable au droit de celle-ci serait profitable ;

Collecte des eaux pluviales :

1. Considérant que la citerne de collecte des eaux pluviales de 1500 l est maintenue et utilisée pour les besoins du jardin ; qu'il serait néanmoins profitable d'envisager de connecter cette dernière à la chasse d'eau du WC situé à proximité afin d'assurer la pérennité de son utilité au cours de l'année.

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- préciser si un emplacement de parcage couvert, utilisable dans les faits (dimensionnement), est bien prévu et, le cas échéant, revoir le plan du rez-de-chaussée (sens d'ouverture des portes) et adapter l'annexe 1 en conséquence afin que les fonctions stationnement de véhicule et hall d'entrée soient conciliables ou, à défaut, supprimer l'annotation « entrée garage ».
- réduire l'emprise de la partie dallée du jardin à 20 m² hors zone recouverte par la terrasse sur pilotis, opter pour un revêtement perméable, présenter un exemple de la solution envisagée (p.ex : pavés à joints ouverts, dolomie, dalle engazonnée) et déterminer en plan sur quelle zone elle est mise en œuvre ;
- prévoir un dispositif fixe empêchant l'accès de véhicules à la zone de cour et jardin.

RUE VICTOR HUGO 97

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

Réf. / Ref.: 2024/470=278/097

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la suppression de la citerne de récupération des eaux pluviales et les modifications esthétiques en façade avant, construire une annexe au niveau de l'entresol arrière et une seconde annexe au bel-étage arrière, créer un escalier extérieur, aménager une terrasse au 1er étage arrière, créer une lucarne en façade avant, ajouter un logement (passer de une à deux unités), réaménager le bâtiment et modifier la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/05/2025 > 29/05/2025

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 :
 - 46) mettre en conformité :
 - 47) la suppression de la citerne de récupération des eaux pluviales, en dérogation à l'art. 35 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (Collecte des eaux pluviales),
 - 48) les modifications esthétiques en façade avant (châssis, porte, etc.), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;
 - 49) construire une annexe au niveau de l'entresol arrière et une seconde annexe au bel-étage arrière,

- 50) créer, en partie arrière, un escalier extérieur (entresol/bel-étage), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
- 51) aménager une terrasse au 1^{er} étage arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et en hauteur),
- 52) créer une lucarne en façade avant,
- 53) ajouter un logement (passer de une à deux unités), en dérogation aux art. 3 (espace privatif destiné au rangement) et 10 (éclairage chambre 1 insuffisant) du Titre II du RRU,
- 54) réaménager le bâtiment,
- 55) modifier la façade arrière (création de baies) ;

HISTORIQUE

1. Vu l'autorisation du 17 juillet 1905 visant à " construire une maison " ;

SITUATION LICITE

1. Vu la situation licite du bien, à savoir une maison unifamiliale de 222,19 m² ;

SITUATION PROJETÉE

1. Considérant que la demande vise à créer des annexes et à diviser l'immeuble, dont la superficie projetée est de 254,05 m², en deux unités de logement ; que la nouvelle répartition se présente comme suit :

- 56) entresol avant : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
- 57) entresol avant et bel-étage : un duplex de 2 chambres avec jardin,
- 58) au 1^{er} étage et combles: un duplex 2 chambres avec terrasse arrière ;

Entresol/bel-étage :

1. Considérant que la demande vise à agrandir les surfaces habitables du duplex inférieur (projeté) ; que, dans ce but, elle prévoit au niveau de l'entresol et du bel-étage d'étendre les annexes arrière ;
2. Considérant que cette intervention s'inscrit dans les gabarits autorisables et ne nécessite aucune rehausse mitoyenne ;
3. Considérant qu'une circulation interne entre les deux niveaux est créée au moyen d'une nouvelle trémie et d'un escalier ; que cette intervention permet une scission claire de la circulation entre la partie dédiée au duplex et les étages supérieurs ;
4. Considérant le projet prévoit, à l'entresol, des sanitaires en partie centrale, une chambre côté jardin avec un dressing attenant et une salle de douche privative en partie arrière ; que ces espaces ne soulèvent aucune remarque ;
5. Considérant que le bel-étage comprend, en partie avant, une chambre dont la surface éclairante est de 2,65 m² alors que le minimum requis est de 3,22 m² ; que ce déficit est dû à la générosité de la pièce (16,14 m²) et que, de plus, il s'agit de baies existantes en façade avant qui ne peuvent pas être modifiées ;
6. Considérant dès lors que la dérogation peut être acceptée ;
7. Considérant qu'en partie arrière, les espaces de vie sont prévus ; qu'afin de les connecter au jardin, la demande vise à construire un nouvel escalier extérieur ; qu'il déroge en termes de profondeur et de hauteur en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens ;
8. Considérant toutefois qu'il est conforme au Code civil et permet un dialogue avec l'extérieur sans apporter de nuisance aux voisin directs ; que, dès lors, la dérogation peut être acceptée ;

1^{er} étage et combles :

1. Considérant que la demande vise à créer un duplex de 2 chambres en s'étendant dans les combles ;
2. Considérant qu'une terrasse arrière est aménagée sur la toiture plate de l'annexe du bel-étage et offre donc à ce logement la jouissance d'un espace extérieur ; que, toutefois, cette intervention contrevient aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de hauteur et de profondeur ;
3. Considérant que, dans le but de répondre aux prescriptions du Code Civil, la partie latérale de la terrasse est rendue inaccessible et végétalisée de façon extensive afin d'éviter les problèmes de vues droites sur la propriété voisine de gauche (n°99) ; que cela contribue à répondre à la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) qui vise à ce que les interventions en intérieur d'îlot y améliorent prioritairement les qualités végétales mais qu'il serait encore davantage bénéfique d'opter pour une végétalisation semi-intensive (couche de substrat > 10cm), dont les avantages écosystémiques sont supérieurs ;
4. Considérant néanmoins que, du côté droit, celle-ci n'est pas conforme au Code civil et qu'il y a lieu d'y remédier en y aménageant également une zone de retrait végétalisée ; que la notion de « toiture stockante » évoquée sur les plans n'est pas claire et qu'il y a lieu de soit clarifier sur les plans et coupes le dispositif prévu et justifier son dimensionnement, soit préférentiellement opter pour une autre option fondée sur l'infiltration ;
5. Considérant que le 1^{er} étage accueille les espaces de vie et qu'ils sont conformes aux normes d'habitabilité ;
6. Considérant que, sous les combles, l'on retrouve deux chambres, une salle de bain et une buanderie ;
7. Considérant qu'en partie avant, le projet prévoit la suppression des deux chiens assis (existants) et la création d'une lucarne qui s'inscrit dans les gabarits autorisables ; qu'elle permet par ailleurs d'offrir un éclairage naturel suffisant pour la chambre ;
8. Considérant que les espaces de nuit ne soulèvent pas de remarque ;

COLLECTE DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que le projet entraîne un léger accroissement de l'imperméabilisation de la parcelle, la portant de 37% à 40% ;
2. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 régional encourage la gestion des eaux pluviales à

la parcelle 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 ;

3. Considérant que la citerne présente en situation de droit est condamnée en situation projetée, en dérogation au RCU ;
4. Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir :
 - 59) soit la réhabilitation de l'ancienne citerne de collecte des eaux pluviales,
 - 60) 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),
 - 61) soit un dispositif d'infiltration *in situ* correctement dimensionné (noue, jardin de pluie) ;
1. 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 ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants des logements ;
2. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au niveau de l'entresol avant et qu'il est facilement accessible ;
3. Considérant qu'aucune cave privative n'est prévue pour les 2 logements projetés, qu'en séance de la commission de concertation, le demandeur a précisé que des espaces de rangement seront prévus mais qu'ils ne sont pas représentés en plan et qu'il y a lieu dès lors d'y remédier ;

FAÇADES :

