ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU
Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 27 mars 2025 /Zitting van donderdag 27 maart 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 HUART HAMOIR 41 2
RUE DE L'ORME 44 4
CHAUSSÉE DE HELMET 155 6
RUE DE BEUGHEM 10 8
RUE GALLAIT 3 10
BOULEVARD AUGUSTE REYERS 51 14
RUE AIMÉ SMEKENS 99 15
AVENUE ADOLPHE LACOMBLÉ 11 15
RUE DUPONT 47 17
RUE AUGUSTE LAMBIOTTE 15 19
RUE HUBERT KRAINS 42 20
CHAUSSÉE DE HELMET 114 21
CHAUSSÉE DE HELMET 114 22
RUE NESTOR DE TIÈRE 51 23
RUE GUIDO GEZELLE 33 25

AVENUE HUART HAMOIR 41

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

Réf. / Ref.: 2023/112=141/041

Objet / Betreft: dans un immeuble de deux logements, couvrir totalement la zone de cours et jardins, construire une lucarne dans le versant arrière, aménager une terrasse au 3ème étage, changer l'affectation du rez-de-chaussée en équipement d'intérêt collectif de type santé (cabinet dentaire), revoir la répartition des logements, réaliser des travaux structurels et mettre en conformité la modification de l'aspect architectural de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/02/2025 > 13/03/2025

Réactions / Reacties: 3

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 :

1) Les locataires du 41 avenue Huart Hamoir s'opposent aux rénovations imposées par le propriétaire, estimant qu'elles ne sont pas justifiées et ne servent qu'à légitimer une augmentation du loyer ;
2) Ils soulignent que le bâtiment est en bon état et que ces travaux risquent de les contraindre à quitter leur logement ou à faire face à un loyer devenu inabordable, menaçant la stabilité de quatre familles ;
3) Un voisin du 37 avenue Huart Hamoir s'oppose à la surélévation du mur mitoyen de 1m30, soulignant une perte significative de luminosité pour son appartement, en particulier sa cuisine, qui est déjà affectée par d'autres aménagements ;
4) La diminution de lumière touchera également l'immeuble voisin, notamment l'appartement du rez-de-chaussée, qui subirait une dégradation importante de ses conditions de vie ;
5) L'extension en profondeur du bâtiment et la couverture complète du toit sont jugées non conformes aux règles urbanistiques, renforçant les inquiétudes des riverains quant à la légalité du projet ;

1.

Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 28 mars 2023 visant à « dans un immeuble de deux logements, rehausser l'immeuble de deux niveaux, couvrir totalement la zone de cours et jardins, aménager une terrasse au 1er étage, construire une annexe au 3ème étage et aménager une terrasse y attenante, changer l'affectation du rez-de-chaussée en équipement d'intérêt collectif de type santé (cabinet dentaire), modifier le nombre de logements (passer de deux à quatre unités), réaliser des travaux structurels et mettre en conformité la modification de l'aspect architectural de la façade avant » ;
Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 28 mars 2024 sur cette demande ;
Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 14 octobre 2024, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans un immeuble de deux logements :
couvrir totalement la zone de cours et jardins, en dérogation aux art. 4, 6 et 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (gabarits de constructions et maintien d'une superficie perméable) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement de la zone de cours et jardins),
construire une lucarne dans le versant arrière,
aménager une terrasse au 3ème étage,
changer l'affectation du rez-de-chaussée en équipement d'intérêt collectif de type santé (cabinet dentaire), en dérogation aux art. 9, 10 et 13 du Titre IV du RRU (couloir, portes intérieures, et toilette),
revoir la répartition des logements, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairement naturel),
réaliser des travaux structurels,
mettre en conformité la modification de l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation aux art. 7 et 21 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade et corniche) ;
Vu l'avis d'AccessAndGo, conseiller régional en accessibilité, du 13 janvier 2025 sur la demande amendée ;
Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 21 janvier 2025 (réf. CP.2024.0023/2) ;
<u>Répartition :</u>
Considérant que le projet modifié propose la répartition suivante :
rez-de-chaussée : équipement d'intérêt collectif de type santé (cabinet dentaire) (120m²),
1er étage : un logement 1 chambre (64,8 m²),
2ème et 3ème étages : un logement 3 chambres (137,5 m²),
sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment ;
Considérant que la demande augmente le nombre d'unités au sein du bâtiment (trois au lieu de deux) par le changement d'affectation du rez-de-chaussée en équipement d'intérêt collectif ;

Rez-de-chaussée :
Considérant que le changement d'affectation concerne une superficie de 120 m² ;
Considérant que l'affectation projetée est conforme aux prescriptions de la zone mixte au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) dans laquelle se situe le bien, ne porte pas atteinte à sa mixité et promeut ses activités d'intérêt collectif ;
Considérant néanmoins que la superficie totale projetée comprend la construction d'une annexe sur toute la zone de cours et jardins (superficie de +/- 34,3 m²) ;
Considérant que cette intervention déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que celle-ci, de même que la rehausse du mitoyen de droite (en vue d'aménager une toiture végétalisée extensive), dépassent les gabarits autorisables et entraînent une imperméabilisation totale de la parcelle ;
Considérant que ce type d'aménagement participe à l'augmentation des températures liée au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et est susceptible d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;
Considérant que toute intervention en intérieur d'îlot doit en priorité viser à améliorer les qualités végétales et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre et plantée, conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS ;
Considérant, au vu de ce qui précède, que cette construction détériore les qualités végétales et environnementales de la parcelle, ce qui n'est pas acceptable ; que, dès lors, la demande de dérogations ne se justifie pas ;
Considérant que, conformément à la règlementation en vigueur, l'équipement doit être accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
Considérant que, en ce qui concerne l'aménagement proposé pour l'équipement, celui-ci ne respecte pas les conditions exigées par le Titre IV du RRU car les portes intérieures ne possèdent pas un passage libre de minimum 0,85 m, la toilette mise à disposition du public ne présente pas une aire de rotation de minimum 1,50 m et le couloir n'a pas une largeur de minimum 1,20 m ;
1er étage :
Considérant qu'un logement indépendant est aménagé sur ce niveau ;
Considérant que le séjour présente un déficit en éclairement naturel de +/- 43 % mais que ce logement est existant ;
2ème et 3ème étages :
Considérant qu'un logement duplex est aménagé aux derniers niveaux ;
Considérant que la demande vise la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture, ce qui permet à la chambre 2 de jouir d'une vue droite et d'un apport en lumière naturelle supplémentaire ;
Considérant qu'une terrasse attenante à cette chambre est aménagée et que son implantation est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur, ne contrevient pas au Code civil et offre à ce logement un espace extérieur ;
Considérant que le séjour proposé est identique à celui du 1er étage, en dérogation en termes d'éclairement naturel pour cette pièce habitable ;
Considérant qu'il en va de même pour la chambre 3 aménagée au 3ème étage (déficit en éclairement naturel de 78 %) ;
Espaces communs :
Considérant que le sous-sol accueillie un nombre suffisant d'espaces de rangement privatifs par unité ;
Considérant qu'au même niveau, un local vélos et poussettes est aménagé ; qu'il n'est pas obligatoire au vu du nombre de logements prévus mais qu'à titre informatif, le rangement vertical de vélos n'est pas idéal ;
Considérant qu'une citerne de réutilisation d'eau pluviale de 10 m³ est prévue mais que son utilité n'est pas précisée tandis que son dimensionnement mériterait d'être recalculé au vu des surfaces de collecte, par exemple en exploitant les outils gratuits mis à disposition par Bruxelles Environnement tel que le 'calculateur réutilisation' ;
Façade :
Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) au PRAS et qu'une attention particulière doit par conséquent être accordée à l'esthétique du bâtiment ;
Considérant que le parement du rez-de-chaussée a été modifié par la suppression des faux-joints sur la simili pierre ; que cela constitue un aspect remarquable de la façade d'origine et qu'il y a lieu de le préserver ;
Considérant que la typologie de la porte d'entrée d'origine (vitrée) a été remplacée par une porte quasi pleine, ce qui nuit à l'esthétique de la façade ;
Considérant que la demande vise à modifier la baie côté droit du rez-de-chaussée par la pose d'un châssis en bois mais que cette proposition ne s'accorde pas avec la façade ;
Considérant que les châssis aux étages ont été remplacés par des menuiseries avec division bipartite, ce qui ne respecte pas la typologie d'origine de façade ;
Considérant que la corniche a été remplacée par une corniche en PVC, en dérogation au RCU qui proscrit le recours à ce matériau ;
Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les enseignes à placer et qu'il y a donc lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme distincte du fait de la localisation de l'immeuble, le long de l'avenue Huart Hamoir en partie classée comme site ;
Conclusion :
Considérant, au vu de ce qui précède, que la globalité du projet modifié ne constitue pas une amélioration notable par rapport au projet initial ; que la couverture totale de la cour, l'aménagement de l'équipement et des logements présentent des dérogations trop importantes à la réglementation applicable et que, par conséquent, le projet ne peut être accepté ;
AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE DE L'ORME 44

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

Réf. / Ref.: 2023/391=203/044

Objet / Betreft: dans un immeuble de cinq logements, mettre en conformité la couverture totale de la cour par la construction d'un bâtiment arrière, le changement d'affectation du rez-de-chaussée avant en bureau et du bâtiment arrière en activité productive artisanale, les aménagements intérieurs des logements, le placement de deux conduits d'aération, la réalisation de travaux structurels et la modification de l'aspect architectural en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/02/2025 > 13/03/2025

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de cinq logements, mettre en conformité :
la couverture totale de la cour par la construction d'un bâtiment arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement de gabarits admissibles) et à l'art. 6 du « Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire » (RGB Ambiorix et Cinquantenaire) (limite arrière de construction),
le changement d'affectation du rez-de-chaussée avant en bureau et du bâtiment arrière en activité productive artisanale,
les aménagements intérieurs des logements, en dérogation aux art. 3, 10 et 11 du Titre II du RRU (espaces de rangement privatif, éclairement naturel et vue droite) et à l'art. 13 du RGB Ambiorix et Cinquantenaire (hauteur sous plafond),
le placement de deux conduits d'aération, en dérogation à l'art. 33 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (évacuation de gaz brûlés),
la réalisation de travaux structurels, en dérogation à l'art. 31 du Titre I du RCU (ventilation à usage domestique),
la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;
Historique :
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 novembre 1923 visant à « construire une maison » ;
Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 septembre 1924 visant à « [construire] un atelier ;
Vu le permis de bâtir du 16 février 1968 visant à « ajouter une annexe au rez-de-chaussée » ;
Vu la situation de droit de l'immeuble, à savoir cinq logements répartis comme suit :
rez-de-chaussée avant : un logement et entrée cochère,
rez-de-chaussée arrière : garage/parking,
étages 1 et 2 : deux logements par étage,
sous-sol et combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 12 décembre 2024 sur la présente demande (réf. CP.2024.0871/1), indiquant que « *l'appartement à aménager sous toiture (dans les combles) doit disposer d'une fenêtre en façade avant. Cette fenêtre, de dimensions suffisamment grandes, doit permettre une évacuation des personnes par les échelles aériennes du Service d'Incendie, en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier* » ;
Considérant que la demande se situe dans le périmètre du « Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire » (RGB Ambiorix et Cinquantenaire) ;
Volume :
Considérant que la demande vise à mettre en conformité la construction d'un bâtiment arrière de gabarit R+0 (avec une toiture en pente) et de 20,11 m de profondeur ; qu'il semble que cette construction date d'une période comprise entre 1987 et 1996 (selon les photos aériennes régionales) ;
Considérant que ce bâtiment déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur car il dépasse excessivement les gabarits admissibles (15 m de profondeur maximum depuis l'alignement) ; que ce volume imposant nuit aux immeubles voisins et que la dernière situation de droit (1968) reprenait déjà les gabarits maximaux autorisables ;
Considérant que deux annexes contiguës ont été construites afin de relier les bâtiments avant et arrière ; que celles-ci dépassent également les gabarits admissibles, ce qui n'est pas acceptable ;
Considérant, de plus, que ces constructions densifient fortement la parcelle en supprimant la zone de cours et jardins ; que ceci porte atteinte aux qualités environnementales, végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
Considérant que, conformément au Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 de la Région de Bruxelles-Capitale, il est souhaitable de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation et récupération ; que les plans sont lacunaires quant au système d'évacuation des eaux pluviales ; que la pente de toiture du bâtiment arrière débouche sur le mur mitoyen de droite et présente des risque réels d'infiltration, ce qui est contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant, par conséquent, que le projet n'est pas de nature à répondre favorablement à la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) visant à ce que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

