



**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 13 juin 2024 / Zitting van donderdag 13 juni 2024

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

BOULEVARD LÉOPOLD III 8B	2
RUE ALEXANDRE MARKELBACH 27	2
RUE VAN HAMMÉE 41	3
RUE DES AILES 22	5
AVENUE ROGIER 183	6
AVENUE VOLTAIRE 33	8
AVENUE HUART HAMOIR 72	11
AVENUE DOCTEUR DEJASE 40	12
AVENUE CHARLES GILISQUET 47	14
AVENUE HUART HAMOIR 107	16
RUE WAELEHEM 112	19
RUE CREUSE 39	21
RUE DES MIMOSAS 13	22
RUE JAN BLOCKX 22	23

BOULEVARD LÉOPOLD III 8B

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

Réf. / Ref.: 2023/188=320/008B

Objet / Betreft: dans un bâtiment d'angle à usage mixte (un équipement d'intérêt collectif et un logement), mettre en conformité le remplacement de l'escalier extérieur par un escalier en colimaçon et changer l'affectation du rez-de-chaussée d'équipement médical vers logement (total de deux logements)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/05/2024 > 31/05/2024

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 d'angle à usage mixte (un équipement d'intérêt collectif et un logement) :
- 1) mettre en conformité le remplacement de l'escalier extérieur par un escalier en colimaçon, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
- 2) changer l'affectation du rez-de-chaussée d'équipement médical vers logement (total de deux logements), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage salon insuffisant) ;

HISTORIQUE :

1. Vu le permis de bâtir du 10 septembre 1985 en vue de construire une annexe ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 20 mai 2008 visant à construire une annexe afin d'étendre un équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 18 août 2009 visant à abattre un arbre à haute tige dans la zone de recul ;

HABITABILITE :

1. Considérant que la demande prévoit de changer l'affectation du rez-de-chaussée arrière de cabinet médical en logement 1 chambre, cette unité possédant sa propre entrée indépendante ;
2. Considérant que la partie avant du rez-de-chaussée (garage et hall) est à l'usage du logement duplex supérieur ;
3. Considérant que l'espace de vie de ce nouveau logement (séjour/cuisine) présente un déficit important en éclairage car ce local ne dispose que du bandeau arrière et des baies sur la façade latérale comme seuls apports en lumière naturelle ;
4. Considérant que la configuration de ce logement est particulière et présente de nombreuses têtes de mur qui complexifient son aménagement malgré la présence des surfaces minimales requises ; que cela s'explique par le fait que la partie annexe n'était, à l'origine, pas destinée à de l'habitation ; qu'il s'agissait en effet d'un volume ajouté au bâtiment principal afin d'accueillir le cabinet médical ;
5. Considérant que l'escalier placé en façade arrière n'a pas été réalisé conformément aux plans d'origine ; qu'il en résulte non pas un escalier droit mais un escalier en colimaçon ;
6. Considérant que cet escalier donne accès au jardin pour le logement duplex des étages et dépasse légèrement en profondeur et en hauteur le gabarit voisin, sans que cela ne porte à préjudice ;
7. Considérant que la chambre de l'appartement au rez-de-chaussée donne directement accès au jardin par une grande baie de fenêtre ; que l'aménagement de ce logement, en l'état, compromet la jouissance du jardin pour le logement duplex supérieur, ce qui réduit ses qualités d'habitabilité ;
8. Considérant que ces deux unités ne totalisent que 228 m² de superficie ; qu'il est préférable de maintenir l'ensemble en l'état ou de revenir à une seule unité d'habitation afin de ne pas diminuer le confort et les conditions d'habitabilité existants ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE ALEXANDRE MARKELBACH 27

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

Réf. / Ref.: 2023/232=183/027

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, régulariser l'agrandissement d'une annexe au rez-de-chaussée gauche (modification du permis d'urbanisme du 25 avril 2000) et mettre en conformité la modification esthétique en façade avant

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 1) régulariser l'agrandissement d'une annexe au rez-de-chaussée arrière gauche (modification de la hauteur par rapport au permis d'urbanisme du 25 avril 2000), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 2) mettre en conformité la modification esthétique en façade avant (modification des divisions et absence de petit-bois) ;

HISTORIQUE

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 décembre 1923 en vue de « [construire] une maison » ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 25 avril 2000 visant à « démolir et construire une annexe au rez-de-chaussée (extension du logement), construire un lanterneau sur la toiture de l'annexe qui est maintenue, modifier les baies et les châssis en façade arrière et rehausser le mur mitoyen gauche (vers n° 25) » ;
3. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est, par conséquent, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
4. Vu que, en situation licite, le bien comprend un logement ;
5. Vu le procès-verbal du 11 août 2020 portant sur le non-respect de la condition du permis d'urbanisme du 25 avril 2000 (réf. , à savoir : « *réduire la rehausse du mur mitoyen d'environ un mètre en adoptant une hauteur sous plafond de ± 2,50 m pour l'annexe projetée* ») ;
6. 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 ;
7. 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 ;

VOLUME :

1. Considérant que l'annexe sur le côté arrière gauche est construite plus haut que ce qui est autorisé par le permis d'urbanisme du 25 avril 2000 ; que cette différence de hauteur nécessite la rehausse du mur mitoyen de +/- 97 cm, ce qui déroge à la réglementation en vigueur en termes de dépassement en profondeur et en hauteur du gabarit voisin le moins profond ;
2. Considérant que cette rehausse est importante et n'est pas justifiée ; qu'il y a donc lieu de respecter la hauteur accordée par le permis d'urbanisme précédent ou de s'aligner sur l'annexe du voisin de gauche ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que les châssis, au niveau des lucarnes et au 2^{ème} étage droit, passent d'un double ouvrant à un simple battant ;
2. Considérant que les petit-bois des châssis aux étages sont supprimés suite au remplacement des menuiseries ; que les voisins directs en sont dépourvus également ;
3. Considérant que ces modifications n'altèrent pas le style ni la typologie du bâtiment ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- soit respecter le permis du 25 avril 2000 (réf. 2000/363=183/027) en ce qui concerne l'annexe au rez-de-chaussée côté gauche et la rehausse du mitoyen entre les n° 25 et 27, soit aligner celle-ci à la hauteur de l'annexe du voisin de gauche ;
- entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

RUE VAN HAMMÉE 41

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

Réf. / Ref.: 2023/398=265/041

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité des modifications de volume et des modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/05/2024 > 31/05/2024

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) la Rue Van Hammée à Schaerbeek, notamment au n° 41, est reconnue pour son architecture distinctive, caractérisée par l'utilisation de matériaux nobles comme la brique et la pierre bleue,
- 2) pour respecter l'harmonie architecturale, il est essentiel de retirer le PVC et de restaurer la corniche d'origine,
- 3) les croisillons des fenêtres doivent être rétablis pour maintenir la cohérence stylistique,
- 4) il est recommandé d'opter pour des couleurs authentiques pour les boiseries,
- 5) la restauration du toit de la loggia avec les ardoises d'origine est préférable pour préserver le caractère historique.