1. Considérant qu'en façade arrière, de nouvelles baies sont créées pour augmenter l'apport en lumière naturelle des espaces projetés ;
2. Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, et qu'il y a donc lieu de prêter une attention particulière au traitement des modifications esthétiques afin de conserver les qualités patrimoniales d'origine de l'immeuble ;
3. Considérant que la lucarne avant est en zinc de teinte grise et qu'elle s'accorde aux tonalités présentes en façade avant ;
4. Considérant qu'elle n'est pas intégrée dans le pan de la toiture et qu'il y a lieu d'y remédier ;
5. Considérant qu'en façade avant, les châssis sont de teinte bleu marine, que cela ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
6. Considérant que le dessin de la façade est assez schématique et ne reflète pas les caractéristiques architecturales du bâtiment ; qu'il y a lieu d'y remédier ;
7. Considérant qu'au 1^{er} étage, la porte-fenêtre ne dispose pas d'une allège pleine, qu'il y a lieu d'y remédier ;
8. Considérant que le garde-corps ne respecte pas le modèle d'origine, toutefois la proposition est acceptable ;
9. Considérant que la porte d'entrée est de ton naturel ; que cependant sa teinte ne s'accorde pas avec l'ensemble des châssis et qu'il y a lieu d'homogénéiser l'ensemble ;
10. Considérant que le fer forgé au niveau du châssis de l'entresol est supprimé ;
11. Considérant que toutes ces modifications dévalorisent l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- rendre la terrasse au 1er étage conforme au Code civil vis à vis du voisin de droite ou limiter sa profondeur à 3,54 m et en délimiter le pourtour ;
- intégrer la lucarne dans le pan de la toiture ;
- prévoir une végétalisation à minima semi-intensive sur la toiture du 1er étage (couche substrat > 10 cm) ;

• prévoir :

- ☑ soit la réhabilitation de l'ancienne citerne de collecte des eaux pluviales,
- ☑ soit une nouvelle citerne de collecte 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) ;
- soit clarifier sur les plans et coupes concernant la toiture stockante et justifier son dimensionnement, soit préférentiellement opter pour une autre option fondée sur l'infiltration ;
- indiquer sur les plans les espaces de rangement privatif pour les deux logements projetés ;
- en façade avant :
 - ☑ prévoir au 1er étage une porte-fenêtre avec une allège pleine,
 - ☑ détailler le dessin de la façade en reprenant l'ensemble caractéristiques architecturales,
 - ☑ prévoir une porte d'entrée de teinte identique aux châssis (bleu marine),
 - ☑ prévoir pour le châssis de l'entresol une grille en fer forgé (existant).

AVENUE HUART HAMOIR 50

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

Réf. / Ref.: 2025/8=141/050

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant huit logements, mettre en conformité la modification de la volumétrie en façade arrière au rez-de-chaussée ainsi que celle de l'esthétique des châssis du rez-de-chaussée en façade avant et modifier l'aménagement intérieur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

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 comprenant huit logements :
 - 62) mettre en conformité :
 - 63) la modification de la volumétrie en façade arrière au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - 64) la modification de l'esthétique des châssis du rez-de-chaussée en façade avant, en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - 65) modifier l'aménagement intérieur, en dérogation à l'art. 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU ;

PREAMBULE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 mars 1922 visant à construire une maison ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 avril 1927 visant à construire des annexes ;
3. Vu l'avertissement du 31 janvier 2022 portant sur les modifications apportées à la façade avant sans autorisation préalable ;
4. Vu la confirmation urbanistique du 16 mai 2024 attestant de la répartition licite suivante :
5. sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment dont conciergerie
- 66) rez-de-chaussée : deux logements et locaux accessoires aux logements du bâtiment (loge concierge),
- 67) étages 1 et 2 : deux logements par étage,
- 68) étage 3 gauche et mansarde 7 : un logement duplex,
- 69) étage 3 droit : un logement,
- 70) reste du 4^{ème} étage mansardé : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
1. 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*)
2. Considérant que la présente demande ne concerne que l'appartement situé au rez-de-chaussée côté gauche ;

VOLUME :

1. Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité la modification du volume de l'annexe arrière gauche au rez-de-chaussée, prévue selon les plans de 1927 avec un angle biseauté ;
2. Considérant que le biseau n'a pas été réalisé et que l'annexe est construite selon un plan parfaitement rectangulaire ;
3. Considérant que cette modification entraîne une dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU mais que, pour autant, le dépassement est minime et que le parcellaire communal légal reconnaît cette volumétrie ;
4. Considérant que, si cela ne pose pas de problème de volume pour l'intérieur d'ilot ou en termes de volume interne à l'habitation, cela réduit considérablement le passage vers le jardin en ce que la distance entre l'angle de l'annexe et le mur de clôture n'est que de 80 cm ;
5. Considérant toutefois que cette modification est ancienne et que l'accès vers le fond de la parcelle est toujours possible ; que, en ce sens, elle est acceptable ;
6. Considérant que le mur séparant le couloir de circulation du patio présente en situation de droit un décroché qui n'existe pas en situation existante ; que cela ne pose pas de problème particulier ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

1. Considérant que les espaces sont revus, notamment en ce qui concerne le séjour/salle à manger qui se positionne désormais dans l'annexe ; que, pour ce faire, les cloisons sont supprimées et la baie arrière agrandie, ce qui améliore les qualités d'habitabilité du logement ;
2. Considérant que deux chambres sont placées côté rue, ce qui n'est pas idéal en termes d'intimité mais reste acceptable en ce que les espaces sont généreux ;
3. Considérant que la chambre 1 accuse une dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU en ce qu'elle n'atteint pas le minimum de surface d'éclairage naturel requis (3,38 m² en lieu et place de 3,79 m²) ;
4. Considérant que la dérogation est minime et qu'elle est due à la superficie généreuse de la chambre (19 m²) ; que, de plus, le caractère patrimonial de la façade ne permet aucun agrandissement de baie ; que, dès lors, la demande de dérogation se justifie ;
5. Considérant que la chambre 3 conserve sa position centrale et qu'elle accuse également une dérogation à l'art. 10

du Titre II du RRU en ce qu'elle n'atteint pas non plus le minimum de surface d'éclairément naturel requis (2,16 m² en lieu et place de 3,28 m²) ;

6. Considérant que, bien que la dérogation soit importante, il s'agit d'une situation de droit héritée de l'acte d'autorisation de bâtir du 26 avril 1927 ;
7. Considérant que les cheminées d'origine sont démolies, ce qui est regrettable mais que, toutefois, il s'agit d'une situation existante ;

FACADE AVANT :

1. Vu que cet immeuble datant de 1922 et de style Beaux-Arts se situe en ZICHEE au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et, pour rappel, est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional (cf. supra) ; qu'il doit par conséquent faire l'objet d'une attention particulière concernant son esthétique ;
2. Considérant que les châssis sont remplacés, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU ;
3. Considérant toutefois qu'ils sont en bois et respectent les formes générales d'origine, mis à part les ornements ouvragés placés en imposte ;
4. Considérant que, bien que la perte de ces éléments soit regrettable, l'esthétique générale d'origine est respectée et que, dès lors, la demande de dérogation se justifie ;
5. Considérant que la présente demande ne concerne que le rez-de-chaussée côté gauche mais qu'il est à observer que le reste des châssis de la façade avant sont en PVC, ce qui déprécie fortement l'esthétique générale de la façade ;
6. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu de régulariser ces modifications lors d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure ou de remettre la façade dans son pristin état ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

CHAUSSÉE DE HAECHE 405

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

Réf. / Ref.: 2021/1107=129/405

Objet / Betreft: demande modifiée : sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (deux logements) et un bâtiment arrière (activité productive), pour le bâtiment avant, régulariser la réalisation de travaux structurels (lucarne, escalier extérieur), changer l'affectation de l'annexe du bâtiment avant (bureaux en lieu et place de locaux accessoires aux logements) et prévoir une terrasse sur cette annexe, pour le bâtiment arrière, régulariser le changement d'affectation vers du logement (deux logements en lieu et place d'une activité productive), créer un balcon rentrant et, pour les bâtiments avant et arrière, prévoir des escaliers de secours et régulariser les modifications apportées aux façades