Répartition :

Considérant que la demande prévoit, sur cette parcelle, la répartition suivante :
bâtiment avant :
rez-de-chaussée : bureau (+/- 52 m²),
1er étage : deux logements de type studio (+/- 24,31 m² chacun),
2ème étage : deux logements de type studio (+/-24,31 m² chacun),
combles : un logement de type studio (+/- 40,42 m²)
sous-sol : locaux accessoires aux affectations de la parcelle,
bâtiment arrière : activité productive artisanale (142 m²) ;

Activité productive :

Considérant que le bâtiment arrière est destiné à une activité productive artisanale mais que, selon la note explicative et les plans fournis, les locaux sont distincts, à savoir un atelier d'artiste et un entrepôt avec bureaux ; qu'en séance de la commission de concertation, le demandeur précise qu'il s'agit bien de des deux affectations différentes ; que l'entrepôt est en réalité un grossiste en vin ; que cette activité se déroule depuis 40 ans, ce qui semblerait être la situation de droit (commerce de gros) ;
Considérant que, en termes d'aménagement, il existe une proximité problématique entre ces deux affectations, étant donné que l'accès à l'activité productive doit obligatoirement se faire par le commerce de gros, ce qui n'est pas acceptable ;
Considérant, entre autres, que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS et que l'activité productive et l'extension du commerce de gros n'y sont pas autorisables en intérieur d'îlot ; qu'au vu de la force contraignante du PRAS lui conférant une valeur réglementaire dans toutes ses dispositions, la dérogation ne peut être accordée (cf. art. 28 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire [CoBAT]) ;
Considérant qu'un appareil de climatisation placé sur le toit plat d'une des annexes arrière est démonté ;
Considérant que les plans sont lacunaires quant au placement de deux conduits d'aération mais que, selon les photographies fournies, ceux-ci sont assez proche du mitoyen de droite et ne semblent pas avoir la hauteur minimale requise (2 m), en dérogation à l'art. 33 du Titre I du RCU ;

Bureau :

Considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment avant est affecté à du bureau ;
Considérant que cela implique la suppression partielle des superficies affectées en situation de droit comme logement ; que la prescription 0.12 du PRAS permet cette suppression pour autant que la superficie de plancher affectée au bureau soit limitée pour l'ensemble à 15 % de la superficie de plancher ; que, toutefois, le présent projet atteint un ratio supérieur (20,89 %) et ne respecte donc pas cette disposition réglementaire ;

Logements :

Considérant que l'aménagement des logements du 1er et 2ème étage n'est pas modifié par rapport à la situation de droit ;
Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles ; que sa typologie est identique à celle des autres logements, ce qui ne promeut pas une mixité des logements au sein de l'immeuble ;
Considérant par ailleurs que le logement supplémentaire déroge en termes d'habitabilité car il ne dispose pas de vue directe et horizontale vers l'extérieur et présente un déficit en éclairement naturel et de hauteur sous plafond, ce qui n'est pas acceptable ;
Considérant qu'en façade, arrière des grilles de ventilation sont placées à moins de 60 cm de la limite mitoyenne de gauche, ce qui porte atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Espaces communs :

Considérant que le projet ne prévoit pas d'espaces de rangement privatif suffisants pour l'ensemble des logements, en dérogation aux règlements d'urbanisme de vigueur ;
Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour les habitant.e.s de l'immeuble ;
Considérant que le stationnement vélo proposé dans l'entrée cochère n'est pas qualitatif et ne répond pas de manière proportionnelle aux besoins du programme vu l'occupation proposée pour ce bâtiment ; que si cette localisation est acceptable dans le cadre d'un bâtiment existant, il y a lieu d'organiser ce stationnement afin de s'assurer qu'il soit sécurisé et qu'il n'entrave ni l'évacuation ni l'utilisation du reste du bâtiment ; qu'il serait dès lors pertinent d'étudier du stationnement intégré au bâti ;
Considérant qu'une citerne de réutilisation d'eau pluviale de 2 m³ est présente mais que son usage n'est pas précisé ; qu'il y a lieu de s'assurer de l'utilité de celle-ci en la connectant à des dispositifs utilitaires conformément au RCU et de préférence à au moins un des WC du bâtiment ;

Façade avant :

Considérant que les baies en façade avant n'ont pas été conçues conformément aux plans d'origine et que celles-ci sont moins larges aux étages ;
Considérant que la proposition des châssis avec imposte au 1er étage représente mieux l'horizontalité remarquable en situation d'origine et qu'il serait préférable de reproduire cet aspect pour les châssis des autres étages ;
Considérant que la grille de ventilation est supprimée ;

Conclusion :

Considérant, au vu de ce qui précède, que la globalité du projet ne constitue pas une amélioration des qualités

architecturales et d'habitabilité de l'immeuble ; que les affectations proposées pour le rez-de-chaussée de la parcelle sont contraires aux prescriptions du PRAS et ne sont donc pas autorisables ; que les nouvelles volumétries ne s'intègrent pas au cadre environnant bâti et que, par conséquent, le projet dans son ensemble n'est pas acceptable.
AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

CHAUSSÉE DE HELMET 155

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

Réf. / Ref.: 2024/157=132/155

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (rez-de-chaussée commercial et trois logements aux étages), mettre en conformité des travaux structurels au rez-de-chaussée, des travaux en zone de jardin et des modifications esthétiques en façade avant au rez-de-chaussée, régulariser le changement d'utilisation commerciale de commerce de service (salon de coiffure) vers commerce avec consommation sur place (snack) sur l'entièreté du rez-de-chaussée ainsi que la construction d'une annexe côté mitoyen gauche

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/02/2025 > 13/03/2025

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 :

6) Une terrasse est prévue en intérieur d'îlot, ce qui poserait un problème aux riverains ayant leurs chambres en façade arrière ;
7) Ces chambres ont été placées à l'arrière pour éviter les nuisances sonores de la rue ;
8) Un précédent exploitant avait déjà installé une terrasse bruyante, entraînant des plaintes et des interventions policières ;
9) Les riverains souhaitent un bon voisinage avec le respect de la tranquillité en intérieur d'îlot ;
10) Des inquiétudes existent quant aux conséquences de ce changement d'affectation, notamment la possibilité qu'un snack proposant du chaud, comme de la friture, s'installe, engendrant des nuisances olfactives ;
11) Des précisions sont demandées sur les règles à respecter pour éviter ces nuisances ;
12) Si la terrasse est ouverte au public, des interrogations subsistent quant aux règles d'horaires pour limiter les nuisances sonores en soirée ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte (rez-de-chaussée commercial et trois logements aux étages), au rez-de-chaussée :

13) mettre en conformité :
14) des travaux structurels (suppression de murs porteurs et création d'une baie à l'arrière côté droit),
15) des travaux en zone de jardin (aménagement d'une terrasse et modification du relief de plus de 20 cm),
16) des modifications esthétiques en façade avant au rez-de-chaussée (division de la vitrine commerciale et mise en peinture de pierre naturelle), en dérogation à l'art. 3 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (entretien des constructions et de leurs abords),
17) régulariser :
18) le changement d'utilisation commerciale de commerce vers un commerce avec consommation sur place (snack) sur l'entièreté du rez-de-chaussée,
19) la construction d'une annexe côté mitoyen gauche ;

Historique

1. Vu l'autorisation du 10 mars 1903 visant à « construire une maison à deux étages et souterrain » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 septembre 1922 visant à « effectuer des transformations » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 septembre 1947 visant à « transformer des combles et revêtir de plaquettes la façade principale » ;
4. Vu la mise en demeure du 9 septembre 2022 portant sur les infractions suivantes :

20) la modification de l'aspect architectural de la façade avant par la mise en peinture (rose) de la façade et des pierres bleues au niveau du rez-de-chaussée,
21) la construction d'une annexe de +/- 10 m² côté mitoyen gauche,
22) le changement d'utilisation commerciale de commerce vers commerce avec consommation sur place (snack) sur l'entièreté du rez-de-chaussée ;

1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est

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

2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 3 mois et de les achever au plus tard dans les 6 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;
3. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 24 décembre 2024 sur la présente demande (réf. CP.2022.0406/3) ;
4. Vu la situation régulière du bien, à savoir un immeuble à usage mixte avec la répartition suivante :

23) au sous-sol : des locaux accessoires,
24) au rez-de-chaussée : un commerce,
25) au 1er étage : un logement,
26) au 2ème étage : un logement,
27) au 3ème étage : un logement ;

TRAVAUX :

1. Considérant que des murs porteurs ont été démolis au niveau du rez-de-chaussée en partie avant afin d'agrandir l'espace commercial et de rendre la circulation plus fluide ;
2. Considérant qu'une ouverture est créée dans le mur porteur entre la cuisine et la nouvelle annexe ainsi qu'en façade arrière (côté droit) ;
3. Considérant que le niveau du relief du sol a été modifié en zone de jardin et qu'une terrasse en pavés carrelés, d'une superficie de 13,4 m², prend place en contrebas du jardin ;
4. Considérant que l'imperméabilisation du sol et les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ; que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation;
5. Considérant que la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) vise à ce que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
6. Considérant que le projet entraine une augmentation du taux d'imperméabilisation de la parcelle, qui passe de 43 à 56 % ;
7. Considérant que, pour toutes ces raisons, il est regrettable de ne pas utiliser un revêtement semi -perméable pour la terrasse afin de limiter le rejet des eaux pluviales vers les égouts et de favoriser leur renvoi vers la nappe phréatique ;
8. Considérant, pour le reste, que la mise en conformité de l'ensemble des travaux est acceptable ;

UTILISATION :

1. Considérant que le changement d'utilisation commerciale de commerce (de service) vers un commerce avec consommation sur place (snack) sur l'entièreté du rez-de-chaussée est autorisable selon les prescriptions relatives à la zone mixte du Plan Régional d'Affectation des Sols (PRAS) dans laquelle se situe le bien et que la mixité de la zone reste assurée ;
2. Considérant que cet immeuble se situe en liseré de noyau commercial ; que l'activité prévue assure la continuité de la zone et ne nécessite pas de hotte externe ;
3. Considérant que, pour maintenir la quiétude en intérieur d'îlot, il y a lieu de placer un dispositif limitant l'accès au jardin par la clientèle tel que la pose d'un châssis fixe au niveau de la salle de consommation ; qu'un accès au jardin peut être prévu depuis la cuisine ;
4. Considérant dès lors que la régularisation du changement d'utilisation est acceptable ;
5. Considérant que le sous-sol arrière est privatisé au profit du commerce pour que celui-ci dispose d'un espace de stockage ; que le sous-sol en partie avant est alors divisé afin que chaque logement dispose d'une cave privative ; que l'accès aux compteurs est permanent à tous les occupants de l'immeuble ;

VOLUME :

1. Considérant qu'une annexe d'une superficie de 10 m² est construite au rez-de-chaussée côté gauche ; que celle-ci reste dans les gabarits autorisables sans créer de nuisances pour la parcelle voisine et que, dès lors, la régularisation est acceptable ;
2. Considérant que la végétalisation de cette annexe compenserait l'imperméabilisation d'une partie de la parcelle en apportant des avantages majeurs (isolation, aspect esthétique, biodiversité, etc.) à cette nouvelle construction ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que la demande porte exclusivement sur la partie du rez-de-chaussée ;
2. Considérant que la division de la vitrine commerciale est modifiée par rapport à la situation de droit, l'imposte en partie supérieure étant supprimée, mais que cela ne nuit pas à la composition de façade et que la mise en conformité est acceptable ;
3. Considérant que les seuils en pierre bleue situés à droite et à gauche sous les moulures en pierre naturelle sont prévus en peinture de teinte grise (travaux déjà réalisés) ; que cela dévalorise la façade et le dialogue avec celle du bâtiment voisin au n° 157, qui est du même style et dont les éléments en pierre naturelle sont restés dans leur état d'origine ; que cela est contraire à la règlementation urbanistique et que, dès lors, il y a lieu de maintenir la pierre bleue dans son état naturel originel ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