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, mettre en conformité :

- 1) les modifications de volume suivantes :
- 3) la construction d'une lucarne en façade avant,
- 4) la démolition d'un WC au 2^{ème} étage (côté gauche) et l'extension du balcon,
- 5) la fermeture d'un balcon au 1^{er} étage,
- 6) l'extension du rez-de-chaussée arrière avec la création d'une baie vitrée,
- 7) l'extension de la terrasse au rez-de-chaussée et la construction d'un escalier (arrière-côté droit) menant au jardin, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de la construction),
- 8) la construction d'un escalier du sous-sol vers le jardin (à l'arrière-côté gauche),
- 9) les modifications en façade avant suivantes :
- 10) la modification des châssis du rez-de-chaussée avec division tripartite des croisillons (au lieu d'une division bipartite) et la pose d'une allège pleine en partie inférieure,
- 11) la pose d'une grille ouvragée devant le châssis du demi sous-sol,
- 12) la suppression des croisillons du châssis du demi-sous-sol,
- 13) la modification de la porte d'entrée,
- 14) la pose d'une toiture en zinc au niveau du bow-window, au lieu d'une toiture en ardoise,
- 15) la pose d'une corniche en PVC ton blanc ; en dérogation aux art. 7 et 21 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (remplacement d'éléments patrimoniaux de façade ; corniche) ;

Historique :

1. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 11 mars 1924 visant à « construire une maison » ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 22 mars 2024, en application de l'art. 330 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) – procédure dite de « régularisation simplifiée », visant à « dans une maison unifamiliale mettre en conformité la rehausse de la façade arrière au 3ème étage et des travaux structurels » (réf. 2023/399=265/041) ;
3. Vu la situation régulière du bien, à savoir, un logement unifamilial ;
4. Vu que cette maison bourgeoise de style éclectique tardif, signée et millésimée sur le soubassement « A(lphonse). L(ouis). Malcorps/archte 1924 », est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ; que, datant d'avant 1932, le bien y est par ailleurs inscrit d'office ;

Volumes :

1. Considérant que la construction de la lucarne avant date vraisemblablement des années 1930 ; que cette lucarne s'inscrit dans les gabarits constructibles et s'intègre de manière harmonieuse avec le restant de la façade ; que, dès lors, la mise en conformité est acceptable ;
2. Considérant que le WC arrière au 2ème étage a été démolit et que la terrasse, déjà reconnue comme licite, s'en retrouve agrandie ; que, toutefois, les plans de droit indiquent une rehausse du mitoyen à 1,95 m côté droit et qu'il y a lieu de, soit rehausser le mur, soit opérer un retrait latéral afin de se conformer au Code civil, ou encore obtenir une servitude de vue avec les propriétaires du n° 39 voisin ;
3. Considérant que le balcon au 1er étage est fermé ; que deux nouveaux châssis sont placés au niveau du WC et de la salle de bain ; que ces travaux permettent d'agrandir la chambre et d'y intégrer les sanitaires ;
4. Considérant que le rez-de-chaussée est étendu en partie arrière ; que des nouveaux châssis, formant une baie vitrée, sont placés sur toute la largeur de la façade, ce qui agrandit l'espace de séjour et en améliore l'éclairage naturel ; que, par ailleurs, cette extension s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
5. Considérant toutefois que l'extension de la terrasse au rez-de-chaussée déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elle dépasse les gabarits autorisables ; que, par ailleurs, la terrasse n'est pas conforme au Code civil et qu'il y a lieu d'y remédier ;
6. Considérant que l'escalier qui mène du rez-de-chaussée au jardin déroge également à la réglementation urbanistique en vigueur pour ces mêmes motifs ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement afin de respecter le Code civil ;
7. Considérant que la modification de l'emplacement de l'escalier du sous-sol vers le jardin (à l'arrière-côté gauche) n'engendre pas d'impact négatif sur l'aménagement et que, dès lors, la mise en conformité est acceptable ;

Habitabilité :

1. Considérant que l'éclairage naturel de la chambre au 1er étage est inférieur à la norme requise ; que, toutefois, cet espace est déjà reconnu comme licite ;
2. Citerne de collecte des eaux de pluie ;
3. Considérant que les plans de la situation de droit indiquent l'emplacement d'une citerne en partie arrière au sous-sol ; que l'emplacement de celle-ci a été modifié ; que sa capacité est de 5 m³ et qu'il y a lieu de la raccorder aux sanitaires de l'immeuble ;

Façade avant :

1. Considérant, pour rappel, que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural régional qu'il convient de traiter la façade avant dans le respect de ses caractéristiques esthétiques originelles ;
2. Considérant que la forme et la division des châssis du rez-de-chaussée ont été modifiées avec la pose d'une allège pleine en partie inférieure et une division tripartite des croisillons (au lieu d'une division bipartite), que ces modifications sont acceptables ;
3. Considérant que la pose d'une grille ouvragée devant le châssis du demi-sous-sol est qualitative ;
4. Considérant que la porte d'entrée d'origine a été modifiée par une porte en bois moins détaillée mais restant tout de même qualitative ; que la mise en conformité est acceptable ;
5. Considérant que la toiture du bow-window, initialement en ardoises, a été remplacée par du zinc ; que cette modification de matériau s'écarte des caractéristiques d'origine de l'immeuble et déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ; que, dès lors, il y a lieu de revenir à une toiture en ardoises ;
6. Considérant que la corniche en PVC déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ; que celle-ci détériore l'apparence de la façade et qu'il y a lieu de restaurer une corniche en bois ;
7. Considérant que la lucarne en toiture avant demeure visible depuis l'espace public et qu'il y a lieu de placer des petits-bois sur le châssis afin d'assurer une cohérence esthétique à l'entièreté de la façade ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- rendre la terrasse au 2ème étage conforme au Code civil (soit acte notarié, soit revenir à la situation de droit, soit retrait de 1,90 m) ;
- rendre la terrasse du rez-de-chaussée et l'escalier conformes au Code civil (soit servitudes de vue par acte notarié, soit suppression et révision de l'aménagement en conséquence) ;
- en façade avant :
 - ☒ remplacer la corniche en PVC par une corniche en bois,
 - ☒ placer une toiture en ardoises au niveau du bow-window,
 - ☒ placer des petits-bois sur le châssis de la lucarne avant (division bipartite).