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/05/2025 > 29/05/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 19 octobre 2021 visant à : « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (2 logements) et un bâtiment arrière (activité productive), régulariser la réalisation des travaux structurels (lucarne, annexe, escalier extérieur), changer l'affectation de l'annexe du bâtiment avant (bureaux en lieu et place de locaux accessoires aux logements), régulariser le changement d'affectation du bâtiment arrière (bureau et logements en lieu et place d'une activité productive) et régulariser les modifications en façade avant »;

Vu les avis de la Commission de concertation du 24 mars 2022 et du Collège des Bourgmestres et Échevins du 5 avril 2022 sur cette demande, favorables aux conditions suivantes :

pour le bâtiment arrière :

ne pas réaliser l'annexe,

attribuer l'espace du rez-de-chaussée avec jardin au logement en duplex et non aux bureaux,

proposer un espace extérieur pour le second logement,

préciser sur les plans l'accès aux compteurs ;

pour la façade :

proposer une porte d'entrée en bois,

décaper les éléments en pierre bleue ;

modifier le projet afin de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois

suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

Vu la demande de plans modifiés du 6 avril 2022, en application de l'art. 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu la demande modifiée du 6 octobre 2022, introduite en application de l'art. 191 et visant à : « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (2 logements) et un bâtiment arrière (activité productive), régulariser la réalisation de travaux structurels (lucarne, annexe, escalier extérieur), changer l'affectation de l'annexe du bâtiment avant (bureaux en lieu et place de locaux accessoires aux logements), régulariser le changement d'affectation du bâtiment arrière (logements en lieu et place d'une activité productive), créer des balcons, et régulariser les modifications en façade avant » ;

Vu les avis de la Commission de concertation du 8 juin 2023 et du Collège des Bourgmestres et Échevins du 20 juin 2023 sur cette demande modifiée, favorables aux conditions suivantes :

pour le bâtiment arrière, proposer des balcons rentrants de la largeur du bâtiment ;

prévoir un espace de rangement pour les 2 logements du bâtiment arrière (2^{ème} et 3^{ème} étage) ;

prévoir un soubassement en pierre bleue en façade avant du bâtiment avant ;

optimiser le projet en matière de gestion intégrée des eaux pluviales (perméabilité de la cour, infiltration dans le jardin, ...) et fournir une note de dimensionnement des dispositifs prévus ;

respecter les prescriptions du dernier rapport SIAMU sur cette demande modifiée ;

entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 3 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

Vu la demande de plans modifiés du 22 juin 2023 par le Collège des Bourgmestres et Echevins, en application de l'art. 191 du CoBAT ;

Considérant que le demandeur a introduit de nouveaux plans modifiés en date du 27 février 2024, en application de l'art. 191 §2 du CoBAT ;

Considérant que le projet ainsi amendé vise désormais à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (deux logements) et un bâtiment arrière (activité productive) :

pour le bâtiment avant (et annexe) :

régulariser :

la réalisation de la lucarne en façade arrière,

la réalisation de travaux structurels (perçement de baies, suppression et ajout de murs porteurs),

modifier l'affectation de l'annexe (bureaux en lieu et place de locaux accessoires au logement),

créer une terrasse sur l'annexe du bâtiment avant ;

pour le bâtiment arrière :

régulariser :

la réalisation de travaux structurels (escalier extérieur),

le changement d'affectation du bâtiment (deux logements en lieu et place d'une activité productive),

créer un balcon rentrant,

pour les bâtiments avant et arrière :

prévoir deux escaliers de secours, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (Règlement Régional d'Urbanisme) (profondeur et hauteur) ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 11 mars 2025 sur la présente demande modifiée (réf. T.2008.1225/5) » ;

SITUATION INFRACTIONNELLE :

Vu la mise en demeure établie en date du 26 février 2020 et portant sur les infractions suivantes :

bâtiment avant :

six logements à la place de deux ;

réalisation de travaux structurels (perçement de baies, suppression et ajout de murs porteurs) ;

construction d'une lucarne en façade arrière ;

façade à rue :

remplacement de la porte de garage ;

modification des châssis (pvc à la place du bois) ;

remplacement de la porte d'entrée (pvc à la place du bois) ;

peinture de la pierre bleue ;

cour entre bâtiment avant et arrière :

réalisation de travaux structurels (augmentation de la surface de l'annexe et ajout d'un escalier) ;

modification de la destination de l'annexe (équipement collectif au lieu d'accessoire au logement) ;

réalisation d'un escalier pour accéder au bâtiment arrière ;

bâtiment arrière :

modification de la destination du bâtiment (bureau et logement en lieu et place d'une activité productive) ;

réalisation de travaux structurels (construction d'une annexe de 20 m²) ;

réalisation d'une baie en façade (combles) ;

Vu l'art. 192 du 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 ;

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 ;

CONDITIONS NON RESPECTEES :

Considérant que le présent projet modifié ne respecte pas deux des conditions émises par la Commission de concertation du 8 juin 2023 et du Collège des Bourgmestres et Échevins du 20 juin 2023 et ayant justifié de l'application de l'art. 191 du CoBAT par ce dernier (cf. supra), à savoir :

pour le bâtiment arrière, proposer des balcons rentrants de la largeur du bâtiment, optimiser le projet en matière de gestion intégrée des eaux pluviales (perméabilité de la cour, infiltration dans le jardin, ...) et fournir une note de dimensionnement des dispositifs prévus ;

BALCON RENTRANT :

Considérant qu'un balcon rentrant est proposé au 2^{ème} étage pour le duplex situé aux deux derniers étages ; que celui-ci n'est cependant pas prévu sur toute la largeur du bâtiment ; que cette proposition nuit à l'habitabilité du logement et n'est pas acceptable ;

GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES (GIEP) :

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 régional encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle 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 ;

Considérant, pour rappel, que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que les avis susvisés de la Commission de concertation du 8 juin 2023 et du Collège des Bourgmestres et Échevins du 20 juin 2023 mentionnaient, entre autres, qu'il y avait lieu d'optimiser le projet en matière de GIEP (perméabilité de la cour, infiltration dans le jardin, ...) en faisant appel au Service 'Facilitateur Eau' de Bruxelles Environnement et en fournissant une note de dimensionnement des dispositifs prévus ;

Considérant qu'une citerne de récupération des eaux de pluie de 7500 l a été intégrée au projet, dans le jardin à l'arrière de la parcelle ; que la note explicative stipule que les eaux seront réutilisées pour l'arrosage du jardin et l'alimentation de l'un des WC du logement situé au rez-de-chaussée ; que le trop-plein sera dirigé vers un système d'infiltration naturelle et que des ouvertures peuvent être envisagés sur la dalle de la cour située entre les deux bâtiments ;

Considérant cependant que la désimperméabilisation de cette cour ne figure pas sur les plans ; que cela n'est pas acceptable et que le revêtement perméable envisagé se doit d'être précisé ;

Considérant que la GIEP n'est pas suffisamment développée dans le cadre du présent projet modifié et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant par conséquent que, malgré les bonnes intentions affichées, il est souhaitable que cela se traduise concrètement dans les éléments composant la demande ;

ESCALIERS DE SECOURS :

Considérant que deux escaliers de secours sont prévus, et ce afin de respecter les prescriptions précédemment imposées par le SIAMU (avis réf. T.2008.1225/3 et /4) et reprises en condition dans les avis de la Commission de concertation du 8 juin 2023 et du Collège des Bourgmestres et Échevins du 20 juin 2023 ;

Considérant que l'escalier situé à l'avant de la parcelle, le long de l'annexe du bâtiment avant, déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarit et que, de plus, il n'est pas conforme au Code civil en matière de vues ;

Considérant que le second escalier est situé à l'arrière du bâtiment situé à l'arrière de la parcelle ; que celui-ci est conforme en termes de gabarits ;

CONCLUSION :

Considérant, au vu de ce qui précède, que la Commission de concertation s'est déjà prononcée au sujet du balcon et de la GIEP mais que les conditions ad hoc ne sont pas respectées par le présent projet modifié ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

créer un balcon rentrant, s'étendant sur toute la largeur du bâtiment, pour le duplex situé aux deux derniers étages du bâtiment arrière ;

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 correctement dimensionné (noue, jardin de pluie) ;

préciser la typologie revêtement perméable envisagé au droit de la cour ;

entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis.