RUE DE BEUGHEM 10

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

Réf. / Ref.: 2023/267=021/010

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce et deux logements), mettre en conformité des modifications de volumes en toiture et à l'arrière, le réaménagement des logement existants, l'imperméabilisation de la zone de cour et de jardin, des travaux structurels et des modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/02/2025 > 13/03/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte comprenant un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux 1er et 2ème étages, mettre en conformité :

28) des modifications de volumes de par :
29) des transformations de la toiture à versant,
30) l'extension de l'annexe du commerce située à l'arrière au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement des gabarits admissibles et des ¾ de la profondeur de la parcelle),
31) la rehausse de l'annexe arrière coté droit au niveau de l'entresol entre le 1eret le 2ème étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement des gabarits admissibles)
32) le réaménagement des logements existants, en dérogation aux art. 3 et 10 du Titre II du RRU (superficie minimale, éclairement naturel) et aux art. 3 et 8 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficies minimales et accès aux compteurs) ,
33) l'imperméabilisation de la zone de cour et de jardin, en dérogation aux art. 13 du Titre I du RRUet 39 du Titre I du RCU (maintien de surface perméable),
34) des travaux structurels (ouvertures de baies en façade avant et arrière),
35) des transformations en façade avant par :
36) la modification du matériau et de la forme de la vitrine et la de la forme de la porte d'entrée des logements au rez-de-chaussée, qui ne correspondent pas à la situation de droit de 1947,
37) la modification de la forme des châssis au 1er étage et la suppression d'un balcon en partie centrale,
38) la modification de la division des châssis au 2ème étage,
39) l'aménagement de trois baies de fenêtre au niveau du 3ème étage mansardé,
40) la modification de la toiture à versants avec la pose d'une membrane bitumeuse de couleur sombre au lieu d'une couverture en zinc avec un système à tasseaux ;

Historique :

1. Vu l'autorisation du 12 aout 1892 visant à "effectuer des changements à la façade" ;
2. Vu l'autorisation de batir du 15 octobre 1926 visant à "[effectuer des] transformations [à la façade]" ;
3. Vu l'acte d'autorisation du 12 janvier 1944 visant à "modifier la façade intérieure et établir de cloisons au rez-de-chaussée" ;
4. Vu l'autorisation du 21 aout 1944 visant à "construire un réduit dans la cour et démolir une cloison dans la cuisine"
5. Vu l'autorisation de batir du 18 mars 1947 visant à "transformer la façade principale et l'intérieur" ;
6. Vu le refus de permis d'urbanisme du 15 février 2000 suite à la demande visant à "régulariser la couverture de la cour" ;
7. Vu le refus de permis d'urbanisme du 1er mars 2005 suite à la demande visant à "couvrir totalement la parcelle au rez-de-chaussée de +/- 100 m²" confirmé par le collège d'urbanisme le 25 avril 2007.
8. Vu le permis d'urbanisme du 23 mars 2017, accordé en recours et visant à "construire une annexe au rez-de-chaussée arrière en vue d'étendre un commerce ;
9. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 24 janvier 2025 sur la présente demande (réf. T.1999.1729/5) ;
10. Vu la situation régulière du bien, à savoir un immeuble à usage mixte avec un commerce au rez-de-chaussée, deux logements aux 1er et 2ème étages (un logement par étage) et des locaux accessoires dans les combles ;
11. Vu l'avertissement du 10 février 2023 portant sur la situation infractionnelle suivante :

41) la modification du volume de l'annexe au rez-de-chaussée,
42) la rehausse de l'annexe arrière au 1er étage avec la rehausse du mur mitoyen,

43) La création de nouvelles baies en façade arrière au 2ème étage,
44) L'imperméabilisation de la zone de cour et de jardin,
45) La non-végétalisation de la toiture plate de l'annexe au rez-de-chaussée,
46) Des modifications en façade avant avec :
47) la pose d'une porte d'entrée aux logements et d'une vitrine commerciale en PVC au rez-de-chaussée,
48) la suppression d'un balcon au 1er étage,
49) la modification des châssis aux 1er, 2ème étages,
50) la création de baies et la pose de châssis au 3ème étage,
51) la modification du revêtement de toiture en « *derbigum* » au lieu de zinc,
52) le placement de deux enseignes parallèles non-conformes ;

Volume / toiture :

1. Considérant que, d'après les plans de la situation de droit du permis d'urbanisme de 1947 et des orthophotoplans de 1953, l'on peut observer que la rehausse au 3ème étage a été réalisée bien qu'elle ne respecte pas exactement les plans d'origine en ce que la toiture à versants est conservée ;
2. Considérant que la toiture à versants a été rabaissés si l'on compare les plans de la situation projetée et ceux du permis d'urbanisme de 2017 ; que l'on retrouve donc la hauteur de la situation des plans de 1947 et que cela permet à l'immeuble de s'intégrer de manière plus harmonieuse dans l'enfilade de la rue de Beughem ;

Commerce :

1. Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée est étendue de 3 m en profondeur, ce qui déroge à la règlementation urbanistique en vigeur en ce que le volume ne s'inscrit pas dans les gabarits admissibles ;
2. Considérant que l'extension de cette annexe avait déjà fait l'objet d'un refus de permis d'urbnanisme ; que cet intérieur d'îlot est très fortement bâti et qu'il convient de valoriser la végétalisation de cet espace, tel que prescrit par la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation des Sols (PRAS) ; que, dès lors, la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de réduire la profondeur de l'annexe à la situation licite du permis de 2017 tout en végétalisant semi-intensivement la toiture plate de celle-ci, tel que prévu initialement (couche de subsrat entre 15 et 20 cm) ;

Logement 1 :

1. Considérant que, d'après les orthophotoplans, la rehausse de l'annexe arrière coté droit au niveau de l'entresol entre les 1er et 2ème étages semble dater d'avant l'an 2000 ; que celle-ci déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elle dépasse les gabarits autorisables ; que, toutefois, les ombres portées donnent sur des toitures plates et n'entraînent donc pas de nuisances pour les parcelles voisines ;
2. Considérant que la chambre du logement au 1er étage est aménagée dans cette annexe dont la superficie est de 13,80 m² et dont la surface nette éclairante de 1,46 m², ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ;
3. Considérant toutefois que l'aménagement de ce logement est amélioré avec l'ajout d'une chambre à part des espaces de séjour ; que l'écart de superficie par rapport à la norme requise de 14 m² est minime et qu'il s'agit d'un espace principalement utilisé la nuit ;
4. Considérant dès lors que, au vu des éléments susmentionnés, les demandes de dérogation et la mise en conformité sont acceptables ;
5. Considérant que l'éclairement naturel du salon et de la salle à manger ne répond pas aux normes en vigueur ; que cela est dû à la taille des baies d'origine et que, en ce sens, la dérogation est accordable ; que, cependant, la pose d'une porte vitrée entre les deux pièces permettrait d'en améliorer l'éclairement ;

Logement 2 :

1. Considérant que le logement situé au 2ème étage est étendu au 3ème étage afin de créer un logement duplex dont les espaces de jour et les espaces de nuits sont sur des niveaux distincts ;
2. Considérant que la baie arrière au 2ème étage a été rebouchée et que deux nouvelles baies ont été construites, ce qui améliore sensiblement l'éclairement naturel de la pièce ;
3. Considérant que la surface de l'éclairement naturel du salon est de 4,98 m² au lieu de 5,6m² ; ce qui déroge à la règlementation urbanistique en vigueur ; que, toutefois, cela est dû à la taille des châssis de la façade avant et qu'il n'est pas souhaitable d'agrandir les baies afin de maintenir la composition de la façade ; que, dès lors, la demande de dérogation est acceptable ;
4. Considérant que l'ouverture de la cloison entre la cuisine et le salon améliorerait l'éclairement des pièces avec une double orientation ;
5. Considérant que l'éclairement naturel des chambres du duplex est inférieur normes requises (2,10 m² et 1,96 m² au lieu de 2,8 m²) ; que, toutefois, les chambres sont spacieuses (+/-18 m²) et seront principalement utilisées la nuit ; que, dès lors, la demande de dérogation est acceptable ;
6. Considérant que la porte séparant les deux chambres ne contribue pas à la privacité des pièces, ce qui ne répond pas au bon aménagement du logement et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Espaces communs :

1. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif au sous-sol ;
2. Considérant que l'accès au compteurs n'est pas garanti à l'ensemble des habitant.e.s de l'immeuble ; que, en effet, le compteur éléctrique est situé dans la cave du logement 1, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur et qu'il y a lieu de prévoir un accès indépendant et permanent aux compteurs pour tou.te.s les habitant.e.s de l'immeuble ;
3. Considérant que certaines cloisons entre les palliers et les logements ne sont pas suffisament épaisses pour garantir

une bonne isolation acoustique, ce qui est regrettable ;

Zone de cour et de jardin :

1. Considérant que l'entiereté de la zone de jardin est imperméabilisée, ce qui déroge à la règlementation urbanistique en vigueur, et qu'il y a lieu de maximiser la superficie en pleine terre en respectant la situation autorisée par le permis d'urbanisme de 2017 ;
2. Considérant que l'imperméabilisation des sols et les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
3. Considérant que la parcelle sur laquelle se situe le bien est fortement imperméabilisée et qu'il est recommandé de prévoir des toitures végétalisées semi-intensives afin de de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et de favoriser l'évapotranspiration des eaux de pluies pour minimiser leur renvoi vers les égouts ;

Façade avant :

1. Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et qu'il y a donc lieu de veiller à ses caractéristiques architecturales d'origine ;
2. Considérant que les transformations aux étages représentées sur les plans du permis d'urbanisme de 1947 n'ont pas été réalisées et que la façade de style néo-classique, composée de trois travées, a été conservée ;

Vitrine :

1. Considérant que la demande vise à mettre en conformité le placement d'une vitrine commerciale en aluminium de ton anthracite ; que la forme et le matériau proposés ne correspondent pas à la situation d'origine, ce qui déroge à la règlementation urbanistique en vigueur ;
2. Considérant néanmoins que, en situation de droit, la forme de la vitrine était relativement simple et que ces transformations n'altèrent pas de manière significative l'esthétique de l'immeuble ; que, dès lors, la mise en conformité est acceptable ;
3. Considérant que la porte d'entrée des logements sur les plans de la situation projetée est en bois de ton brun et que la forme de celle-ci est acceptable ;

Châssis 1er étage :

1. Considérant que la forme des châssis au 1er étage diffère de celle de la situation de droit en ce que la hauteur des baies a été réduite ; que, toutefois, cette différence ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
2. Considérant que la partie inférieure du châssis central a été supprimée et remplacée par un mur maçonné ; que, par ailleurs, le balcon situé à l'avant a été supprimé ; que ces transformations altèrent l'apparence de la façade sans pour autant nuire à son esthétique et que, dès lors, leur mise en conformité est acceptable ;
3. Considérant que des barres d'appui sont installées devant le châssis du 1er étage côté droit et qu'il y a lieu d'en installer pour tous les châssis du 1er étage afin de conserver une cohérence au niveau de la façade ;

Châssis 2ème étage :

1. Considérant que la forme des châssis diffère de celle de la situation de droit avec la suppression des petits-bois et l'ajout d'impostes ; que, toutefois, la composition est cohérente avec le restant de la façade et que, dès lors, la mise en conformité est acceptable ;

Châssis 3ème étage :

1. Considérant que les chassis en bois s'intègrent bien à la composition de façade ;

Parement :

1. Considérant que le parement en céramique orange et brun foncé au niveau du rez-de-chaussée correspond à la situation de droit de 1947, que le traitement de façade s'écarte de l'esthétique néo-classique des étages supérieurs ; que toutefois cela permet de distinguer les typologies du commerce au rez-de-chaussée et des logements aux étages, ce qui est convenable ;

Corniche :