RUE DES AILES 22

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

Réf. / Ref.: 2023/539=007/022

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment affecté à de l'activité productive et un bâtiment affecté au logement (quatre unités), dans le bâtiment de quatre logements, réaliser des ouvertures dans la façade Sud (en intérieur d'îlot) et aménager une terrasse semi-couverte au 3ème étage (côté droit)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/05/2024 > 31/05/2024

Réactions / Reacties: 3

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

1. Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :
 - 1) le patrimoine industriel et architectural de l'immeuble, y compris la cheminée classée, doit être respecté,
 - 2) la façade ne doit pas être défigurée pour des raisons esthétiques,
 - 3) le projet compromettrait l'intimité de la salle de bain des voisins, dont la fenêtre donnerait directement sur la nouvelle terrasse et cela compromettrait irrémédiablement leur intimité légitime,
 - 4) si la terrasse est utilisée par des fumeurs, les nuisances de la fumée empêcheraient d'ouvrir la fenêtre de la salle de bain pour l'aération,
 - 5) les riverains se plaignent de méthodes cavalières, car la demande de permis a été affichée de manière qu'ils ne soient pas informés correctement ;
1. Considérant que la demande vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment affecté à de l'activité productive (n° 10) et un bâtiment affecté à du logement (n° 22 : quatre unités) :
 - 1) réaliser des ouvertures dans la façade Sud (en intérieur d'îlot),

- 2) aménager une terrasse semi-couverte au 3^{ème} étage (côté droit) en dérogation à l'art.4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Historique :

N° 10 :

1. Vu l'autorisation du 20 mars 1903 visant à " construire une écurie et un hangar ainsi que surélever le mur de clôture avec double porte " ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 août 1926 visant à « modifier la chocolaterie *Monrégal* et modifier des châssis au 1^{er} étage » ;

N° 22 :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 avril 1947 visant à « transformer la façade principale au rez-de-chaussée » ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 13 septembre 2005 visant « à transformer un toit en pente en toit plat avec l'aménagement d'une terrasse accessible » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 5 avril 2016 visant à « sur 2 parcelles avec 3 bâtiments (un bâtiment rue des ailes 22 avec 4 logements, un bâtiment avant rue Metsys 10 avec 2 commerces et 8 logements et un bâtiment arrière avec 3 logements), la réalisation de travaux de structure intérieure, la révision de la subdivision et de l'aménagement de 2 logements, la réduction du nombre de places de parking de 8 à 7 et la modification d'une partie de la façade latérale » ; considérant que la mise en œuvre de se dernier n'a pas encore été contrôlée ;
4. Vu que le bien date d'avant 1392 et qu'il est, par conséquent, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
5. Vu la situation régulière de la parcelle, à savoir :
 - 1) n° 10 : un immeuble affecté à de l'activité productive,
 - 2) n° 22 : un immeuble de quatre logements avec un garage ;
1. Considérant que la demande porte exclusivement sur l'immeuble de logements ;

Terrasse :

1. Considérant qu'il est prévu d'ouvrir la façade Sud du volume au 3^{ème} étage et de démolir une partie du plancher de la terrasse située au 4^{ème} étage, ce afin de créer une terrasse pour le logement du 3^{ème} étage ;
2. Considérant que ces travaux modifient la composition de la façade en ce que les nouveaux murs sont en enduit à chaux avec isolant ; que, pour autant, cela ne nuit pas à son esthétique ;
3. Considérant que cette terrasse déroge à la réglementation en vigueur en ce que son implantation se fait hors gabarits admissibles mais qu'elle rentre dans un volume licite ; qu'elle ne semble pas créer de nuisances particulières, au vu des autres terrasses déjà aménagées pour le même immeuble ; que, par ailleurs, cet aménagement permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur orienté au Sud, ce qui est qualitatif ;
4. Considérant d'autre part que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la région de Bruxelles-Capitale et qu'il est visible depuis l'espace public ; que dès lors il y a lieu de limiter l'impact visuel et esthétique des travaux sur la façade et le bâtiment ;
5. Considérant que la démolition de la toiture plate (terrasse) au 4^{ème} étage dénature l'esthétique de la façade et du bâtiment, qu'il y a lieu de conserver cette terrasse ; que par ailleurs, il y a lieu de prévoir un retrait latéral de 60 cm du côté gauche, afin de ne pas nuire à l'intimité du logement voisin ;
6. Considérant que la toiture plate de l'annexe adjacente est végétalisée (toiture végétale extensive), ce qui est qualitatif ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- limiter l'impact visuel et esthétique des travaux sur la façade et du bâtiment et conserver la terrasse au 4^{ème} étage, en prévoyant un retrait latéral de 60 cm du côté gauche.