AVENUE HUART HAMOIR 92

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

Réf. / Ref.: 2025/73=141/092

Objet / Betreft: Isoler la façade avant à partir du 1er étage et régulariser les châssis des étages

supérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/05/2025 > 29/05/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à
- 71) régulariser les châssis des étages supérieurs, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (suppression des châssis d'origine) ;
- 72) isoler la façade avant, en dérogation à l'art. 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 22 du Titre I du RCU (saillie sur toute la largeur de la façade avant) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 septembre 1955 en vue de "construire un immeuble à appartements à 6 étages avec arrière-bâtiment à rez-de-chaussée" ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 octobre 1956 en vue de "aménager un solarium sur la toiture" ;
3. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un immeuble de rapport de six logements ;

PREAMBULE :

1. Considérant que, sur base de la note explicative, seuls les étages sont concernés par la présente demande et qu'il serait souhaitable que cela soit précisé au plan ;

FACADE AVANT :

1. Vu qu'une partie de la façade avant de cet immeuble (saillie) se trouve dans la zone de protection d'un site classé (partie de l'avenue Huart Hamoir) ;
2. Considérant que les châssis ont été remplacés et qu'ils sont en PVC de ton blanc ;
3. Considérant que les profilés utilisés pour leur construction sont plus épais que ceux des châssis d'origine, qui étaient en métal, et que la nouvelle division ne respecte pas la typologie de l'immeuble ;
4. Considérant que l'isolation de la façade avant déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur du fait que la saillie est réalisée sur toute la largeur de la façade mais que cela améliore les performances énergétiques de l'immeuble ;
5. Considérant que le dépassement sera peut visible étant donné la localisation de l'immeuble (partie courbe de l'avenue) ;
6. Considérant dès lors que les dérogations sont justifiées ;
7. Considérant que le choix du matériau (enduit ton blanc) engendre un appauvrissement de cette façade ;
8. Considérant les matériaux d'origine (pierre bleue, mosaïque en pierre blanche et pierre blanche pour le couronnement) étaient plus nobles et pérennes ; que, par conséquent, il y a lieu de maintenir un élément de finition en partie supérieure de la façade ;
9. Considérant, au vu de ce qui précède, que la façade avant n'est pas acceptable telle quelle ;

HORS DEMANDE :

1. Considérant que des modifications ont également été apportées sans permis d'urbanisme préalable au niveau du rez-de-chaussée de cet immeuble et qu'elles devront dès lors faire l'objet d'une demande spécifique ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- préciser sur le plan de la façade avant la limite de l'objet de la présente demande de permis ;
- proposer un revêtement plus qualitatif que l'enduit ;
- prévoir des châssis aux étages supérieurs reprenant le matériau et les divisions d'origine ;
- préserver l'esthétique des seuils de fenêtres existants ;

RUE DE LA CHAUMIÈRE 15

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

Réf. / Ref.: 2025/55=044/015

Objet / Betreft: Rénover un immeuble à caractère social de 4 logements avec des modifications volumétrique en façade arrière et en toiture, et réduire le nombre de logements à 3

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/05/2025 > 29/05/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol

(PRAS), arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que la demande vise à rénover, avec des modifications volumétrique en façade arrière et en toiture, un immeuble à caractère social de quatre logements en trois logements ;
Considérant que le projet a fait l'objet d'un comité d'avis et de réunions de projet et de travail ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances suivantes :
Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU),
Le consultant régional au niveau de l'accessibilité du projet (AccessAndGo) ;
Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU, daté du 6 mars 2025 et portant les références CP.2025.0092/1, auquel il est impératif de se conformer ;
Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15 mai 2025 au 29 mai 2025, et ce pour les motifs suivants :
Application de la prescription générale 0.6 du PRAS :
Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
Application de la prescription générale 0.12 du PRAS :
Modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
Application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées par l'article 126 §11 :
Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I :
Article 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne,
Article 6 : Hauteur ;
Dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), Titre I :
Article 11 : Volumes rentrants en toiture ;
Considérant qu'aucune réclamation n'est parvenue en cours d'enquête publique ;
Considérant que le projet prévoit, plus précisément, de mettre en place dans l'immeuble deux logements 2 chambres et un studio ;
Considérant que, afin de mettre en relation des espaces aux usages identiques (chambres-chambres) et augmenter le confort acoustique des locataires, le projet prévoit de remplacer la circulation verticale existante par une circulation croisée permettant la superposition de deux duplex (étages 1 et 2 / 3 et 4) et condensant la surface nécessaire aux circulations verticales afin de libérer cet espace au profit du premier duplex (étages 1 et 2) ; que cette solution permet de créer un aménagement qualitatif ;
Considérant que la demande implique une dérogation à l'article 10 du titre II du RRU concernant la surface d'éclairément pour les deux petites chambres des duplex, du fait de la conservation des baies existantes ; que la dérogation est dès lors acceptable ;
Considérant que le studio est disposé au rez-de-chaussée et que son « espace jour » est orienté vers l'espace extérieur commun en permettant d'éviter les conflits d'usage entre la terrasse du studio et l'espace végétalisé ;
Considérant que, au rez-de-chaussée, le hall est traversant et donne accès directement au parking vélos couvert situé dans le jardin (espace végétalisé collectif) et visible dès l'entrée dans l'immeuble ; que, depuis cet espace, il existe un accès direct au sous-sol qui accueille le local technique de l'immeuble, les trois caves dédiées aux logements, la citerne et la buanderie commune, le local poubelles et les locaux de chaufferie et de compteurs ;
Considérant que le projet met en place un espace extérieur végétalisé de type collectif et des espaces extérieurs privatifs proportionnés à la composition de chaque logement ;
Considérant que le premier duplex (étages 1 et 2) présente un balcon en façade arrière de 6,7 m² ; que les annexes arrière de la parcelle voisine à gauche, au n° 13, ne sont pas licites ; que, dès lors, le balcon présente une dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ;
Considérant que ce balcon s'intègre dans le contexte environnant et que sa mise en œuvre répond au bon aménagement des lieux ; que, afin de respecter le Code civil, une rehausse en maçonnerie du mur mitoyen est prévue ;
Considérant que le deuxième duplex (étages 3 et 4) présente une lucarne rentrante en toiture côté rue et une lucarne côté intérieur d'îlot ;
Considérant que celle située côté rue permet l'aménagement d'une terrasse en creux et la jouissance d'une orientation favorable et, donc, d'un apport en lumière conséquent pour la pièce de vie du logement ; que cette terrasse respect le Code civil mais déroge à l'article 11 titre I du RCU ;
Considérant que, afin de minimiser son impact, il y a lieu de revoir la terrasse en l'inscrivant davantage dans le versant avant (en retrouvant les versants de part et autre) ;
Façade :
Considérant que le projet propose de remplacer l'ensemble des menuiseries existantes par des menuiseries bois peintes équipées de double vitrage et de maintenir et de rénover la porte d'entrée ; que, en façade avant, il y a lieu de ne pas proposer d'impostes inversées mais bien de préserver les divisions avec imposte dans la partie haute ;
AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)
revoir la terrasse en l'inscrivant davantage dans le versant avant (en retrouvant les versants de part et autre) ;
ne pas proposer d'impostes inversées mais préserver les divisions avec imposte dans la partie haute ;
se conformer au Code civil pour la terrasse au 2ème étage.