1. Considérant que la corniche est en bois de ton blanc ; que celle-ci gagnerait à être rénovée afin de retrouver de l'éclat ;

Toiture :

1. Considérant que la toiture n'est pas visible depuis l'espace public ; que le matériau de la situation d'origine (zinc) a été remplacé par une membrane bitumeuse de couleur sombre ayant tendance à amplifier le phénomène d'ICU, ce qui n'est pas qualitatif ; qu'il y a lieu de revenir au matériau autorisé par le permis d'urbanisme de 2017 ;

Enseignes :

1. Considérant que reportage photographique indique la pose d'enseignes parallèles et verticales non-conformes à la règlementation urbanistique en vigueur ; que celles-ci ne sont pas reprises dans les plans de la situation projetée et qu'il y a lieu de s'assurer de leur suppression ou, dans le cas contraire, d'introduire une demande de permis distincte visant à leur mise en conformité ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

RUE GALLAIT 3

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

Réf. / Ref.: 2023/109=108/003

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce de biens et trois logements), régulariser la construction d'une annexe au 1er étage à l'arrière côté gauche, la construction d'un auvent au 1er étage à l'arrière côté droit, l'aménagement d'une terrasse au 1er étage à l'arrière côté droit, le placement d'installations techniques comprenant trois conduits d'évacuation et un système de climatisation, la réalisation de travaux structurels ainsi que les modifications apportées à la façade avant, construire une nouvelle annexe au 1er étage (cabanon technique) à l'arrière coté gauche et une lucarne en façade arrière, revoir l'aménagement des logements existants, aménager une terrasse au 2ème étage, modifier la façade arrière et remplacer les châssis en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/02/2025 > 13/03/2025

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 bâtiment à usage mixte (un commerce de biens et trois logements) :

53) régulariser :
54) la construction d'une annexe au 1er étage à l'arrière côté gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits constructibles),
55) la construction d'un auvent au 1er étage à l'arrière côté droit, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles),
56) l'aménagement d'une terrasse au 1er étage à l'arrière côté droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles),
57) la pose d'installations techniques comprenant trois conduits d'évacuation et un système de climatisation, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles) et à l'art. 32 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (évacuation des hottes industrielles et professionnelles),
58) la réalisation de travaux structurels intérieurs de par la réalisation d'une trémie entre le rez-de-chaussée et la cave,
59) les modifications apportées à la façade avant, à savoir :
60) la pose d'une tente solaire (auvent), en dérogation à l'art. 23 du Titre I du RCU (auvents, marquises et stores),
61) le remplacement de la vitrine du commerce au rez-de-chaussée par une vitrine en aluminiumavec une porte d'entrée distincte du commerce,
62) le remplacement de la porte d'entrée des logements par une porte en aluminium vitrée ,
63) construire :
64) une nouvelle annexe au 1er étage (cabanon technique) à l'arrière côté gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles),
65) une lucarne en façade arrière,
66) revoir l'aménagement des logements existants, en dérogation à l'art. 8 du Titre II du RCU (accès aux compteurs),
67) aménager une terrasse au 2ème étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles),
68) modifier la façade arrière (agrandissement de baies),
69) remplacer les châssis en façade avant (nouveaux châssis en PVC), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE

1. Vu l'autorisation de construire du 31 juillet 1896 visant à " construire une boulangerie et dépendances dans la cour de la propriété rue Gallait n° 1 " (n° 1 devenu aujourd'hui n° 3) ;
2. Vu l'autorisation de construire du 28 août 1896 visant à " établir une vitrine à la maison rue Gallait n° 1 " (idem, n° 3 aujourd'hui) ;
3. Vu l'autorisation de construire du 27 octobre 1905 visant " construire un étage et une cave dans la maison de derrière rue Gallait n° 3 " ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 novembre 1932 visant à " faire des transformations intérieures et à la façade rue Gallait, 3 " ;
5. Vu le permis de bâtir du 14 février 1969 visant à " modifier la vitrine " ;
6. Vu le permis d'environnement délivré le 5 juin 1970 visant à " exploiter une pâtisserie-boulangerie " ;
7. Vu le refus de permis d'urbanisme du 10 février 2004 suite à la demande visant à "couvrir au niveau du rez-de-chaussée une cour, la parcelle devenant ainsi entièrement couverte, aménager cinq logements dans l'immeuble, créer au niveau du rez-de-chaussée deux entrées distinctes pour les logements et pour le commerce et remplacer les châssis en bois par des châssis en PVC blancs non cintrés " ;
8. Vu le permis d'urbanisme du 8 juin 2004 visant à " couvrir complètement la cour, réaménager trois logements aux étages, remplacer des châssis en bois par des châssis en pvc et modifier la vitrine commerciale " ;

9. Vu le permis d'urbanisme du 15 mai 2007 visant à "changer l'utilisation d'un commerce (rez-de-chaussée et sous-sol) en snack " ;
10. Vu le permis d'environnement délivré le 21 février 2017 pour une durée de 15 ans et visant "l'exploitation d'une boucherie, d'un dépôt de déchets d'origine animale et d'installations de refroidissement" ;
11. Vu le procès-verbal du 24 mars 2017 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

70) La modification du nombre de logements : six logements en lieu et place de trois,
71) Le maintien de la construction d'une annexe de 45,75 m² au 1er étage, non-conforme aux plans autorisés du permis d'urbanisme du 8 juin 2004 (autorisant une annexe de 20,35 m²),
72) Le non-respect de la condition du permis d'urbanisme du 8 juin 2004 d'implémenter une toiture végétalisée sur la toiture plate de l'annexe en intérieur d'îlot,
73) La réalisation de travaux structurels par l'élargissement de la baie de fenêtre du côté droit,
74) L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe couvrant la cour par la mise en place d'un plancher en bois surélevé, sur une superficie de +/- 8 m²,
75) La construction d'un auvent au-dessus de la terrasse installée sur l'annexe couvrant la cour,
76) La construction d'un cabanon au 1er étage à l'arrière de l'annexe couvrant la cour,
77) L'installation de deux conduits d'évacuation de hottes, au 1er étage le long de la façade latérale mitoyenne côté rue de Locht,
78) Le placement d'un dispositif de climatisation (aérateur) sur la toiture plate de l'annexe couvrant la cour,
79) La pose d'un groupe réfrigérant pour la chambre froide du commerce du rez-de-chaussée sur la toiture du cabanon au 1er étage,
80) L'installation de six antennes paraboliques en façade arrière,
81) Le placement de deux conduits d'évacuation de gaz brûlés en façade avant, au niveau des 1er et 2ème étages, sur la gauche des fenêtres situées côté mitoyen droit,
82) La modification de l'aspect architectural de la façade avant par :
83) la modification de la vitrine commerciale comportant une nouvelle porte d'entrée au commerce avec plusieurs divisions en lieu et place d'une vitrine fixe, sans divisions et d'une entrée, via un sas commun, aux logements et au commerce,
84) le remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble sans respect des divisions prévues dans les plans du permis d'urbanisme du 8 juin 2004,
85) l'installation d'une enseigne parallèle au-dessus de la vitrine commerciale qui est non-conforme,
86) la mise en place d'une tente solaire au-dessus de la vitrine commerciale qui est non-conforme,
87) La réalisation de travaux structurels par le percement d'une trémie pour monte-charge (pour le commerce) entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;

1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 23 janvier 2025 sur la présente demande (réf. CP.1991.0369/14) ;
3. Vu la situation régulière du bâtiment, à savoir:

88) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
89) au rez-de-chaussée : un commerce de biens (boucherie),
90) au 1er étage : un logement,
91) au 2ème étage : un logement,
92) dans les combles : un logement avec un grenier ;

PREAMBULE :

1. Considérant qu'en situation projetée, la répartition de l'immeuble et le nombre de logements sont inchangés par rapport à la situation de droit ;

VOLUMES :

1. Considérant que l'annexe au 1er étage déroge à la règlementation urbanistique en vigueur en ce qu'elle dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle et le gabarit constructible au regard des constructions mitoyennes ;
2. Considérant que, dans le permis de 2004, cette annexe n'avait pas été autorisée telle quelle et qu'il avait été demandé de la réduire ;
3. Considérant que la toiture plate est maintenant aménagée en toiture végétalisée ;
4. Considérant qu'une annexe supplémentaire, faisant office de cabanon technique pour les groupes de refroidissement de la boucherie, est projetée mais que celle-ci ne s'inscrit pas non plus dans les gabarits autorisables ;
5. Considérant que la terrasse aménagée au 1er étage déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que son implantation (garde-corps compris) dépasse le profil mitoyen le plus profond ; que toutefois, l'ajout d'une terrasse dont l'implantation respecte les gabarits admissibles serait qualitative pour ce logement ;
6. Considérant que l'auvent situé au 1er étage à l'arrière côté droit déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse en hauteur les gabarits admissibles ; que celui-ci est par ailleurs visible depuis l'espace public et ne valorise pas l'esthétique de la façade ; que, dès lors, il y a lieu de le supprimer ;
7. Considérant que la terrasse au 2ème étage ne s'inscrit pas non plus dans les gabarits autorisables en ce qu'elle

dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond (immeuble sis rue Gallait n° 5) ; que, par ailleurs, l'emplacement de cette terrasse en angle d'intérieur d'îlot est susceptible de créer des nuisances sonores et de troubler la quiétude de cet espace ; que, dès lors, la dérogation n'est pas accordable ;

8. Considérant que les installations techniques à l'arrière, côté droit, comprenant trois conduits d'évacuation (hottes et chaudière) ainsi qu'un dispositif de climatisation, dérogent à la règlementation urbanistique en vigueur en ce que les volumes dépassent les ¾ de la profondeur de la parcelle ; que, par ailleurs, il est prévu de construire un muret qui fait office d'écran et dont le volume dépasse les gabarits admissibles ;
9. Considérant que les cheminées sont placées contre le mur pignon du bien sis n° 4 rue de Locht ; que, dès lors, le retrait imposé de 0,60 m n'est pas respecté et que l'impact visuel est prégnant, les installations étant visibles depuis l'espace public ;
10. Considérant que ces installations sont susceptibles de générer des sons dépassant les seuils réglementaires en Région de Bruxelles-Capitale ; qu'aucune étude acoustique n'a été fournie afin de démontrer le contraire et que, dès lors, la demande de dérogation ne peut être rencontrée favorablement ;
11. Considérant que la lucarne prévue en façade arrière s'inscrit dans les gabarits admissibles ;

TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant qu'une trémie a été réalisée entre le sous-sol et le rez-de-chaussée afin d'y placer un monte-charge, ce qui facilite l'acheminement des marchandises ;
2. Considérant que les informations sur les plans sont lacunaires en ce qui concerne l'impact de ces travaux au niveau du sous-sol ;
3. Considérant que le projet nécessite la réalisation de travaux structurels intérieurs avec la démolition partielle de murs porteurs afin d'agrandir des baies ;
4. Considérant que la baie au 1er étage à l'arrière côté droit a été élargie afin de créer un accès vers la terrasse ;
5. Considérant que l'allège de la baie centrale au 2ème étage à l'arrière a été démolie afin de créer un accès vers la terrasse située sur la toiture plate de l'annexe ;

COMMERCE :

1. Considérant que le commerce au rez-de-chaussée est maintenu et qu'il s'agit d'une boucherie ;
2. Considérant que, pour son bon fonctionnement, une chambre froide est aménagée au rez-de-chaussée en fond de parcelle ;

LOGEMENTS :

Logement 1er étage :

1. Considérant que le logement au 1er étage est réaménagé en un logement 3 chambres qui offre des conditions d'habitabilité correctes ;
2. Considérant toutefois que l'unique salle de bain est fort éloignée des chambres situées à l'arrière et que, par ailleurs, ces mêmes chambres se trouvent dans un volume illicite ;
3. Considérant que l'obtention du permis du 2004 impliquait la réduction de ce volume et que, dès lors, ce logement n'est pas acceptable tel quel ;

Logement 2ème étage :

1. Considérant que le logement au 2ème étage est qualitatif ; que toutefois, il dispose d'un espace extérieur qui ne s'inscrit pas dans les gabarits admissibles ;

Logement 3ème étage :