AVENUE ROGIER 183

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

Réf. / Ref.: 2023/323=233/183

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant trois logements, régulariser la réalisation des travaux structurels, la rehausse de l'annexe du 1er étage en façade arrière (+/- 0,5 m) et la rehausse de la façade arrière (+/- 0,85 m)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/05/2024 > 31/05/2024

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 trois logements, régulariser :

- 1) la réalisation des travaux structurels par la modification des murs porteurs et des ouvertures de baies en façade arrière,
- 2) la rehausse de l'annexe du 1^{er} étage en façade arrière (+/- 0,5 m), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de la construction),
- 3) la rehausse de la façade arrière (+/- 0,85 m), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction) ;

PRÉAMBULE :

1. Vu l'autorisation de bâtisse du 30 août 1907 visant à « construire une maison » ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 8 janvier 2019 visant à « régulariser la division d'une maison unifamiliale en 4 logements, la construction d'annexes en façade arrière et la modification des châssis en façade avant », délivré à condition de réduire le nombre de logements en supprimant le studio pour faire un triplex aux trois derniers niveaux, aligner la façade arrière de l'annexe gauche du 1^{er} étage à la façade arrière de l'annexe de droite et revoir les aménagements au rez-de-jardin afin de prévoir un local vélos et poussettes de plus grande dimension ;
3. Considérant que la mise en œuvre de ce dernier a été contrôlée le 25 janvier 2023 ;
4. Vu la mise en demeure du 31 mars 2023 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) le non-respect du permis d'urbanisme du 8 janvier 2019 (réf. 2017/116=233/183) de par :
 - 2) l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins,
 - 3) le non-alignement de l'annexe arrière de gauche à celle de droite au 1^{er} étage,
 - 4) le non-respect du Code civil pour la terrasse arrière au 2^{ème} étage,
 - 5) la rehausse du mur mitoyen gauche au 2^{ème} étage,
 - 6) la non-réalisation d'un sas entre le séjour et les sanitaires au 2^{ème} étage,
 - 7) le non-placement de garde-corps accolés aux baies aux rez-de-chaussée, 1^{er} étage, 3^{ème} étage et à la lucarne,
 - 8) la réalisation de travaux structurels (démolition d'un mur porteur au rez-de-chaussée),
 - 9) la rehausse du mur mitoyen gauche au 1^{er} étage et au niveau des combles,
 - 10) l'agrandissement d'une terrasse arrière au 2^{ème} étage,
 - 11) la modification du volume de la toiture en façade arrière ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la présente demande vise, d'une part, à exécuter les travaux relatifs au permis d'urbanisme du 8 janvier 2019 afin que le bien soit conforme à ce dernier et, ensuite, à régulariser la réalisation de travaux structurels et la modification de la volumétrie en façade arrière ;
2. Considérant que la façade avant est exclue de la présente demande ;

Logement 1 (duplex) : demi-sous-sol arrière et rez-de-chaussée :

1. Considérant que, en situation projetée, des modifications et des travaux structurels intérieurs sont apportés au sein du logement en ce que des cloisons et des murs porteurs sont déplacés afin de permettre l'ajout d'un local technique au niveau du demi-sous-sol ;
2. Considérant que ces modifications sont conformes ; qu'elles ont pour but d'améliorer l'habitabilité de ce logement sans modifier fondamentalement l'agencement des locaux existants ;

Logement 2 : 1^{er} étage :

1. Considérant que la présente demande vise à améliorer l'habitabilité de la pièce de vie principale (séjour, cuisine et salle à manger) qui, en situation existante, ne dispose pas d'une superficie suffisante (26 m²) ;
2. Considérant que, afin d'agrandir la pièce de vie principale située en façade arrière, la salle de bain située dans la pièce centrale est déplacée vers la chambre à coucher située en façade avant ;
3. Considérant que la pièce de vie principale bénéficie désormais d'une généreuse superficie de 34,1 m², tandis que la chambre à coucher est réduite en superficie (16,5 m² au lieu de 24,2 m²) tout en restant conforme aux normes d'habitabilité ;

Logement 3 (triplex) : 2^{ème} étage + combles :

1. Considérant que la porte d'entrée du logement duplex supérieur, initialement prévue sur le palier du 1^{er} étage, est désormais déplacée sur le palier du 2^{ème} étage ; que cette nouvelle configuration projetée est préférable en termes de prévention incendie ;
2. Considérant que des modifications et des travaux structurels intérieurs sont apportés au sein du logement en ce que les cloisons sont légèrement déplacées et que le sens des escaliers reliant les deux niveaux sous combles sont inversé ;
3. Considérant que les modifications projetées sont conformes et qu'elles ne modifient pas fondamentalement l'agencement des locaux existants ;
4. Considérant que l'annexe située au 1^{er} étage en façade arrière est rehaussée de +/- 0,5 m afin de permettre à la terrasse située sur la toiture plate de celle-ci d'être de plain-pied avec le séjour situé au 2^{ème} étage (niv. +7,5 m) ;
5. Considérant que cette terrasse, bien que conforme au Code civil puisqu'un retrait latéral par rapport aux mitoyens non-accessibles est prévu, déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que les garde-corps se situent au-delà des gabarits autorisables ;
6. Considérant toutefois que cette terrasse ne génère pas de vues intrusives sur les parcelles voisines ; qu'elle permet au logement concerné de bénéficier d'un espace extérieur et que, dès lors, les dérogations sont justifiées ;
7. Considérant que la façade arrière est rehaussée de +/- 0,85 m puisque la partie basse du versant de la toiture située sous la lucarne est rehaussée afin de permettre la création d'une plateforme horizontale (niv. +13,61m) ;

8. Considérant que cette rehausse déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse les profils mitoyens ;
9. Considérant toutefois que ce dépassement n'est pas démesuré ; qu'il permet à la chambre 1 située dans les combles de bénéficier d'une hauteur sous plafond de 2,77 m sur toute sa surface et que, dès lors, les dérogations sont justifiées ;
10. Considérant que la plateforme nouvellement créée se situe de plain-pied avec la chambre 3 sous faîte ; que, pour éviter l'accès à cette plateforme, un garde-corps est prévu devant la baie afin de la rendre inaccessible ;
11. Considérant néanmoins que ce garde-corps n'est pas repris sur tous les plans mais que selon les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation, celui-ci a bien été mis en place ;
12. Considérant que l'ensemble des ouvertures de baies en façade arrière sont modifiées en situation projetée, ce qui modifie l'éclairage des locaux des logements concernés tout en restant toutefois conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

LOCAL VELOS :

1. Considérant que les modifications projetées au sein du logement duplex inférieur modifient le local vélos situé au sous-sol ;
2. Considérant en effet que celui-ci, qui disposait d'une superficie de 7,2 m² en situation existante, est désormais décroissonné ; que, toutefois, cela permet de ranger le même nombre de vélos qu'en situation existante (+/- 3 véhicules) ;
3. Considérant toutefois que l'avis SIAMU demande le compartimentage de ce local vélo ; que lors de la réalisation de ce compartimentage, il faudra dès lors prêter attention à conserver une bonne accessibilité à ce local (localisation de la porte, configuration de la zone de manœuvre, etc.) ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