RUE DOCTEUR ELIE LAMBOTTE 252

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

Réf. / Ref.: 2024/339=074/252

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité l'extension de l'annexe sur toute la largeur de la façade arrière sur 2 étages (rez-de-jardin/rez-de-chaussée, côté mitoyen droit), l'ajout d'une terrasse sur le toit plat au 1er étage, les travaux structurels intérieurs (escaliers intérieurs, ouverture de baies), le réaménagement intérieur (cuisine), la suppression de la citerne et la modification de l'aspect architectural de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/05/2025 > 29/05/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt om in een eengezinswoning,
 - 73) de uitbreiding van een bijgebouw over 2 verdiepingen (aan de rechterkant),
 - 74) de toevoeging van een dakterras op de 1^{ste} verdieping, de uitvoering van structurele binnenwerken (binnentrappen, raamopeningen),
 - 75) de binneninrichtingen (keuken)
 - 76) de verwijdering van de regenwatertank in overeenstemming te brengen;

Historiek:

1. Gelet op de bouwtoelating van 22 mei 1914 om een gebouw te bouwen;

Woning:

1. Overwegende dat de illegale overdekking van de koer op het gelijkvloers en het hangende terras op de 1^{ste} verdieping worden verwijderd;
2. Overwegende dat het bijgebouw zich over de hele breedte van de achtergevel uitstrekt op 2 verdiepingen;
3. Overwegende dat het bijgebouw voldoet aan de huidige voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) ;
4. Overwegende dat een binnentrap in deze uitbreiding wordt gerealiseerd waardoor de binnencirculatie verbetert en de toegang tot de tuin wordt vergemakkelijkt;
5. Overwegende dat het tuinniveau heringericht wordt waardoor de bewoonbaarheid van de woning wordt verbeterd;
6. Overwegende dat er een terras op het platte dak van het nieuwe deel van het bijgebouw wordt aangelegd in overeenstemming met de voorschriften van de GSV;
7. Overwegende dat de keuken een klein tekort aan vrije plafondhoogte (2,4m in plaats van 2,5m) vertoont die haar woonkwaliteit echter niet aantast;
8. Overwegende dat er 2 schoorstenen op 3 niveaus worden verwijderd;

Leefomgeving:

1. Overwegende dat het project voorziet in de buitenisolatie van de achtergevel om het thermische comfort van die woning te verbeteren;
2. Overwegende dat de buitenisolatie afwijkt op de art. 4 en 6 van Titel II van de GSV maar dat zij geen nadelige gevolgen voor de buurgebouwen met zich meebrengt;
3. Overwegende dat de overstromingsproblemen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest toenemen;
4. Overwegende dat het perceel momenteel volledig waterdicht is en dat al het regenwater wordt afgevoerd naar de riolering;
5. Overwegende dat het project de regenwaterhuishouding verbetert doordat de tuinbestrating wordt verwijderd ten gunste van semi-permeabele bestrating van meer dan 12m² ;
6. Overwegende dat de installatie van een groendak met opslagvoorziening bijdraagt tot de duurzaamheid van de dakafwerking, tot de vermindering van het fenomeen van warmte-eilanden en tot een beter beheer van het regenwater;
7. Overwegende dat groendaken de integratie van biodiversiteit op gebouwen mogelijk maken en dat het raadzaam is inheemse planten te gebruiken die aangepast zijn aan de omgeving van gebouwen in stedelijke en voorstedelijke gebieden;
8. Overwegende dat semi-intensieve groendaken vanuit milieuoogpunt kwalitatiever zijn dan extensieve groendaken;
9. Overwegende dat de plaatsing van een groendak het visuele aspect van platte daken vanaf de verdiepingen van de omringende gebouwen verbetert en ze beter integreert in de landschappelijke kwaliteit van het binnengebied van huizenblokken;

Voorgevel:

1. Overwegende dat de voorgevel in zijn oorspronkelijke staat wordt behouden en dat het schrijnwerk in het zwart

geschilderd is; dat dit goed past bij de gevel als geheel;

2. Overwegende dat de kroonlijst voorzien is van een pvc-bekisting en dat de oorspronkelijke houten kroonlijst wellicht nog aanwezig is onder deze bekisting.

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- terug te keren naar de oorspronkelijke houten kroonlijst, of een nieuwe houten kroonlijst te voorzien.

RUE DE LA LUZERNE 40 - 42

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

Réf. / Ref.: 2023/273=180/040-042

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (immeuble de logements) et un bâtiment arrière (immeuble à usage mixte comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un équipement d'intérêt collectif ou de service public au 1^{er} étage), changer l'affectation d'un local au 1^{er} étage, situé dans le bâtiment arrière, d'équipement d'intérêt collectif ou de service public en bureau (cabinet d'avocats) et placer un escalier de secours

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/05/2025 > 29/05/2025

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 :

- 77) Le propriétaire du bien mitoyen indique que deux percements ont été réalisés dans le mur mitoyen sans son autorisation ;
- 78) Il demande à la Commission de faire retirer les installations d'aspiration/pulsion d'air fixées sur ce mur et prolongées en toiture, qu'il juge non conformes et bruyantes pour le quartier ;
1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme introduite le 10 juillet 2023 et visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (immeuble de logements) et un bâtiment arrière (immeuble à usage mixte comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un équipement d'intérêt collectif ou de service public au 1^{er} étage), changer l'affectation d'un local au 1^{er} étage, situé dans le bâtiment arrière, d'équipement d'intérêt collectif ou de service public en bureau (cabinet d'avocats) » ;
2. Vu les avis de la Commission de concertation du 14 mars 2024 et du Collège des Bourgmestres et Échevins du 26 mars 2024, favorables à la condition suivante :
 - 79) se conformer à l'avis du SIAMU du 30 janvier 2024 ;
 1. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 13 septembre 2024, en application de l'art. 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
 2. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (immeuble de logements) et un bâtiment arrière (immeuble à usage mixte comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un équipement d'intérêt collectif ou de service public au 1^{er} étage) :
 - 80) changer l'affectation d'un local au 1^{er} étage, situé dans le bâtiment arrière, d'équipement d'intérêt collectif ou de service public en bureau (cabinet d'avocats),
 - 81) placer un escalier de secours en intérieur d'îlot, en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur et profondeur de construction) ;
 1. Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 30 janvier 2024 susvisé (réf. T.1987.1721/12) prescrit le placement d'un escalier de secours afin de permettre aux occupants d'évacuer depuis la toiture plate, via l'entrée carrossable (entrée cochère) du bâtiment à front de rue ; que cet escalier doit satisfaire aux critères suivants :
 - 82) largeur minimale de 60 cm,
 - 83) angle de pente maximal de 45°,
 - 84) giron d'au moins 10 cm,
 - 85) hauteur de marche de 20 cm maximum,
 - 86) deux mains courantes,
 - 87) aucune stabilité au feu n'est requise mais le matériau est de classe de combustibilité A1,
 - 88) l'escalier doit être éloigné des rampes d'accès des deux niveaux de parking ;
 1. Considérant que le projet modifié répond à ces impositions du SIAMU mais que l'escalier prévu se situe en intérieur d'îlot et qu'il engendre des volumes qui se situent au-delà des gabarits autorisables ;
 2. Considérant toutefois qu'il s'agit d'une issue de secours ; que les accès à la toiture et à cet escalier ne sont pas destinés à un usage quotidien et que la circulation interne de l'immeuble n'est pas modifiée ;