1. Considérant que le projet prévoit une rehausse de toiture (lucarne) en partie centrale, ce qui améliore le confort du logement sous combles ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que chaque logement dispose d'un compteur électrique intégré ;
2. Considérant que le local compteurs au sous-sol (eau et gaz) n'est pas accessible aux à l'ensemble des occupant.e.s de l'immeuble, ce qui déroge à la réglementation en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier ;
3. Considérant que chaque logement comprend un espace de rangement et de stockage intégré ;
4. Considérant que hall d'entrée des logements sert d'espace de rangement pour les vélos et les poussettes ; que toutefois, celui-ci est fort exigu et bloque l'accès aux compteurs, ce qui n'est pas acceptable ;

FACADE ARRIERE :

1. Considérant que les paraboles ont été enlevées ;
2. Considérant que la baie au 1er étage à l'arrière côté droit a été élargie afin de créer un accès vers la terrasse ;
3. Considérant que la baie centrale au 2ème étage à l'arrière a été allongée jusqu'au niveau du sol afin de créer un accès vers la terrasse située sur la toiture plate de l'annexe ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et qu'il y a donc lieu de veiller au respect des caractéristiques architecturale d'origine du bâtiment ;
2. Considérant que la présente demande vise à modifier l'esthétique de la façade avant en remplaçant les châssis, la vitrine ainsi que la porte d'entrée des logements, mais aussi en ajoutant une tente solaire ;
3. Considérant que les châssis respectent la forme des baies et la division d'origine mais qu'ils sont en PVC ton blanc, ce qui déroge à la règlementation urbanistique en vigueur en ce que ces modifications déprécient l'esthétique de la façade, ce qui n'est pas acceptable ;
4. Considérant que les deux conduits d'évacuation de gaz brûlés en façade avant, au niveau du 1er et du 2ème étage,

sont supprimés ;

5. Considérant que la vitrine et la porte des logements sont en aluminium thermolaqué noir ;
6. Considérant que la vitrine commerciale est acceptable ; que, toutefois, l'ensemble tel que proposé ne permet pas de distinguer clairement la porte d'entrée des logements ; que, par ailleurs, le choix de l'aluminium ne convient pas pour celle-ci en ce que ce matériau ne respecte pas les caractéristiques d'origine et qu'il y a donc lieu de prévoir une porte en bois moulurée dont seul l'imposte est vitrée ;
7. Considérant que la tente solaire déroge au RCU du fait qu'elle ne respecte pas un retrait d'au moins 0,50 m depuis la bordure extérieure de la voie carrossable ;

ENSEIGNE :

1. Considérant que, d'après le reportage photographique fourni, une enseigne verticale lumineuse est placée au-dessus de la vitrine commerciale ; que celle-ci n'est pas conforme à la règlementation urbanistique en vigueur ; qu'il y a lieu de, soit l'installer en conformité avec les prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur, soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où celle-ci n'est pas conforme ;

CONCLUSION :

1. Considérant que le projet actuel créé une promiscuité trop importante entre, d'une part, les logements et, d'autre part, les installations techniques de la boucherie ; que, dès lors, les volumes au 1er étage ne peuvent être autorisés et qu'il y a lieu de revenir à la situation licite accordée par le permis d'urbanisme de 2004 ;
2. Considérant que, malgré l'existence d'un permis d'environnement en cours de validité pour l'exploitation de la boucherie, la présente demande de permis d'urbanisme ne fournit pas suffisamment d'éléments, notamment en ce qui concerne l'impact sonore de ces installations, que pour pouvoir statuer favorablement sur le projet tel que sollicité ;
3. Considérant par ailleurs qu'il y aura lieu d'entamer la remise des lieux en pristin état dès la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

BOULEVARD AUGUSTE REYERS 51

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

Réf. / Ref.: 2024/254=018/051

Objet / Betreft: isoler la façade mitoyenne (pignon gauche) d'un immeuble de huit logements et recouvrir l'isolant d'un bardage en ardoises de ton gris anthracite

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à isoler la façade mitoyenne (pignon gauche) d'un immeuble de huit logements et recouvrir l'isolant avec un bardage en ardoises de ton gris anthracite ;

Historique :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 23 mars 1956 visant à « « construire un immeuble d'habitation à 7 étages » ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 21 aout 2012 visant à « modifier l'aspect architectural du pignon droit, côté n° 49, par un bardage en Eternit gris anthracite sur isolant »,
3. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 23 décembre 2024 sur la présente demande (réf. CP.2024.0926/1) ;
4. Vu la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de huit logements avec la répartition suivante :

93) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
94) du rez-de-chaussée au 7ème étage : un logement par niveau ;

Isolation :

1. Considérant que le bien se situe en en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et qu'il y a donc lieu de traiter avec attention les actes et travaux susceptibles de porter atteinte à l'esthétique du bâtiment (visible depuis l'espace public) ;
2. Considérant qu'une couche d'isolation de 10 cm, recouverte d'un bardage en ardoises de ton gris anthracite, est placée sur le pignon mitoyen côté gauche avec l'immeuble sis au n° 53 ;
3. Considérant que ces travaux améliorent les performances énergétiques de l'immeuble ; que, par ailleurs, le rendu esthétique de la façade pignon visible depuis l'espace public s'accorde avec le restant de l'immeuble ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE AIMÉ SMEKENS 99

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

Réf. / Ref.: 2024/348=309/099

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité le placement d'un gazon synthétique dans la zone de cours et jardins

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/02/2025 > 13/03/2025

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, mettre en conformité le placement d'un gazon synthétique dans la zone de cours et jardins, en dérogation aux art. 12 et 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (aménagement de la zone de cours et jardins et 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) ;

Historique :

1. Vu le permis de bâtir du 7 août 1964 visant à « construire un immeuble unifamilial » ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 14juin 2022 visant à « dans une maison unifamiliale, construire une terrasse et un escalier extérieur, mettre en conformité la modification des divisions des châssis et de la porte d'entrée en façade avant » ;
3. Vu l'avertissement du 10 mai 2024 constatant la situation infractionnelle suivante :

95) aménagement de la zone de cours et jardins non-conformeà l'art. 39 §2 du titre I du RCU : pose d'une pelouse synthétique en lieu et place d'une pelouse en pleine terre et plantée ;

Motivation :

1. Vu la note explicative dans laquelle les demandeurs précisent ne pas arriver à faire pousser du gazon d'ornement correctement suite au manque de lumière naturelle sur le gazon et au caractère emmuré du jardin ;
2. Considérant toutefois que la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) vise à ce que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ; que le projet ne n'œuvre pas en sens étant donné que ce type de gazon artificiel ne remplace pas avantageusement un sol planté respirant et vivant et n'offre donc pas les mêmes avantages écosystémiques ;
3. Considérant que la zone de cours et jardins mesure bien 38,8 m² ; que l'art. 39 du titre I du RCU prescrit, pour les zones de cours et jardins comprises entre 20 m² et 40 m², une surface perméable, en pleine terre et plantée, au moins égale à la moitié de leur superficie, qu'il y a lieu par conséquent et a minima de s'y conformer ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE ADOLPHE LACOMBLÉ 11

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

Réf. / Ref.: 2023/566=003/011

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité la rehausse du bâtiment d'un niveau, l'ajout d'un logement au niveau des combles (passer de trois à quatre unités), la création d'une terrasse en partie avant, d'une seconde en partie arrière, la réalisation de travaux structurels ainsi que la modifications des façades avant et arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/02/2025 > 13/03/2025

Réactions / Reacties: 3

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 :

96) Pour une des réactions, aucune objection n'a été formulée concernant les dérogations au règlement communal

pour les transformations effectuées au dernier étage du bâtiment ;

97) La copropriété a souffert d'une mauvaise gestion pendant plusieurs années, ce qui a entraîné la mise en place de compteurs d'eau individuels et une révision des quotités ;

98) Il n'y a pas de permis pour l'aménagement du 3e étage et les plans de régularisation du sous-sol ne correspondent pas à la réalité ; Certaines caves sont privées et ne devraient pas être réaffectées sans concertation ;

99) L'accès aux poubelles est jugé inadapté en raison de la configuration de l'escalier et de l'appartenance d'une cave à un autre appartement ;

100) Un local pour vélos et poussettes existe déjà au rez-de-chaussée et sa réaffectation en local poubelles est contestée ; Il serait préférable d'acquérir un nouvel espace pour cette utilisation ;

101) Des préoccupations techniques subsistent concernant l'aménagement du 3e étage, notamment l'absence de colonne technique pour l'évacuation des eaux usées et l'impossibilité d'installer les descentes d'eau nécessaires ;

102) Le projet ne prévoit pas la rénovation de la toiture-terrasse, pourtant vétuste et responsable d'infiltrations d'eau et de pertes énergétiques importantes ;

103) Plusieurs dégâts des eaux provenant du 3e étage ont déjà été constatés, nécessitant des travaux de réparation dans l'appartement du 2e étage avant d'entreprendre d'autres rénovations ; En effet, un problème d'étanchéité à la toiture du bâtiment cause des infiltrations d'eau dans les appartements des étages inférieurs lors de fortes pluies ;

104) L'absence d'un faîtage et d'une corniche avec zingage serait à l'origine d'infiltrations, dégradant le cimentage du mur mitoyen et créant des fissures ; Ce problème pourrait entraîner des dommages supplémentaires si l'eau pénètre dans la toiture ou les plafonds de l'immeuble voisin ;

105) Une solution simple et peu coûteuse consisterait à installer une corniche et un zingage sur environ dix mètres, pour un coût estimé à 1.000 euros ;

106) Des démarches ont été entreprises auprès du syndic et des copropriétaires mais aucun travail n'a été réalisé jusqu'à présent ; Un manque de coordination et des difficultés financières au sein de la copropriété semblent freiner la mise en place de la solution ;

107) En lien avec cette demande de permis d'urbanisme, une voisine précise que ses châssis en façade avant, changés avant son acquisition en 2009, respectent les divisions d'origine et ne modifient pas l'aspect architectural du bien, et qu'elle prévoit de restaurer la façade Art Déco lors du prochain remplacement.

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements (249 m²), mettre en conformité :

108) la rehausse du bâtiment d'un niveau, en dérogation à

109) l'ajout d'un logement au niveau des combles (passer de trois à quatre unités), en dérogation à l'art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur insuffisante) et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),

110) la création d'une terrasse en partie avant,

111) la création d'une terrasse à l'arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),

112) la réalisation de travaux structurels (trémie, etc.),

113) les modifications esthétiques de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade), ainsi que celles en façade arrière (création de baies) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 juin 1936 visant à " bâtir une maison " ;
2. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 23 janvier 2025 sur la présente demande (réf. T.2024.0894/1) ;

SITUATION LICITE :

1. Vu que, en situation licite, le bien comprend :

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

115) au rez-de-chaussée : un logement et un garage/parking

116) aux 1er et 2ème étages : un logement par étage,

117) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

SITUATION PROJETÉE :

VOLUME/HABITABILITE

1. Considérant que la demande vise à mettre en conformité, d'une part, la rehausse du bâtiment d'un niveau ; que cette intervention s'inscrit dans les gabarits autorisables ; toutefois que ces toitures plates dérogent à l'art. 9 du Titre I du RCU du fait qu'elles ne sont pas aménagées en toiture verte ; que cela accentue le phénomène d'îlot de chaleur et n'améliore pas la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
2. Considérant que, d'autre part, elle vise à mettre en conformité la création d'un logement supplémentaire à ce même niveau ; que la nouvelle répartition de l'immeuble qui en découle se présente comme suit :

118) au rez-de-chaussée : un logement (32 m²) et un emplacement de parking,

119) aux 1er et 2ème étages : un logement 1 chambre (78 m²) par étage,

120) dans les combles (+ grenier) : un studio (+/- 59 m²) ;

1. Considérant que le rez-de-chaussée, le 1er et le 2ème étage ne font pas partie de la présente demande de permis d'urbanisme ;