AVENUE VOLTAIRE 33

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

Réf. / Ref.: 2023/194=283/033

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant quatre logements, régulariser la modification de la volumétrie en façade arrière, la rehausse du mur mitoyen de gauche au rez-de-chaussée surélevé (bel-étage), l'aménagement d'une terrasse et la rehausse du mur mitoyen au bel-étage en façade arrière, la modification de la répartition et de l'aménagement des logements, et la réalisation de travaux structurels intérieurs, construire une lucarne en façade arrière et modifier l'esthétique en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/05/2024 > 31/05/2024

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 comprenant quatre logements :
 - 1) régulariser ;
 - 2) la construction d'une annexe au demi-sous-sol (rez-de-jardin), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de la construction),
 - 3) l'aménagement d'une terrasse au rez-de-chaussée surélevé (bel-étage), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction),
 - 4) la rehausse du mur mitoyen de gauche au rez-de-chaussée surélevé (bel-étage), en dérogation à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (mur mitoyen),
 - 5) la modification de la répartition et de l'aménagement des logements, en dérogation aux art. 3 et 4 du Titre II du RRU et du RCU (normes minimales de superficie et hauteur sous plafond)
 - 6) la réalisation de travaux structurels intérieurs,
 - 7) construire une lucarne en façade arrière,
 - 8) modifier l'esthétique en façade avant (grilles de ventilation) ;

PRÉAMBULE :

1. Vu l'autorisation du 27 janvier 1903 visant à « construire une maison à 2 étages, annexe et véranda » ;
2. Vu l'autorisation du 18 mars 1940 visant à « placer un grillage » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 mars 1928 visant à « [effectuer des] transformations » ;
4. Vu le permis de bâtir du 26 juin 1975 visant à « construire un W.C. en façade postérieure » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 19 août 1992 visant à « établir un emplacement de parcage dans la zone de recul » ;

6. Vu la mise en demeure du 2 octobre 2018 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) la réalisation de travaux structurels intérieurs,
 - 2) la modification de la répartition des logements,
 - 3) la construction d'une annexe de +/- 21 m²,
 - 4) l'aménagement d'une terrasse sur un toit plat au 1^{er} étage ;
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 le refus de permis d'urbanisme du 12 octobre 2022, par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en recours, suite à la demande visant à « dans un bâtiment comprenant 4 logements, régulariser la construction d'une annexe au rez-de-jardin, l'aménagement d'une terrasse au bel-étage, la modification de la répartition des logements, la révision de l'aménagement des logements, la réalisation de travaux structurels intérieurs et mettre en conformité la modification de la zone de recul » ; que, le demandeur n'ayant pas introduit de plans modifiés dans les délais impartis suite à l'application de l'art. 191 du CoBAT par l'exécutif régional et ce dernier n'ayant pas statué dans les délais prescrits, cette décision découle de l'avis du Collège d'urbanisme émis le 10 juin 2021 dans le cadre de cette procédure de recours ;
4. Considérant que le bien date d'avant 1932 et qu'il est, par conséquent, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
5. Considérant que la présente demande vise, d'une part, à régulariser les actes et travaux en situation infractionnelle et, d'autre part, à répondre aux conditions préconisées par le Collège d'urbanisme dans son avis susvisé du 10 juin 2021, à savoir :
 - 1) *prévoir l'installation d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture, d'une volumétrie conforme au RRU, permettant au studio de bénéficier de vues droites conformes à l'article 11 du Titre II du RRU,*
 - 2) *rétablir la situation de droit de la zone de recul ;*

ANNEXE :

1. Considérant qu'une annexe est construite au demi-sous-sol (rez-de-jardin) en façade arrière et que celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse les gabarits autorisables (le plus profond et le moins profond de plus de 3 m) ;
2. Considérant toutefois que cette annexe semble avoir été construite il y a de nombreuses années (orthoplan de 1977) ; qu'elle était conforme au moment de sa construction à la réglementation applicable, puisque sa profondeur de construction ne dépasse pas les ¾ de la parcelle et les 20 m maximum ; que, dès lors, les dérogations sont admissibles ;

TERRASSE :

1. Considérant qu'une terrasse est aménagée au rez-de-chaussée surélevé (bel-étage) sur la toiture plate de l'annexe du demi-sous-sol en façade arrière ; qu'un retrait latéral de 1,9 m du côté du mitoyen droit est prévu et qu'un pare-vue est placé du côté du mitoyen gauche afin d'éviter les vues intrusives sur les parcelles voisines ;
2. Considérant que la terrasse déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que les garde-corps se situent au-delà des gabarits autorisables (le plus profond et le moins profond de plus de 3 m) ;
3. Considérant que cette terrasse déroge également au Code civil en ce qu'elle génère des vues intrusives sur la parcelle de gauche (n° 35) puisque le mur mitoyen de gauche n'atteint pas les 1,9 m requis (1,7 m) et que la mise en place d'un pare-vues n'est pas un dispositif pérenne et durable ;
4. Considérant que le demandeur a déclaré en séance que le retrait d'1m90 côté droit de la terrasse serait rendu inaccessible via son aménagement en toiture végétalisée ; que cela n'apparaît toutefois pas sur les plans ;
5. Considérant que les toitures végétales semi intensives sont plus qualitatives d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ;
6. Considérant l'importance du choix des espèces et que dès lors l'aménagement de cette toiture devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement ;
7. Considérant dès lors qu'il y a lieu de, soit supprimer la terrasse et indiquer « toiture plate non accessible » à la place sur les plans, soit se conformer au Code civil en fournissant un acte notarié de servitude de vues sur la parcelle voisine au n° 35 ;

REPARTITION, HABITABILITE ET TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant que, en situation licite, l'immeuble est réparti de la manière suivante :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux logements,
 - 2) au demi-sous-sol (rez-de-jardin) : un logement,
 - 3) au rez-de-chaussée (bel-étage) : un logement,
 - 4) au 1^{er} étage : un logement,
 - 5) au 2^{ème} étage : un logement,
 - 6) au 3^{ème} étage/combles : locaux accessoires aux logements ;
1. Considérant que, en situation projetée, la nouvelle répartition proposée est la suivante :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux logements de l'immeuble,