3. Considérant, de plus, que le dépassement engendré par l'escalier est minime et ne nuit pas à l'ensoleillement des parcelles voisines ; que, dès lors, les dérogations sont acceptables ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE DU RADIUM 39

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

Réf. / Ref.: 2024/108=224/039-041

Objet / Betreft: demande modifiée : sur deux parcelles mitoyennes comprenant un bâtiment avant au n° 39 (trois logements) et un bâtiment arrière au n° 41 (activité productive artisanale) : au n° 41, effectuer des travaux de démolition, construire un bâtiment à front de voirie en extension du bâtiment n° 39 ; au n° 39, régulariser les modifications en façade avant, construire une lucarne en façade arrière, placer un enduit sur isolant en façade arrière, effectuer des travaux structurels intérieurs ; aux n° 39-41, modifier le nombre et la répartition des logements (passer de trois à quatre unités)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/05/2025 > 29/05/2025

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 :

- 89) La dérogation à l'article 4 du RRU, autorisant une extension en profondeur du bâtiment, entraînerait une perte importante de lumière naturelle dans le logement voisin, affectant particulièrement la pièce de vie principale ;
- 90) La création de nouvelles fenêtres et balcons engendrerait des vues directes sur la propriété voisine, portant atteinte à la vie privée des habitants ;
- 91) Les travaux de démolition prévus risquent de provoquer des vibrations nuisibles et potentiellement dommageables pour la structure des bâtiments voisins ;
- 92) Une opposition est exprimée contre l'octroi des dérogations aux articles 4 et 6 du RRU, avec une demande de révision du projet afin d'en réduire l'impact sur les riverains ;
- 93) Des propositions alternatives sont faites : réduction de la hauteur et de la profondeur de la construction, et réalisation d'études techniques pour prévenir les risques liés aux vibrations.

1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 19 mars 2024 visant à « sur deux parcelles mitoyennes comprenant un bâtiment avant au n° 39 (trois logements) et un bâtiment arrière au n° 41 (activité productive artisanale) : au n° 41, effectuer des travaux de démolition, construire un bâtiment à front de voirie en extension du bâtiment n° 39, ajouter un balcon aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ; au n° 39, régulariser les modifications en façade avant, construire une lucarne en façade arrière, placer un enduit sur isolant en façade arrière, effectuer des travaux structurels intérieurs ; aux n° 39-41, modifier le nombre et la répartition des logements (passer de trois à quatre unités) » ;

2. Vu les avis de la Commission de concertation du 24 octobre 2024 et du Collège des Bourgmestre et Échevins du 5 novembre 2024, favorables aux conditions suivantes :

- 94) supprimer les balcons aux 2^{ème} et 3^{ème} étages en façade arrière et réduire légèrement la superficie des séjours afin d'y aménager des balcons en loggia,
- 95) supprimer les brises-vues des plans (côté n° 43),
- 96) préciser en plan et coupe la typologie de la toiture végétalisée prévue (couche de substrat, épaisseur) en optimisant son épaisseur de substrat,
- 97) entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions 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 ;

1. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 29 novembre 2024, en application de l'art. 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, sur deux parcelles mitoyennes comprenant un bâtiment avant au n° 39 (trois logements) et un bâtiment arrière au n° 41 (activité productive artisanale),

au n°41 :

- 98) effectuer des travaux de démolition,
- 99) construire un bâtiment à front de voirie en extension du bâtiment n° 39, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du

RRU (profondeur et hauteur de construction),

au n° 39 :

- 100) régulariser les modifications en façade avant,
- 101) construire une lucarne en façade arrière,
- 102) placer un enduit sur isolant en façade arrière,
- 103) effectuer des travaux structurels intérieurs,

aux n° 39-41, modifier le nombre et la répartition des logements (passer de trois à quatre unités) ;

1. Considérant que ces plans modificatifs visent à répondre aux conditions émises par la Commission de concertation et le Collège des Bourgmestres et Échevins (cf. supra) ;
2. Considérant que les balcons initialement prévus aux 2^{ème} et 3^{ème} étages en façade arrière sont supprimés au profit de balcons en loggia, et ce afin de limiter les vues plongeantes en intérieur d'îlot ;
3. Considérant que, pour intégrer les balcons en loggia dans les logements, la construction est légèrement agrandie en profondeur, modifiant ainsi la volumétrie de la façade arrière ;
4. Considérant que cette intervention diminue légèrement la superficie des séjours des logements concernés (de 36 m² à 34 m²) mais que les conditions d'habitabilité restent qualitatives ;
5. Considérant que, en termes de gabarit, l'immeuble dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et que cela n'est pas acceptable (11,46 m au lieu des 11,265 m autorisables) ; que dès lors, il y a lieu de prévoir une volumétrie arrière s'inscrivant dans les gabarits autorisables ;
6. Considérant par ailleurs que des panneaux brise-vues dessinés sur l'élévation de la façade arrière de l'immeuble n° 43 sont supprimés et que les toitures végétalisées prévues sont de type intensives (couche de substrat d'environ 45 cm et 73cm), tel que mentionné sur les coupes ;

CHANTIER :

1. Considérant que les bâtiments concernés sont susceptibles de contenir de l'amiante et que leur transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (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 que, en cas d'utilisation de machines disposant d'une force motrice totale de 50 kW et plus, les chantiers de construction sont soumis à déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) ; que, le cas échéant, une telle déclaration doit être introduite auprès de l'administration communale préalablement à l'entame des travaux ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

• En façade arrière, prévoir une volumétrie ne dépassant pas les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle.

CHAUSSÉE DE HELMET 165

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

Réf. / Ref.: 2024/269=132/165-167

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (grand commerce spécialisé et douze logements) et un bâtiment arrière (grand commerce spécialisé), régulariser la modification de l'utilisation de la zone de cours et jardins en zone de stockage ainsi que la modification de l'aspect architectural de la façade avant et mettre en conformité la construction d'une toiture légère dans la zone de cours et jardins

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/05/2025 > 29/05/2025

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 (grand commerce spécialisé et douze logements) et un bâtiment arrière (grand commerce spécialisé):

régulariser:

la modification de l'utilisation partielle de la zone de cours et jardins en zone de stockage, en dérogation à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement de la zone de cours et jardins),

la modification de l'aspect architectural de la façade avant,

mettre en conformité la construction d'une toiture légère dans la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur) ;

Historique :