2. Considérant toutefois que, au rez-de-chaussée et en situation projetée, les plans indiquent la présence d'un bureau alors que la situation de droit confirme bien que ce niveau est affecté à du logement avec un garage/parking et qu'il y a lieu de clarifier la situation ;
3. Considérant qu'un balcon est créé en partie avant ; qu'il s'intègre au bâtiment existant et ne soulève aucune remarque ;
4. Considérant que, en partie arrière, la terrasse est aménagée sur une partie de la toiture plate du logement inférieur ; qu'elle est conforme au Code civil mais que, en revanche, elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse les deux profils mitoyens (hauteur et profondeur);
5. Considérant que cet immeuble est proche de l'angle formé avec le boulevard Auguste Reyers et que, dès lors, la création d'une terrasse augmente les vues intrusives vers les façades arrière des bâtiments voisins (terrasse aménagée à > 10 m des façades voisines) et qu'il n'est pas souhaitable de rendre cette toiture accessible ;
6. Considérant que la végétalisation de la toiture contribue favorablement à l'impact environnemental du projet ;
7. Considérant que le studio projeté se présente sous la forme suivante : en partie avant la salle manger/cuisine, en partie centrale le séjour et, en partie arrière, un bureau et les sanitaires ;
8. Considérant que l'espace de vie en partie avant et arrière ne dispose pas de la hauteur sous plafond suffisante (en partie avant, 2,34 m au lieu des 2,50 m sur une profondeur de +/- de 2,35 m et, en partie arrière, 2,41 m sur une profondeur de 2,24 m) ; que ces déficits nuisent à son habitabilité ;
9. Considérant qu'un nouvel escalier est créé, menant à l'espace sous toiture ; que ce dernier fait office de rangement car il ne dispose ni de la hauteur ni de l'éclairement naturel requis ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupant·e·s des logements ;
2. Considérant qu'il existe un nombre suffisant de caves pour les quatre unités de logements mais que la répartition de celles-ci est inconnue et que chaque logement doit disposer d'un espace de stockage, conformément à la réglementation applicable ;
3. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au sous-sol ; qu'il est dérogatoire aux RCU et RRU en ce que son accessibilité n'est pas aisée vu la présence de l'escalier et la largeur du dégagement ;
4. Considérant qu'une citerne de réutilisation d'eau pluviale de 3000 litres est maintenue et que, afin d'en garantir l'utilité, il serait souhaitable de la connecter aux usages du bâtiment, dont au minimum un WC ;

FAÇADES :

1. 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), par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. Considérant que, en façade arrière, des baies sont créées et agrandies afin d'augmenter l'apport en lumière naturelle, favorisant ainsi l'effet traversant de l'étage ;
3. Considérant que, en façade avant, la rehausse est recouverte d'un enduit de ton gris clair et qu'elle s'intègre à la façade existante et à l'environnement bâti ;
4. Considérant que la corniche est en bois de teinte blanche ; qu'elle s'harmonise avec le reste du bâtiment et est dès lors acceptable ;
5. Considérant que les châssis sont en PVC ton blanc imitation bois ; qu'ils ne respectent ni la matérialité ni les divisions d'origine (châssis inférieurs) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
6. Considérant que le châssis gauche et le cache dans le soubassement au rez-de-chaussée en façade avant ne sont pas correctement représentés sur les plans de la façade avant mais que ce niveau ainsi que les étages supérieurs sont exclus de la présente demande de permis ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que la proposition telle que présentée densifie fortement l'occupation de cet immeuble ; qu'elle n'assure pas de mixité de type de logements et que, de plus, le local vélos/poussettes est difficilement accessible ;
2. Considérant par conséquent qu'il est préférable d'aménager un appartement de grande taille, s'étendant dans les combles, de manière à diversifier l'offre de logements au sein de l'immeuble ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE DUPONT 47

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

Réf. / Ref.: 2024/230=071/047

Objet / Betreft: dans un immeuble de quatre logements, mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée avec rehausse du mur mitoyen côté droit et d'une annexe au 1er étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/02/2025 > 13/03/2025

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 quatre logements, mettre en conformité :

121) une annexe au rez-de-chaussée avec rehausse du mur mitoyen côté droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),

122) une annexe au 1er étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtisse du 15 octobre 1909 visant à « effectuer des transformations dans la propriété » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 août 1929 visant à « [construire une] annexe et transformer [les] mansardes » ;
3. Vu la situation régulière du bien, à savoir quatre logements répartis respectivement aux rez-de-chaussée, 1er, 2ème et 3ème étage (soit une unité par étage) ;

PROJET :

1. Considérant que la présente demande ne concerne que le rez-de-chaussée et le 1er étage de cet immeuble ;
2. Considérant que la façade avant reprise dans les plans de synthèse est indiquée comme ne faisant pas partie de la présente demande ; qu'il y aura également lieu de faire figurer la même mention sur les de plans de réalisation ; donc qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis distincte visant, le cas échéant, à mettre en conformité les différentes modifications apportées à celle-ci ou de revenir à la situation licite telle que reprise dans l'élévation de la façade avant de l'autorisation de bâtir du 8 août 1929 susvisée ;

Rez-de-chaussée :

1. Considérant que l'annexe déjà construite et située en partie arrière côté droit déroge à la règlementation en vigueur en ce qu'elle dépasse la profondeur (de 68 cm) du voisin de droite (n° 45), licitement le plus profond ; que, cependant, celle-ci ne s'implante pas au-delà des ¾ de la parcelle ;
2. Considérant que le mur mitoyen de droite est rehaussé sur une hauteur de 89 cm et une profondeur de 68 cm mais que la hauteur totale du mur mitoyen est de 3 m par rapport au niveau du jardin, ce qui reste une hauteur acceptable pour un mur de séparation entre deux parcelles afin de ne pas porter préjudice au voisin de droite ;
3. Considérant que la toiture et l'auvent en place (sur les photos) sont remplacés par une toiture plate (sans auvent) et que cette extension, de 1,20m de profondeur sur 3,30 m de largeur (soit 3,9 m²), couvre une partie de la cour anglaise donnant sur les caves ; que cette couverture ne porte donc pas préjudice à l'éclairement de locaux habitables et améliore l'habitabilité du logement du rez-de-chaussée ;
4. Considérant, au vu de ce qui précède, que la dérogation peut être accordée ;
5. Considérant que cette annexe s'implante sur des superficies déjà imperméabilisées et que la zone de cour et jardin est peu impactée par cette construction ;
6. Considérant que le réaménagement de la zone de cour et jardin est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en maintenant 2/3 de sa superficie en pleine terre et plantée et que la terrasse est prévue en revêtement perméable selon la note explicative ;
7. Considérant que le revêtement de la terrasse projetée de 9,74 m² n'est pas mentionné en plan mais qu'il y a lieu d'opter pour un revêtement perméable, tel qu'indiqué dans la note explicative, et de le préciser sur les plans ;

1er étage :

1. Considérant que l'annexe (9 m²) située en partie latérale droite s'aligne à celle déjà présente sur ce niveau (en partie gauche) et à la profondeur du voisin de droite (n°45) ; qu'elle est cependant en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'elle est plus profonde (3,61 m) et plus haute que le gabarit du voisin de gauche (le plus profond), sans toutefois lui porter préjudice ;
2. Considérant que la création de cette annexe améliore la qualité du logement (reconnu) du 1er étage et permet ainsi l'agencement d'une chambre à coucher distincte en 3ème pièce arrière ;

Façade avant :

1. Considérant que les châssis en bois sont remplacés par des châssis en PVC de ton blanc texturé bois ; que cela est regrettable et ne porte pas pour autant préjudice à l'immeuble ;
2. Considérant que les petits-bois présents dans les plans de l'autorisation de bâtir ont été supprimés ; que les châssis proposés maintiennent cependant les divisions et les proportions d'origine (contrairement à la situation de fait) ;
3. Considérant que la demande ne concerne pas les étages supérieurs ; qu'il conviendra cependant d'uniformiser la façade dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure afin de garantir l'harmonie et la cohérence de composition de cette dernière ;
4. Considérant que la représentation des châssis du sous-sol est lacunaire ; que ces derniers sont actuellement remplacés par des briques de verre (situation de fait selon les photos) ;
5. Considérant que la porte d'entrée est reprise en bois de teinte blanche dans les plans ;
6. Considérant que la représentation de la ferronnerie du balcon du 1er étage est lacunaire dans les plans mais que, au vu des photos fournies, la ferronnerie d'origine est encore en place et qu'il y a lieu de la maintenir ;
7. Considérant que les éléments en pierre bleue (soubassement, seuil de fenêtre du rez-de-chaussée, etc.) semblent

avoir été peints et que ces modifications nuisent aux qualités esthétiques de la façade ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•exclure la façade avant de tous les documents graphiques de la demande ;

•prévoir un revêtement perméable pour la terrasse et l'indiquer dans les plans ;

RUE AUGUSTE LAMBIOTTE 15

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

Réf. / Ref.: 2024/304=017/015

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, régulariser l'ajout d'un quatrième logement dans les combles et les modifications en façade avant (lucarnes, menuiseries extérieures) au dernier niveau

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements, régulariser :

123) l'ajout d'un quatrième logement dans les combles (et en modifier les aménagements intérieur), en dérogation aux art. 3 (espace de stockage) et 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairement naturel) et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local commun pour vélos et voitures d'enfants),

124) les modifications en façade avant (lucarnes, menuiseries extérieures) au dernier niveau ;

HISTORIQUE

1. Vu l'autorisation de bâtisse du 20 mars 1908 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 octobre 1929 visant à « [construire] un étage et [un] WC » ;
3. Vu le refus de permis d'urbanisme du 4 avril 2023 suite à la demande visant à « dans un immeuble de trois logements, régulariser l'ajout d'un quatrième logement dans les combles et la modification des châssis en façade avant (division et matériau châssis lucarne) » ;
4. Vu la mise en demeure du 18 janvier 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

125) la modification architecturale de la façade à rue (mise en couleur des éléments en pierre bleue, remplacement du châssis sans respecter le matériau, cintrage et les divisions d'origine),

126) la réalisation de travaux structurels par l'ajout d'annexes couvrant totalement la cour (14 m²),

127) la modification du nombre de logements (4 en lieu et place de 3) ;

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

AFFECTATION :

1. Considérant que la situation régulière du bien est de trois logements, situés respectivement au rez-de-chaussée, 1er et 2ème étage, avec sous-sol et combles accessoires ;
2. Considérant que les trois logements existants sont des petits logements de moins de 50 m² ;
3. Considérant que la demande vise à régulariser le quatrième logement situé sous les combles ; que celui-ci a été réaménagé pour en faire un « studio » de 35,8 m² qui s'apparente toutefois plus à un petit logement deux pièces puisque la pièce avant et la pièce arrière sont séparées par une cloison avec une baie de 1 m de large ;
4. Considérant que ce nouveau logement n'est pas conforme aux normes d'habitabilité ; qu'il est en déficit d'éclairement naturel (2,7 m² au lieu de 7,162 m²) ;
5. Considérant que le plan des caves reprend quatre espaces de rangement et de stockage privatif au sous-sol mais qu'aucune précision n'est apportée quant au fait qu'un lot soit attribué au studio ;
6. Considérant que l'immeuble ne bénéficie pas d'espaces communs suffisants et adaptés pour accueillir un local aisé d'accès permettant de ranger vélos et poussettes ;
7. Considérant que l'ajout d'un petit logement (studio ou appartement 1 chambre de 35 m²) vient densifier cet immeuble d'une superficie plancher d'à peine 202,2 m² ; qu'il serait préférable, le cas échéant, d'étendre le logement situé au 2ème étage dans les combles afin d'en améliorer l'habitabilité et de créer ainsi un logement offrant plus qu'une chambre unique ;
8. Considérant qu'une citerne de réutilisation d'eau pluviale est maintenue et que, afin d'en garantir l'utilité, il serait souhaitable de vérifier son état et le cas échéant, de la réhabiliter et de la connecter aux usages du bâtiment, dont au minimum un WC ;

FACADE :