- 2) au demi-sous-sol (rez-de-jardin) et au rez-de-chaussée surélevé (bel-étage) : un logement duplex 2 chambres (+/- 118 m²),
- 3) au 1^{er} étage : un logement 1 chambre (+/- 59 m²),
- 4) au 2^{ème} étage : un logement 1 chambre (+/- 41 m²),
- 5) au 3^{ème} étage/combles : un logement 1 chambre (+/- 64 m²) ;

Au demi-sous-sol (rez-de-jardin) et au rez-de-chaussée surélevé (bel-étage) :

1. Considérant que l'extension du logement du rez-de-chaussée surélevé (bel-étage) vers le demi-sous-sol (rez-de-jardin) permet de réunir deux logements séparés afin de créer un duplex 2 chambres ayant la jouissance du jardin ;
2. Considérant qu'un escalier intérieur est prévu afin de créer une communication interne au sein du logement duplex nouvellement aménagé ;
3. Considérant que l'annexe arrière située au demi-sous-sol abrite une chambre à coucher ; que celle-ci n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'elle ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,16 m au lieu de 2,5 m) ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de ne pas aménager de chambre dans l'annexe et, par conséquent, d'indiquer « *local non habitable* » sur les plans ;

Au 1^{er} étage :

1. Considérant que l'intégration de l'entresol arrière dans le logement du 1^{er} étage permet d'éviter de devoir passer par les escaliers communs pour accéder à celui-ci ; que, suite à cette réorganisation, un déficit de surface subsiste pour la chambre à coucher (9,42 m² au lieu de 14 m²) mais que celui-ci est compensé par des pièces de jour plus spacieuses ;
2. Considérant qu'il s'agit d'un logement reconnu en tant qu'unité spécifique avant l'entrée en vigueur du RRU et que l'aménagement proposé constitue une amélioration par rapport à la situation existante ;

Au 2^{ème} étage :

1. Considérant que le logement du 2^{ème} étage comporte des dérogations aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que la chambre et le séjour ne disposent chacun pas d'une superficie suffisante (chambre 10,73m² au lieu de 14 m² et séjour 23,75 m² au lieu de 28 m²) ; que ce logement de petite taille a été reconnu en tant qu'unité spécifique avant l'entrée en vigueur du RRU et que l'aménagement proposé constitue une amélioration par rapport à la situation existante ;

Au 3^{ème} étage/combles :

1. Considérant qu'un nouveau logement est aménagé dans les combles ;
2. Considérant qu'une lucarne est prévue en façade arrière ; que celle-ci s'inscrit dans les gabarits admissibles et qu'elle permet au nouveau logement de bénéficier, non seulement d'une vue droite et horizontale mais également d'un meilleur éclairage naturel dans la pièce de vie principale ;
3. Considérant que la chambre sous faite n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de ne pas aménager de chambre au niveau de la mezzanine et d'indiquer « *local non habitable* » sur les plans ;
4. Considérant qu'à l'exception de la chambre prévue sous faite, le logement présente de bonnes conditions d'habitabilité ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que le projet prévoit suffisamment d'espaces de rangement privés en caves ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) et que, pour rappel, il est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine régional ;
2. Considérant que les châssis proposés ne correspondent pas au dessin d'origine puisqu'ils sont pourvus de grille de ventilation en partie supérieure ; que celles-ci créent une surépaisseur qui ne s'accorde pas avec le bien et qu'il y a lieu de les intégrer sans qu'elles soient visibles tout en respectant les caractéristiques d'origine des châssis ;
3. Considérant que des grilles en fer forgé sont visibles dans le reportage photographique, au niveau du demi sous-sol ; que celles-ci ne sont pas représentées sur les plans et qu'il y a lieu de les préserver ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

• ne pas aménager de chambre dans l'annexe située au demi-sous-sol (rez-de-jardin) et indiquer « *local non habitable* » sur les plans ;

• soit se conformer au Code civil en fournissant un acte notarié de servitude de vues sur la parcelle voisine au n°35 et aménager le recul d'1m90 du côté droit de la terrasse du bel étage en toiture végétalisée ; soit supprimer la terrasse du rez-de-chaussée surélevé et indiquer sur les plans « *toiture plate non accessible* » ;

• ne pas aménager de chambre au niveau du grenier et indiquer « *local non habitable* » sur les plans ;

• en façade à rue :

-revenir en cas de remplacement, aux châssis d'origine comme documentés par la photo de l'inventaire du patrimoine architectural (Irismonument) : 1. double cadre d'imposte, double ouvrant, panneau plein pour la porte-fenêtre, rejet d'eau et traverse d'appui en doucine, mauclair avec sabot ; 2. guillotine ; ne pas mettre des systèmes d'aération au-dessus des châssis visibles frontalement,

- ne pas altérer ou remplacer la porte d'entrée ; garder les menuiseries d'origine,
- maintenir les grilles en fer forgé au niveau du demi sous-sol ;
- entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

AVENUE HUART HAMOIR 72

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

Réf. / Ref.: 2023/420=141/072

Objet / Betreft: dans un immeuble à appartements (quatre logements), rehausser la façade arrière, aménager une terrasse, étendre le logement du 3^{ème} étage au 4^{ème}, isoler la toiture plate arrière, réaliser des travaux structurels et de réaménagement intérieur aux 3^{ème} et 4^{ème} étages et effectuer des modifications esthétiques en façade avant (remplacement de châssis)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/05/2024 > 31/05/2024

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 appartements (quatre logements) :
- 1) rehausser le volume arrière en façade, aménager une terrasse au 4^{ème} étage et isoler la toiture plate, en dérogation aux art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (toiture - hauteur) et 4 du Titre I du RRU (profondeur),
- 2) étendre le logement du 3^{ème} étage dans les combles,
- 3) réaliser des travaux structurels et de réaménagement intérieur aux 3^{ème} et 4^{ème} étages,
- 4) effectuer des modifications esthétiques sur la façade avant (remplacement de châssis sur les 3^{ème} et 4^{ème} étages), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux en façade) ;

PREAMBULE :

1. Vu l'acte d'autorisation à bâtir du 19 mai 1936 visant à « bâtir une maison à front de l'avenue » ;
2. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 11 mai 2024 sur la présente demande (réf. CP.2024.0249/1) ;
3. Considérant que la présente demande ne porte que sur les deux derniers étages de l'immeuble (3^{ème} et 4^{ème} étages) ; que toute intervention ayant été réalisée aux étages inférieurs et nécessitant une autorisation devra, le cas échéant, faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