Vu l'autorisation de bâtir du 17 juillet 1914 visant à « construire une maison » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 janvier 1922 visant à « construire une annexe » ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 mars 1922 visant à « construire un hangar provisoire dans sa propriété » ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 septembre 1923 visant à « effectuer des transformations [et] construire une maison » ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 janvier 1924 visant à « [effectuer des] modifications » ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 février 1936 visant à « surélever [l']arrière-bâtiment » ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 juillet 1948 visant à « construire une remise » ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 septembre 1951 visant à « construire un arrière-bâtiment à usage de garage » ;
Vu l'autorisation du 5 août 1954 visant à « rétablir la clôture du jardinet » ;
Vu le permis de bâtir du 24 mars 1967 visant à « effectuer des transformations » ;
Vu le permis de bâtir du 25 mai 1973 visant à « construire des arrière-bâtiments » ;
Vu le permis de bâtir du 31 janvier 1974 visant à « couvrir la cour au rez-de-chaussée » ;
Vu le permis de bâtir du 23 octobre 1979, prorogé en date du 23 septembre 1980 et visant à « transformer les immeubles existants et les agrandir » ;
Vu le permis d'urbanisme du 3 juillet 2001 visant à « transformer le garage (atelier + commerce) pour concessionnaire auto en comptoir de vente pour plomberie et chauffage » ;
Vu le permis d'urbanisme du 3 mars 2009 visant à « utiliser un commerce spécialisé en salon lavoir, changer l'affectation d'un entrepôt en extension de ce grand commerce avec 28 emplacements de parking et places deux enseignes » ;
Vu le permis d'urbanisme du 3 mai 2011 visant à « construire un cabanon d'ascenseur et deux lanterneaux, placer un collecteur de cheminées et places deux enseignes (modification du permis délivré le 3 mars 2009) » ;
Vu la confirmation du 26 octobre 2023 attestant de la répartition spatiale de l'immeuble suivante :
sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
rez-de-chaussée, entresol entre le rez-de-chaussée et l'étage 1 et bâtiment arrière : grand commerce spécialisé (utilisation : salon lavoir),
étages 1 à 4 (mansardé) : trois logements par étage ;
Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 26 octobre 2024, en cours d'instruction à ce jour et visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (grand commerce spécialisé et douze logements) et un bâtiment arrière (grand commerce spécialisé), dans le bâtiment avant, mettre en conformité la modification du nombre de logements (passer de douze à onze), la construction d'une annexe au 1er étage et la réalisation de travaux structurels » ;
Vu la mise en demeure du 18 mai 2020 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
l'implantation de la porte d'accès au logement en recul au lieu d'une porte en alignement à la façade à rue (infraction maintenue faisant objet du procès-verbal du 2 décembre 2009),
le maintien d'une antenne parabolique, au niveau de la lucarne centrale de la toiture, visible depuis l'espace public et, donc, non conforme au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre V, art. 3 §1,
l'utilisation de la zone de dégagement en zone de stockage ;
le non-respect de la condition du permis de 2011, à savoir : « *verdurer l'ensemble des toitures plates* »,
les châssis en façade à rue à tous les étages qui ne respectent pas les divisions et matériau d'origine ;
Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), qui impose la fixation de délais pour faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 28 février 2025 sur la présente demande (réf. T.1982.0194/13) ;
Considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de la parcelle ainsi que sa façade à rue ;
Zone de cours et jardins :
Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une toiture légère sur la zone de cours et jardins et placée contre le mur mitoyen de gauche, en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur car celle-ci dépasse de plus de $\frac{3}{4}$ la profondeur de la parcelle ; que sa matérialité n'est pas pérenne ;
Considérant que la zone sous cette toiture est destinée au stockage des matériaux inertes, en dérogation au RCU ; que cette utilisation n'est pas compatible avec la zone de cours et jardins et se fait à son détriment ; que, dès lors, cette dérogation n'est pas acceptable ;
Considérant, entre autres, que la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) vise à améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlot et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;
Considérant, au vu de ce qui précède, que les travaux décrits s'écartent fortement des règlements urbanistiques en vigueur et présentent des dérogations importantes qui ne se justifient pas ; que, dès lors, ils ne peuvent pas être acceptés ;
Techniques de toiture :
Considérant qu'une des conditions du permis de 2011, à savoir « *la verdurisation de l'ensemble des toitures plates (365m²)* », n'a pas été réalisée ; que le demandeur fournit une étude de stabilité du 10 juin 2024 qui conclut que la structure du plancher, en l'état, n'est nullement en mesure de supporter un apport de charges équivalent aux systèmes de toiture végétalisée les plus légers du marché ;
Considérant, entre autres, que cette étude indique qu'il faut considérer une charge surfacique de 55Kg/m² pour un complexe de toiture végétalisée légère ; que, pourtant, il est tout à fait possible de trouver des toitures végétalisées extensives d'au moins 30Kg/m² et que l'étude n'examine pas la faisabilité de renforcer la structure ainsi que son étanchéité, ce qui est regrettable ;
Considérant que la verdurisation des toitures plates a été un élément qui a orienté la décision d'octroi du permis de 2011, et notamment l'acceptation du collecteur de cheminées placé sur les toitures et en façade arrière du fait de l'amélioration des

qualités esthétiques de l'intérieur d'îlot ;

Considérant de plus, que conformément au Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 régional, il y a lieu 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 afin de limiter les phénomènes d'inondation, qui vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que l'aménagement de toitures végétalisées contribue fortement à une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et à assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ; que la superficie des toitures plates de la parcelle est immense et génère un impact important dans un intérieur d'îlot assez enclavé et sur une parcelle complètement imperméable ;

Considérant qu'il est dès lors regrettable qu'aucune alternative ne soit proposée et permettant, en toute hypothèse, d'accepter le maintien des surfaces importantes de toitures en l'état ;

Façade :

Considérant que la demande vise à régulariser la modification de la porte d'entrée qui permet l'accès aux logements par une porte en recul au lieu d'une porte à l'alignement ; que son dessin est simplifié et nuit à l'esthétique du bâtiment et que le recul créé porte atteinte à la sécurité et la salubrité de l'immeuble ;

Considérant que les châssis aux étages sont modifiés par des modèles en PVC, ce qui nuit à l'aspect de cette façade présentant de qualités esthétiques intéressantes ;

Environnement :

Vu le permis d'environnement de classe 1B délivré en date du 6 septembre 2023 par Bruxelles Environnement, et autorisant l'exploitation d'un salon-lavoir pour une période de 15 ans (réf. PLP/1B/2022/1852201) ; que le projet n'est pas de nature à impacter les installations classées autorisées par ce permis d'environnement ;

Conclusion :

Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet n'améliore pas les qualités architecturales, environnementales et paysagères de la parcelle ; que les modifications génèrent des dérogations trop importantes à la réglementation applicable ; que, en conséquence, le projet ne peut être accepté ;

Considérant par ailleurs qu'il y aura lieu de remettre les lieux dans la situation telle qu'acceptée par le permis de 2011 (cf. supra), et ce au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE DOCTEUR ELIE LAMBOTTE 226

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

Réf. / Ref.: 2022/1132=074/226

Objet / Betreft: dans un immeuble de rapport, mettre en conformité le changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial (75 m²) en salon lavoir et le placement de conduits d'aération en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/05/2025 > 29/05/2025

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 rapport, mettre en conformité :

104) le changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial (75 m²) en salon lavoir,

105) le placement de conduits d'aération en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du

Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) et à l'art. 32 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (évacuation des hottes industrielles et professionnelles) ;

PREAMBULE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1er décembre 1933 visant à « construire une maison » ;

2. Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir du 7 avril 1961 (périmé) visant à « la démolition de la loggia » ;

3. Vu le permis de bâtir du 5 août 1986 visant à « transformer l'immeuble en résidence » ;

4. Vu le permis de location pour logements meublés du 11 août 1998 (valable 6 ans) visant à « mettre en location 22 chambres meublées » ;

5. Vu le permis d'urbanisme du 4 novembre 2008 visant à « modifier le nombre de logements d'un immeuble (home) en 6 logements, changer l'affectation du rez-de-chaussée (gauche) de logement en commerce, modifier l'aspect architectural en façade avant et réaliser une annexe en façade arrière » ;

6. Considérant que ce permis n'a pas encore fait l'objet d'un contrôle de fin de chantier ;

7. Vu le refus de permis d'urbanisme du 29 août 2017 suite à la demande visant à « changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en salon-lavoir » ;
8. Considérant que ce dernier permis a été refusé pour non-modification des plans suite aux conditions émises par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 24 avril 2012, à savoir :
 - 106) respecter toutes les conditions liées au permis d'urbanisme accordé le 4 novembre 2008,
 - 107) modifier les plans qui prévoient une buse d'évacuation reliée à un conduit de cheminée soit intérieur, soit extérieur (au-dessus du niveau de la toiture et à distance adéquate des fenêtres de toit) ;
1. Vu l'avertissement du 30 juillet 2018 portant sur le changement d'utilisation de commerce de biens vers salon-lavoir (malgré un refus de permis d'urbanisme) ;
2. Vu le permis d'environnement (Classe 2) du 16 janvier 2023 visant à « exploiter un salon-lavoir », octroyé notamment à condition d'obtenir le permis d'urbanisme visant à changer l'utilisation du commerce en salon-lavoir et l'autorisation de placement des conduits d'évacuation des séchoirs en façade arrière ;