1. Considérant, au vu des photos fournies, que les lucarnes en façade avant n'ont pas été réalisées selon les proportions dessinées dans les plans d'archives ; que la lucarne de gauche semble plus large mais que, toutefois, cette modification reste cohérente avec la composition de la façade (ouverture plus large sur la travée de gauche) et date de l'origine de la construction ;
2. Considérant que le matériau des châssis des lucarnes a été modifié (aluminium de ton brun) et que les divisions actuelles diffèrent également ; que le projet prévoit de revenir à des châssis en bois de ton brun avec une division double et symétrique, cohérente avec l'ensemble de la façade à rue ;
3. Considérant que les divisions du châssis du rez-de-chaussée, à savoir une division tripartite avec un châssis fixe et deux ouvrants, est peu équilibré et qu'il convient de proposer une division tripartite symétrique de part et d'autre du châssis central et doté partout de doubles cadres ;
4. Considérant également que les châssis des étages ne sont pas cintrés et que les impostes n'ont pas de proportions harmonieuses ; que cela nuit aux qualités esthétiques de la façade ;
5. Considérant cependant que seules les modifications apportées au dernier niveau sont concernées par la présente demande et que les modifications des niveaux inférieurs devront, par conséquent, soit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure, soit être revues afin de revenir à la situation licite du bien ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que la demande actuelle diffère peu de la demande refusée le 18 janvier 2022 et qu'il n'y a donc pas lieu de s'écarter de l'avis précédemment émis ;
2. Considérant par ailleurs qu'il y aura lieu d'entamer la remise des lieux en pristin état dès la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE HUBERT KRAINS 42

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

Réf. / Ref.: 2024/315=142/042

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, démolir une véranda pour construire une annexe de même profondeur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/02/2025 > 13/03/2025

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, démolir une véranda pour construire une annexe de même profondeur, dont les rehausses mitoyennes sont en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 octobre 1985 visant à « aménager un emplacement pour une voiture dans la zone de recul » ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 19 juin 2018 visant à « dans une maison unifamiliale, démolir la véranda et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, combler la terrasse au 1er étage, aménager les combles, restaurer la toiture et installer une lucarne arrière » ;
3. Vu que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *www.monument.heritage.brussels*) ;
4. Vu que le bien se situe dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) "Quartier Terdelt et Chomé" ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée arrière de cette maison ;
2. Considérant que, en termes de volume, un auvent est présent sur le plan parcellaire communal et est dès lors considéré comme licite ;
3. Considérant que cet auvent a été transformé au cours du temps en véranda ;
4. Considérant que la demande vise à remplacer la véranda existante par une extension de même profondeur (2 m), alignée sur la profondeur des annexes voisines ;
5. Considérant que le permis d'urbanisme du 19 juin 2018 autorisait le remplacement de la véranda par une annexe ; que celle-ci n'a finalement pas été réalisée ;
6. Considérant que le projet prévoit d'offrir une hauteur intérieure constante de 2,50 m, ce qui nécessite une légère rehausse des murs mitoyens et déroge en hauteur et en profondeur aux gabarits admissibles les que prescrits par le

RRU ; que, néanmoins, cela est acceptable car ces rehausses s'élèvent à +/- 3,30 m et n'ont pas d'impact sur les parcelles contiguës ;

7. Considérant que le projet propose une végétalisation de la toiture plate avec un substrat de 10 cm d'épaisseur, ce qui améliore l'absorption de l'eau sur la parcelle ;
8. Considérant que, de plus, le remplacement de la véranda permet d'isoler la toiture tout en proposant sa végétalisation, ce qui améliore la situation environnementale de la parcelle ;
9. Considérant qu'il faut favoriser le développement de la biodiversité en ville ;
10. Considérant que, vu l'importance du choix des espèces pour cet objectif, il y a lieu pour la toiture végétalisée de choisir des espèces locales et adaptées et, pour ce faire, de s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées éditée par Bruxelles Environnement ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

CHAUSSÉE DE HELMET 114

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

Réf. / Ref.: 2023/385=132/114

Objet / Betreft: dans un immeuble de rapport comprenant un commerce (restaurant) et deux logements, régulariser l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée ainsi que l'aménagement d'une terrasse en intérieur d'îlot (extension du commerce), ajouter une évacuation de hotte professionnelle et modifier l'esthétique de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/02/2025 > 13/03/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de rapport comprenant un commerce (restaurant) et deux logements :

128) régulariser :

129) l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),

130) l'aménagement d'une terrasse en intérieur d'îlot, en dérogation aux art. 12, Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) et 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) ;

131) ajouter une évacuation de hotte professionnelle ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 mai 1955 visant à " reconstruire un immeuble à 2 étages " ;
2. Vu le permis de bâtir du 16 août 1988 visant à " modifier la devanture au rez-de-chaussée et placer un auvent léger " ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 6 octobre 1998 visant à " installer un restaurant de 86m², construire une annexe au rez-de-chaussée et installer une terrasse dans le jardin (extension du restaurant) " ;
4. Vu la mise en demeure du 10 février 2012 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

132) la construction d'une annexe le long du mitoyen droit à l'arrière du bâtiment (+/- 15 m²),

133) la construction d'une seconde annexe le long du mitoyen gauche à l'arrière du bâtiment (+/- 5 m²) à la place de la véranda prévue visible sur les plans du permis d'urbanisme du 6 octobre 1998,

134) le changement d'utilisation du jardin en terrasse durant l'été au vu des aménagements visibles sur place et l'imperméabilisation de plus de 50 % du jardin,

135) l'installation d'une enseigne non-conforme au RCU,

136) l'installation d'une buse d'évacuation des fumées du four à pizza à moins de 2 m au-dessus du toit de la façade arrière ;

1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. 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 ;
3. Vu l'avis du SIAMU du 24/12/2024 ;

ANNEXES ET ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que les annexes ajoutées au rez-de-chaussée dérogent à la règlementation en vigueur (profondeur et hauteur), sans pour autant entraîner de nuisances pour les parcelles voisines du fait qu'elles ne génèrent pas de rehausses mitoyennes ;
2. Considérant que l'accroissement de la surface commerciale (126 m²) est conforme aux prescriptions applicables à cet immeuble situé en liseré de noyaux commercial au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
3. Considérant cependant que les toitures de ces annexes ne sont pas végétalisées et qu'il y a lieu d'y remédier en prévoyant une toiture plate avec une couche de substrat à minima semi-intensive (> 10 cm), et ce afin de contribuer à l'amélioration de l'environnement de l'intérieur d'îlot (lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), gestion des eaux, esthétique paysagère …) ;
4. Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins tel que proposé s'apparente davantage à une terrasse accessible au public et que, afin de préserver la quiétude en intérieur d'îlot, il y a lieu de rendre la zone de cours et jardins inaccessible au public (à l'aide de fenêtres fixes – accès possible via espace de préparation des pizzas) ;
5. Considérant que l'imperméabilisation des sols et les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale et que la parcelle est reprise en zone d'aléa d'inondation ;
6. Considérant que les actes et travaux en intérieur d'îlot doivent contribuer à répondre favorablement à la prescription générale 0.6 du PRAS qui vise à ce que ceux-ci améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
7. Considérant que le projet entraîne un accroissement de l'imperméabilisation de la parcelle, dont le taux passe de 43 à 58 % ;
8. Considérant donc que la zone de cours et jardins est imperméabilisée à plus de 50%, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ; qu'il y a par conséquent lieu de la rendre en pleine terre plantée sur minimum la moitié de sa superficie ;
9. Considérant qu'il faut favoriser le développement de la biodiversité en ville ;
10. Considérant que, vu l'importance du choix des espèces pour cet objectif, il y a lieu pour la toiture végétalisée et le jardin de choisir des espèces locales et adaptées et, pour ce faire, de s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées éditée par Bruxelles Environnement ;

HOTTE :

1. Considérant que le conduit d'évacuation de la hotte professionnelle est rehaussé à 2 m au-dessus de la corniche, supprimant de ce fait la situation infractionnelle de l'aménagement existant (cf. supra) ;

CHASSIS :

1. Considérant que les châssis en bois en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC qui respectent les dimensions d'origine et que ceux-ci sont autorisables ;

ENSEIGNES :

1. Considérant que les enseignes font l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte (réf. 132/144=2023/384 - ENS/1916923), en cours d'instruction ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•remplacer les toitures des annexes par une toiture plate avec une couche de substrat a minima semi-intensive (> 10 cm) afin de contribuer à l'amélioration de l'environnement de l'intérieur d'îlot ;

•limiter l'accès au jardin par la cuisine et placer un châssis fixe dans la salle de consommation afin de rendre le jardin inaccessible au public de manière constante ;

•revenir à un jardin en pleine terre plantée sur minimum 50% de sa superficie ;

•entamer les travaux destinés à la cessation des infractions 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 ;

CHAUSSÉE DE HELMET 114

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

Réf. / Ref.: 2023/384=132/114

Objet / Betreft: sur un immeuble de rapport comprenant un commerce et deux logements, régulariser le placement de deux enseignes en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/02/2025 > 13/03/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la présente demande vise à, sur un immeuble de rapport comprenant un commerce et deux logements, régulariser le placement de deux enseignes en façade avant, et plus précisément :

137) une enseigne parallèle, en dérogation à l'art. 36 §1 du Titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie) ;

138) une enseigne perpendiculaire, en dérogation à l'art. 37 §3 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zones générale et élargie) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 mai 1955 visant à " reconstruire un immeuble à 2 étages " ;
2. Vu le permis de bâtir du 16 août 1988 visant à " modifier la devanture au rez-de-chaussée et placer un auvent léger " ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 6 octobre 1998 visant à " installer un restaurant de 86m², construire une annexe au rez-de-chaussée et installer une terrasse dans le jardin (extension du restaurant) " ;
4. Vu la mise en demeure du 10 février 2012 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

139) la construction d'une annexe le long du mitoyen droit à l'arrière du bâtiment (+/- 15 m²),

140) la construction d'une seconde annexe le long du mitoyen gauche à l'arrière du bâtiment (+/- 5 m²) à la place de la véranda prévue visible sur les plans du permis d'urbanisme du 6 octobre 1998,

141) le changement d'utilisation du jardin en terrasse durant l'été au vu des aménagements visibles sur place et l'imperméabilisation de plus de 50 % du jardin,

142) l'installation d'une enseigne non-conforme au RCU,

143) l'installation d'une buse d'évacuation des fumées du four à pizza à moins de 2 m au-dessus du toit de la façade arrière ;

1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Vu l'art. 102 du CoBAT et l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 17 mars 2022, tous deux relatifs aux permis à durée limitée ;
3. Considérant que la présente demande ne s'étend pas aux autres actes et travaux réalisés dans cet immeuble, qui font par ailleurs l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte (réf. 132/144=2023/385 - 15/PU/1916928), en cours d'instruction ;
4. Considérant que le bien se situe en zone générale au Titre VI du RRU;
5. Considérant que l'enseigne parallèle est non conforme à l'art. 36 §1 du Titre VI du RRU (une saillie maximum de 0,25 m - située à minimum 0,50 m de la limite mitoyenne ou s'inscrire dans le prolongement d'une baie - hauteur de maximum 0,75 m - développement inférieur aux 2/3 de la largeur de la façade) ;
6. Considérant que la grande enseigne perpendiculaire (divisée en deux parties)est en dérogation à l'art. 37 §3 du Titre VI du RRU (une seule enseigne par établissement autorisée) ;
7. Considérant que ces dérogations ne sont pas nécessaires à la bonne signalisation du commerce et qu'elles ne sont, dès lors, pas justifiées ;
8. Considérant que la seconde enseigne perpendiculaire est lumineuse et qu'elle répond aux prescriptions urbanistiques applicables ; qu'elle n'est dès lors pas soumise a permis ;
9. Considérant par ailleurs qu'il y aura lieu d'entamer la remise des lieux en pristin état dès la notification de la décision sur la présente demande de permis.