REPARTITION :

1. Considérant que, en situation licite, l'immeuble est composé d'un appartement par étage, et ce du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage ; que le sous-sol et les combles sont affectés en tant que locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
2. Considérant donc que la demande ne porte que sur les 3^{ème} et 4^{ème} étages de cet immeuble, en étendant l'appartement du 3^{ème} étage sous les combles du 4^{ème} (création d'un duplex) ; que le nombre total de logements (quatre unités) n'est donc pas modifié ;
3. Considérant qu'une portion de l'escalier commun est privatisée pour le duplex à partir du palier du 2^{ème} étage ;

HABITABILITE :

1. Considérant que l'extension du logement permet d'augmenter la superficie habitable de 29 m² et, donc d'aménager un logement de deux chambres de 100 m² ;
2. Considérant que cette augmentation de superficie est réalisée au détriment du grenier ; que le logement possède toutefois une cave au sous-sol ;
3. Considérant que la demande vise à aménager deux chambres et une salle de bain en lieu et place du grenier ; que les pièces de nuit occupent ainsi le 4^{ème} étage et que le 3^{ème} étage comporte un salon, un bureau, une cuisine ouverte/salle à manger, une buanderie/WC et, enfin, un balcon agrandi (grâce à la démolition du WC actuellement implanté sur le balcon) ;
4. Considérant que la chambre côté intérieur d'îlot s'étend sur 18 m² et non 13 m² (indication sur plan) ; que cette superficie est donc jugée suffisante ;
5. Considérant que les aménagements proposés pour le nouveau logement en duplex améliorent les qualités spatiales intérieures et offrent des conditions d'habitabilité suffisantes ;

MODIFICATION DE VOLUME :

1. Considérant que le projet prévoit la rehausse de la façade arrière de 3 m afin d'améliorer l'habitabilité des espaces sous toiture ; que les modifications proposées s'apparentent, dans les faits, plus à une rehausse qu'à une lucarne puisqu'une rehausse du mur mitoyen côté n° 70 avenue Huart Hamoir est nécessaire ;

2. Considérant que le projet vise par conséquent à rehausser un mur mitoyen (aux dimensions suivantes : 75 cm (l) x 3,8 m (L) x 2,3 m (H)) au-delà des gabarits admissibles puisque la toiture dépasse de plus de 3 m à la fois la hauteur du profil mitoyen le plus bas et la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
3. Considérant que cette modification volumétrique n'engendre pas de nuisances visuelles supplémentaires et ne nuit pas à l'ensoleillement des bâtiments voisins ; que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
4. Considérant que cette rehausse n'est pas à l'alignement avec le bâtiment mitoyen ; qu'elle dépasse de 2 cm la profondeur de ce dernier ; qu'elle est donc en dérogation en termes de profondeur mais que, toutefois, celle-ci est acceptable au vu de la faible augmentation de profondeur ;
5. Considérant par ailleurs que cette intervention permet d'accéder à une terrasse aménagée sur la toiture plate du dernier étage ; qu'actuellement, cette terrasse n'est pas accessible et qu'elle est donc susceptible de générer des vues intrusives en raison de sa position dominante par rapport aux constructions voisines, quand bien même le projet respecte la législation en vigueur (Code civil) ;
6. Considérant de plus que la portion accessible de cette terrasse, d'une superficie totale de 7,4 m², est partiellement occupée par un vélux de 120x150 cm ; que la superficie de la terrasse réellement accessible s'étend donc sur 5,6 m² ;
7. Considérant, de plus, que la terrasse est également en dérogation à la réglementation applicable en ce qui concerne les profondeurs admissibles mais qu'un retrait de 2m35 est proposé depuis la façade arrière, ce qui limite les vues intrusives et plongeantes et que dès lors la dérogation est acceptable ;
8. Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air et renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbains. Les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ;
9. Considérant que l'isolation par l'extérieur de la toiture plate côté arrière est proposée ; que cette dernière n'est pas dispensée de permis d'urbanisme en raison de sa proximité avec le site classé (moins de 20 m de ce dernier) ;
10. Considérant que la légère rehausse générée par l'isolation est en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur (art. 4 et 6 du Titre I du RRU) ; que le dépassement est minime et donc acceptable mais qu'il y a toutefois lieu de veiller à ce que cette intervention soit conforme aux compositions des murs mitoyens et à la réglementation en vigueur (art. 29 du Titre I du RCU) ;
11. Considérant, enfin, que l'isolation prévue améliore le confort et réduit les besoins énergétiques de l'habitation ; que les impacts visuels engendrés sont insignifiants ;

FACADE :

1. Considérant que le projet prévoit la création d'une fenêtre de toiture en façade avant ; que cette dernière ne sera toutefois pas visible depuis l'espace public et qu'elle améliore l'habitabilité du logement ;
2. Considérant que le projet vise également le remplacement des châssis existants en façade avant aux 3^{ème} et 4^{ème} étages ; que les documents fournis ne concordent pas sur le type de châssis prévu ; qu'en effet, la note explicative fait mention d'un remplacement par des châssis en bois peints en blanc double vitrage mais que l'élévation indique des « *châssis PVC blancs* » (cf. légende des matériaux) ;
3. Considérant qu'en séance de la commission de concertation, l'architecte confirme qu'il s'agit d'une erreur dans la légende et que les châssis seront bien en bois blanc ;
4. Considérant qu'il y a lieu de veiller à ce que les châssis en façade avant soient en bois et peints en blanc moulurés, tel qu'indiqué dans la note explicative ; que cette proposition permettra alors de ne pas dénaturer les vues depuis l'espace public et le site classé de l'avenue Huart Hamoir ;
5. Considérant de plus que les dimensions (divisions) des châssis projetés en façade avant, tels qu'illustrés sur l'élévation, ne sont pas identiques avec celles des châssis représentés en situation de droit ; qu'au regard de la situation de ce bien situé aux abords d'un site classé et en ZICHEE, il y a lieu de revoir les divisions des châssis afin de les faire correspondre à la situation d'origine ;
6. Considérant enfin que, bien que le projet ne concerne que le dernier niveau de la façade, il importe de maintenir une cohérence pour l'ensemble de la façade en termes de matériaux, couleurs et divisions ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- prévoir un revêtement clair ou végétalisé pour les toitures plates non accessibles (lucarne et toiture plate du 4^{ème} étage) ;
- en façade avant, corriger les plans en remplaçant les châssis en PVC par des châssis en bois blanc respectant les divisions et proportions d'origine.