AFFECTATION :

1. Considérant que la nouvelle utilisation commerciale est compatible avec le logement et n'entraînera pas de nouvelles nuisances si le permis d'environnement est respecté (normes de bruit, condition d'exploitation des salons-lavoir) ;
2. Considérant que cette demande permet de maintenir un commerce en zone d'habitation, ce qui garantit une mixité des fonctions ;

VOLUMETRIE :

1. Considérant que le volume du conduit déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur car celui-ci est implanté au-delà des gabarits autorisables mais qu'il s'agit d'un dispositif technique nécessaire au fonctionnement du salon-lavoir et que les dérogations sont acceptables ;
2. Considérant par contre que, conformément à l'art. 32 du Titre I du RCU, les conduits d'évacuation des hottes professionnelles des salons-lavoirs sont (si non intégrées aux conduits de cheminées existants) :
 - 108) établis le long de la façade arrière,
 - 109) non visibles depuis l'espace public,
 - 110) élevés à une hauteur suffisante pour ne pas porter atteintes aux qualités résidentielles du voisinage, avec un minimum de 2 m au-dessus du niveau de la corniche,
 - 111) placés de manière à minimiser leur impact visuel, à ne pas masquer les baies et à s'intégrer au mieux aux caractéristiques architecturales de la construction qui leur sert de support,
 - 112) regroupés de manière à limiter leur impact visuel,
 - 113) se situent en façade à plus de 60 cm des limites mitoyennes,
1. Considérant par conséquent qu'il y a lieu de se conformer à la réglementation urbanistique en vigueur et de réaliser les adaptations nécessaires ;

DIVERS :

1. Considérant que ces évacuations sont intégrées dans le local vélos commun et qu'un accès vers l'espace technique du commerce y est réalisé ; qu'il convient cependant de s'assurer du maintien de la fonction commune dudit local vélos ;

FACADE AVANT/ ENSEIGNES :

1. Considérant que la façade avant est exclue de la présente demande de permis d'urbanisme ;
2. Considérant, pour rappel, que les enseignes doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes aux règlements d'urbanisme ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- se conformer à l'art. 32 du Titre I du RCU et réaliser les adaptations nécessaires : hauteur de 2 m minimum au-dessus de la corniche et ne pas masquer les baies, même partiellement ;
- assurer le maintien du local vélos.

RUE EMILE WITTMANN 55

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

Réf. / Ref.: 2023/503=078/055

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité la couverture totale de la cour (12 m²) afin d'étendre le logement du rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/05/2025 > 29/05/2025

Réactions / Reacties: 2

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 :

- 114) Des copropriétaires affirment ne pas avoir été avertis personnellement de la demande de permis d'urbanisme, contrairement à ce qu'indiquent les annexes 1 et 2, dont l'une (annexe 2) ne serait pas consultable dans le dossier ;
- 115) Ils signalent que les affiches rouges ont disparu rapidement après leur pose sur la porte d'entrée, ce qui a limité l'information des résidents ;
- 116) Ils relèvent l'absence de certains éléments dans le dossier : coordonnées de l'architecte, plans de synthèse mentionnés (dossier A3), et considèrent que le délai imparti ne permettait pas une analyse technique approfondie ;
- 117) Une contestation porte sur l'existence d'une salle de bains privative et d'un WC dans une zone présentée comme commune selon la situation de droit ; les voisins demandent si leur régularisation est incluse et si ces surfaces peuvent être réintégrées aux communs ;
- 118) Ils soulignent une absence d'accès actuel à la cour intérieure, qui serait pourtant une partie commune selon les plans ;
- 119) Plusieurs incohérences sont relevées : différences de surfaces entre plans et annexes (12 m² vs 15 m² pour l'extension ; 53,4 m² vs 70 m² pour le logement), inexistence d'une chambre sur les plans alors que le logement est qualifié de studio, et affectation passée du rez-de-chaussée en tant que « magasin » selon d'anciens documents ;
- 120) Ils s'interrogent donc sur la réelle affectation actuelle du rez-de-chaussée, et sur les garanties quant à son maintien en usage privatif ;
- 121) Compte tenu de ces nombreuses zones d'ombre et éléments manquants, ils estiment le dossier incomplet et refusent qu'il soit validé en l'état ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité la couverture totale de la cour (12m²) afin d'étendre le logement du rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) et à l'art. 35 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (collecte des eaux pluviales);

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtisse du 31 août 1909 visant à construire une maison ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 novembre 1958 visant la construction d'une annexe au rez-de-chaussée ;
3. Vu la situation régulière du bien, à savoir trois logements répartis de la manière suivante :
 - 122) au rez-de-chaussée : un studio de 35 m²,
 - 123) au 1^{er} étage : un appartement de 46 m²,
 - 124) aux 2^{ème} étage et 3^{ème} étage sous combles : un duplex de 75 m²,
 - 125) superficie totale du bâtiment 181m² ;
1. Considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de cet immeuble ;

PROJET :

1. Considérant que la couverture de la cour (12 m²) déjà présente a été réalisée avant le 1^{er} janvier 2000 mais que celle-ci dérogeait à la réglementation urbanistique en vigueur à l'époque car le volume est implanté au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
2. Considérant que la couverture de cour déroge également aux règlements d'urbanisme actuellement en vigueur puisque la construction dépasse les gabarits autorisables ;
3. Considérant que cette toiture vient se placer au-dessus d'un espace déjà imperméabilisé (cour) en situation licite ;
4. Considérant cependant que les actes et travaux en intérieur d'îlot se doivent d'améliorer, 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 (prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)) et que rien n'est proposé dans le projet en vue de respecter cette prescription ;
5. Considérant, de plus, qu'une citerne de récupération des eaux pluviales est reprise dans les plans de la situation licite du bien ; que celle-ci n'apparaît plus dans les plans projetés et qu'il s'agit d'une dérogation à l'art. 35 §3 du Titre I du RCU qui interdit la suppression de citerne sans remplacement de dispositif de temporisation ou de dispersion *in situ* des eaux pluviales ;
6. Considérant que l'ajout de cette pièce n'améliore pas l'unité de logement de ce niveau car il s'agit d'un atelier attaché à celui-ci ;
7. Considérant que la fermeture de cette cour ne permet plus de ventiler correctement le logement avec des fenêtres verticales ; que, de plus, celui-ci se retrouve dépourvu d'un espace extérieur d'agrément ;
8. Considérant que la surface éclairée du logement en situation licite est de 6,44 m² pour une superficie de 35 m² ; que, en situation, projetée celle-ci est diminuée par la suppression de la fenêtre latérale arrière mais que cette diminution est compensée par le placement d'une fenêtre de toiture afin de respecter les prescriptions urbanistiques en la matière ;
9. Considérant que, dans ce volume, est également aménagé un couloir menant à l'extension du logement dans le hall commun en y plaçant la salle d'eau ; que cet aménagement se fait au détriment d'espace permettant le stockage des vélos et des poussettes au rez-de-chaussée sans entraver le couloir d'accès/sortie ;
10. Considérant en effet que cet immeuble, à l'origine une unité de logement avec un atelier attaché, a été fortement densifié au fil des années et que la situation licite y est maintenant de trois unités d'habitation ;
11. Considérant que, pour un tel nombre de logements, il est normalement requis par le RCU qu'un local

vélos/poussettes soit aménagé ou que les communs soient suffisants pour accueillir véhicules deux roues et voitures d'enfants ; que cet aménagement nuit au respect de l'art. 13 du Titre II RCU ;

12. Considérant, au vu des photographies fournies, que des modifications ont été apportées à la façade (châssis, volet, etc.) mais que celles-ci ne font pas partie de la présente demande et que la façade d'origine (situation licite) est introduite dans les documents graphiques;

13. Considérant, au vu de ce qui précède et des nombreuses dérogations, que le projet n'est pas acceptable ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)