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE NESTOR DE TIÈRE 51

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

Réf. / Ref.: 2024/129=199/051

Objet / Betreft: dans un immeuble de deux logements, modifier la répartition des logements au sein de l'immeuble en annexant les combles à l'appartement du 2ème étage en vue d'en faire un triplex avec deux étages sous les combles, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage et réaliser des modifications structurelles

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/02/2025 > 13/03/2025

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 deux logements :

144) modifier la répartition des logements au sein de l'immeuble en annexant les combles à l'appartement du 2ème étage en vue d'en faire un triplex avec deux étages sous les combles, en dérogation à l'art. 3 et 4 du Titre II du Règlement Régional d'urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie et hauteur chambres insuffisants),

145) mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),

146) réaliser des modifications structurelles (trémie d'escalier) ;

147) modifier l'esthétique de la façade avant (petit-bois des châssis de gauche aux 1er et 2ème étages) ;

Historique :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 juin 1909 visant à « construire une maison » ;
2. Vu le permis de bâtir du 25 mai 1973 visant à « construire des arrière-bâtiments » ;
3. Vu le permis de bâtir du 31 janvier 1974 visant à « couvrir la cour au rez-de-chaussée » ;
4. Vu le permis de bâtir du 23 octobre 1979 visant à « transformer les immeubles existants et les agrandir » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 24 aout 1999 visant à « construire une annexe au rez-de-chaussée et au 1er étage (extension du logement) et rehausser le mur mitoyen droit (vers n° 53) » ;
6. Vu le refus de permis d'urbanisme du 3 octobre 2023 suite à la demande visant à « dans un immeuble de 2 logements, modifier la répartition des logements au sein de l'immeuble en annexant les combles à l'appartement du 2ème étage en vue d'en faire un triplex avec 2 étages sous les combles, réaliser des modifications structurelles, placer des fenêtres de toit en façade avant, régulariser certaines modifications esthétiques de la façade avant, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage » ;
7. Vu les renseignements urbanistiques du 27 mars 2024, confirmant le nombre de deux logements reconnus au sein de l'immeuble ;
8. Vu le permis d'urbanisme du 8 octobre 2024 visant à « dans un immeuble comprenant deux logements, démolir une annexe arrière au rez-de-jardin (niveau 0), isoler la façade arrière, étendre le logement du rez-de-chaussée (bel-étage) et du 1er étage vers le rez-de-jardin (niveau 0), réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier la façade avant » ; que cette autorisation, rétablissant notamment la situation légale de la façade avant, n'a pas encore fait l'objet d'un contrôle quant à sa bonne mise en œuvre ;

<u>Situation infractionnelle :</u>

1. Vu la mise en demeure du 18 juin 2021 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

148) l'aménagement d'un logement supplémentaire (trois au lieu de deux),

149) la réalisation de travaux structurels (mezzanine, trémie),

150) la modification de l'aspect architectural de la façade avant (châssis) ;

1. Vu la mise en demeure du 5 janvier 2024, qui ne concerne que le logement du rez-de-chaussée/1er étage ;
2. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
3. 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 ;

<u>Demande actuelle :</u>

1. Considérant que les motifs de refus de la demande de permis d'urbanisme précédente (cf. supra) reposaient sur les modifications esthétiques en façade avant et l'avis défavorable du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) lié à l'entrée du triplex qui se faisait au 1er étage, l'appartement étant donc à considérer comme un quadruplex, ce qui ne répondait pas à la règlementation en vigueur ;
2. Considérant que, dans la présente demande, l'entrée du logement triplex se fait au 2ème étage ;
3. Considérant que la demande vise à modifier la répartition des logements au sein de l'immeuble en annexant les combles à l'appartement du 2ème étage, et ce en vue d'en faire un triplex avec deux étages sous les combles ;
4. Considérant que ces actes et travaux améliorent l'habitabilité de cet appartement ;
5. Considérant que la demande vise également à réaliser des modifications structurelles de par :

151) la démolition des corps de cheminée au 2ème étage et dans les combles,

152) l'agrandissement de certaines baies dans les murs porteurs,

153) la révision des planchers de la mezzanine et le placement d'un nouvel escalier pour y accéder,

154) le remplacement du garde-corps de la terrasse et la modification de la baie en façade arrière par la suppression de l'allège ;

1. Considérant qu'il y a lieu de s'assurer, avant la démolition des cheminées, qu'elles ne sont pas utilisées par l'appartement des étages inférieurs ;
2. Considérant que la demande vise par ailleurs à mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur car celle-ci est implantée au-delà des gabarits autorisables (profondeur/hauteur) ;
3. Considérant que celle-ci est conforme au Code civil (retrait en partie gauche d'au moins 1,9 m et mur mitoyen en

partie droite d'une hauteur de 1,99 m) ;

4. Considérant que l'utilisation de cette terrasse ne nuit pas à l'intimité des habitations voisines et offre l'accès à un espace extérieur pour le logement ;
5. Considérant que la petite chambre de 10m² située au 4ème étage sous combles ne répond pas aux règlements d'urbanisme en vigueur mais que la dérogation est minime et dès lors acceptable ;
6. Considérant que les 2 chambres situées au 3ème étage sous combles présentent une superficie insuffisante mais que cela n'affecte pas leur habitabilité et donc que les dérogations sont acceptables ;

Façade avant :

1. Considérant que les plans ne reprennent que deux petits-bois dans le plan de façade pour les châssis en partie gauche ; qu'il y a lieu de placer trois petit-bois pour ces châssis aux 1er et 2ème étages, et ce conformément au permis d'urbanisme du 8 octobre 2024 susvisé ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•en façade avant, placer trois petits-bois dans les châssis de gauche des 1er et 2ème étages (cf. permis d'urbanisme du 8 octobre 2024) ;

•entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans 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 d'urbanisme.

RUE GUIDO GEZELLE 33

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

Réf. / Ref.: 2023/422=124/033

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant deux logements, modifier le nombre et la répartition des logement (passer de deux à trois unités), modifier la volumétrie en façade arrière, aménager une terrasse au 1er étage en façade arrière et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/02/2025 > 13/03/2025

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 comprenant deux logements,

155) modifier le nombre et la répartition des logement (passer de deux à trois unités),

156) modifier la volumétrie en façade arrière (annexe au sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction),

157) aménager une terrasse au 1er étage en façade arrière,en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),

158) réaliser des travaux structurels (ouverture de baies) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 décembre 1929 visant à « [construire une] maison » ;

REPARTITION :

1. Vu la situation licite du bien, à savoir un immeuble de deux logements de répartition inconnue ;
2. Considérant que la présente demande vise à ajouter un logement au sein de l'immeuble, d'une superficie totale de +/-250 m², et à revoir les aménagements intérieurs ; que la nouvelle répartition se présente comme suit :

159) au demi-sous-sol avant : locaux accessoires aux logements de l'immeuble,

160) au demi-sous-sol arrière (rez-de-jardin) et au rez-de-chaussée surélevé (bel-étage) : un logement duplex 2 chambres avec jardin privatif (+/- 186 m²),

161) au 1er étage : un logement 1 chambre avec terrasse (+/- 75 m²),

162) au 2ème étage et dans les combles : un logement studio (+/- 83 m²) ;

VOLUME :

1. Considérant que des annexes sont prévues en façade arrière au niveau du demi-sous-sol, du rez-de-chaussée surélevé et du 1er étage ;
2. Considérant que celle du demi-sous-sol s'inscrit dans les gabarits autorisables, contrairement à celle du rez-de-chaussée qui dépasse le volume construit du voisin le plus profond (n° 31 à droite) ; que, cependant, cette parcelle a obtenu un permis d'urbanisme concernant la rehausse du mur mitoyen comme pare-vue pour sa terrasse et que, dès lors, l'alignement de l'annexe à la fin de la rehausse est acceptable ;
3. Considérant que l'annexe du 1er étage déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'elle dépasse de plus de 3 m (+/- 4,5 m) le voisin le moins profond (n° 35) ; que, toutefois, elle ne dépasse pas la construction la plus profonde (n° 31) et n'entraîne que peu de nuisances sur les parcelles voisines ; que sa toiture est aménagée en toiture végétalisée de type extensif, ce qui contribue à une gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) ; que, dès

lors, les dérogations sont admissibles ;

HABITABILITÉ :

Logement 1 :

1. Considérant que la privatisation de la partie arrière du demi-sous-sol (rez-de-jardin) permet au nouveau logement duplex de bénéficier d'un accès direct au jardin et d'en avoir la jouissance privative ;
2. Considérant que la pièce de vie principale (séjour, salle à manger et cuisine) se situe au demi-sous-sol, ouvert sur le jardin, et que les chambres à coucher se situent au rez-de-chaussée surélevé ;
3. Considérant que les deux niveaux sont reliés par un escalier intérieur et qu'une partie du séjour est aménagée en double hauteur ;
4. Considérant que l'entrée du logement se fait via le local vélos/poussettes communs, situé à l'avant du demi-sous-sol, ce qui ne préfigure pas du bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de déplacer cette entrée au niveau du hall commun afin de maintenir le local vélos/poussette en tant que local indépendant ;
5. Considérant que les locaux habitables proposés sont conformes mais que l'espace de bureau/rangement, situé au rez-de-chaussée surélevé, ne peut être utilisé comme local habitable puisqu'il ne bénéficie pas d'un apport en éclairement naturel ; que, dès lors, il y a lieu de ne pas aménager de bureau et d'indiquer sur les plans qu'il s'agit d'un local non habitable ;

Logement 2 :

1. Considérant que le logement aménagé au 1er étage est conforme aux normes d'habitabilité ;
2. Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate du rez-de-chaussée surélevé se situe au-delà des gabarits autorisables ; que, toutefois, le reste de la toiture plate est aménagée en toiture végétalisée, ce qui contribue également à une gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) ; que la terrasse permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur et qu'elle ne génère pas de vue intrusive sur les parcelles voisines ; que, dès lors, les dérogations sont acceptables ;

Logement 3 :

1. Considérant que le studio aménagé au 2ème étage est conforme aux normes d'habitabilité et qu'il a la jouissance privative du grenier, servant d'espace de rangement et accessible par un nouvel escalier intérieur ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que la demande prévoit des espaces de rangement privatifs compris au sein de chaque logement mais que ceux-ci devraient être maintenus comme des locaux indépendants au sous-sol afin de remplir leur fonction de stockage ;
2. Considérant que la pièce centrale du demi-sous-sol doit être maintenue comme local commun pour la création de caves privatives ;
3. Considérant que le local compteurs est situé au demi-sous-sol, accessible en tout temps par tous les occupants de l'immeuble ;
4. Considérant qu'un local vélos est prévu au demi-sous-sol et qu'il est facilement accessible depuis la voirie ;

EAU :

1. Considérant que les interventions en intérieur d'îlot sont compensées par le placement de toitures végétalisées de type extensif, avec une épaisseur de substrat de 5 cm à 10 cm ; que cela représente une superficie stockante de +/- 36 m² ;
2. Considérant que cela participe à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et améliore la gestion des eaux pluviales ;
3. Considérant qu'il faut favoriser le développement de la biodiversité en ville ;
4. Considérant que, vu l'importance du choix des espèces pour cet objectif, il y a lieu pour les toitures végétalisées de choisir des espèces locales et adaptées et, pour ce faire, de s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées éditée par Bruxelles Environnement ;
5. Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales, d'une capacité de 20.000L, est prévue et qu'elle est connecté à trois WC ; que cette capacité semble importante au vu des usages prévus et qu'il y a lieu de vérifier son bon dimensionnement, par exemple au moyen des calculateurs disponibles sur le site de Bruxelles Environnement ; qu'en effet, une citerne surdimensionnée pourrait être à l'origine de problèmes quant à la qualité de l'eau de pluie ;
6. Considérant en outre que, conformément au Plan de Gestion de l'Eau, il faut encourager la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
7. Considérant que la taille du jardin permettrait de gérer l'ensemble des eaux pluviales au sein de la parcelle, via des ouvrages végétalisés en surface ; qu'il serait pertinent d'étudier la mise en œuvre d'un tel système ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que les menuiseries, les ferronneries et la corniche d'origine sont maintenues ; que les châssis sont en bois peint en bleu ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•déplacer l'entrée du logement duplex du demi-sous-sol et du rez-de-chaussée au niveau du hall commun au rez-de-chaussée surélevé ;

•ne pas aménager de bureau au niveau du rez-de-chaussée surélevé et indiquer qu'il s'agit d'un local non-habitable ;

•maintenir des locaux de rangement indépendants pour chacun des appartements au sous-sol en partie centrale ;
•fournir une note justifiant le volume prévu pour la citerne d'eaux de pluie et en cas de révision de son volume, adapter les plans et l'annexe 1.