AVENUE DOCTEUR DEJASE 40

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

Réf. / Ref.: 2023/543=335/040

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant une maison unifamiliale, régulariser la réalisation de travaux structurels intérieurs, la construction d'une annexe en façade arrière côté droit recouvrant

l'entièreté de la zone de cours et jardin, la pose d'une isolation en façade avant et arrière ainsi que la modification des façades et revoir l'aménagement intérieur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/05/2024 > 31/05/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant une maison unifamiliale :
 - 1) régulariser ;
 - 2) les modifications structurelles à l'intérieur de l'immeuble,
 - 3) la construction d'une annexe en façade arrière, côté droit, recouvrant l'entièreté de la zone de cour et jardin, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur),
 - 4) la pose d'une isolation en façade avant et arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du RRU (hauteur et profondeur),
 - 5) la modification des façades,
 - 6) revoir les aménagements intérieurs, en dérogation aux art. 4 et 10 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie et éclairage naturel) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 7 août 1909 visant à « construire une maison de commerce à 2 étages et 2 petites maisons » ;
2. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est, par conséquent, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
3. Vu la situation licite du bien, à savoir une maison unifamiliale ;
4. Vu le procès-verbal du 14 novembre 2023 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) la réalisation de travaux structurels,
 - 2) la construction d'une annexe au niveau du rez-de-chaussée,
 - 3) la modification en cours de l'aspect architectural de la façade avant ;
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 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

VOLUME :

1. Considérant qu'une annexe a été construite à l'arrière et qu'elle couvre l'entièreté de la cour ;
2. Considérant que cette couverture déroge au Règlement Régional d'urbanisme ; que, cependant, la courette n'apporte pas de réelle plus-value à l'immeuble vu qu'elle est exigüe et enclavée ; que, par conséquent, la dérogation est acceptable ;
3. Considérant qu'une isolation est posée en façade avant et arrière ; que celle-ci déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en termes de profondeur et de hauteur mais que cela permet d'apporter du confort aux occupants en améliorant les performances énergétiques du bâtiment ; que, dès lors, la dérogation est acceptable ;

HABITABILITE :

Généralités :

1. Considérant que l'immeuble a une superficie de 139 m² ;
2. Considérant que, en situation de droit, l'immeuble comprenait deux chambres, une salle de bain, un living, une cuisine, une cave et un grenier ;
3. Considérant que la demande densifie l'immeuble en aménageant trois chambres, deux salles de bain, un bureau, un living, une cuisine et une cave en s'étendant au sous-sol (salle de bain) et au grenier (chambre, salle de bain et un coin bureau) ;
4. Considérant que les sanitaires et le(s) WC ne sont pas dessinés sur les plans et qu'il y a lieu d'y remédier ;
5. Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une chambre, d'une salle de bain et d'un coin bureau dans le grenier ; que l'aménagement de la salle de bain ne répond pas au bon aménagement des lieux au vu de la faible hauteur sous le toit mansardé (hauteur moyenne inférieure aux 2,20 m prescrits pour les locaux non habitables) ;
6. Considérant que les plans indiquent que la chambre possède une superficie de 11 m² mais que cette donnée est erronée (9 m²) ;
7. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de revoir l'aménagement des combles afin de proposer une salle de bain avec une hauteur sous plafond conforme et d'indiquer les surfaces correctes des pièces ;

Ouvertures en façade arrière :

1. Considérant que plusieurs ouvertures sont créées dans la façade arrière ; que celles-ci donnent sur la parcelle voisine (n° 15 rue A. Marbotin) et qu'elles ne sont pas conformes au Code civil ;
2. Considérant qu'aucune servitude de vue n'a été fournie dans le cadre de la présente demande ;

3. Considérant que, en façade arrière, une ouverture se situe à ras-du-sol et donne dans la salle de bain située au sous-sol ; que cela crée une vue en contre-plongée depuis le parking arrière (parcelle voisine) sur cette pièce et ne permet pas de garantir la sécurité des habitants ; qu'il y a dès lors lieu de placer une grille devant cette ouverture ;
4. Considérant que la suppression de la fenêtre de droite au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ainsi que la création d'une fenêtre dans le mitoyen ne sont autorisables que dans le cas où une servitude actée devant notaire est fournie ; que, dans le cas contraire, les superficies éclairantes de la nouvelle fenêtre ne peuvent être prises en compte et qu'il y a alors lieu de refuser la modification ;

CITERNE D'EAU DE PLUIE :

1. Considérant que la citerne d'eau de pluie existante est supprimée mais qu'une nouvelle citerne est prévue dans la zone de cours et jardins commune (n° 38, 40 et 42) ;
2. Considérant que la note explicative stipule que la citerne aura une capacité de 5000 l et servira à alimenter les WC, la machine à laver ainsi que le robinet extérieur ;

PASSAGE COCHER et ZONE DE COURS ET JARDINS

1. Considérant que l'accès à cette maison se fait depuis le passage cocher du n° 38 et, ensuite, par la zone de cours et jardins commune ;
2. Considérant cependant que ces zones ne font pas partie de l'objet de la présente demande ;
3. Considérant que des modifications ont été apportées à la zone de cours et jardins (imperméabilisation, emplacements de parking) sans permis d'urbanisme valable et que celles-ci devront dès lors faire l'objet d'une demande spécifique ;
4. Considérant que le Plan Régional d'affectation du Sol (PRAS) stipule que, dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'ilot et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre (prescription générale 0.6) ;

FACADE AVANT :

1. Considérant, pour rappel, que le bien est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural régional et que la façade avant fait partie d'un ensemble constitué par deux maisons jumelles ; que les modifications qui y ont été apportées (isolation façade, peinture de la façade, remplacement des châssis en bois par du PVC) sont acceptables parce qu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- proposer une salle de douche dans les combles qui répond aux normes d'habitabilité et revoir les aménagements de l'étage en conséquence dans le respect de la réglementation urbanistique en vigueur ;
- représenter les éléments sanitaires dans les salles de bain et indiquer les surfaces correctes des pièces ;
- placer une grille devant la fenêtre du sous-sol en façade arrière ;
- se conformer au Code civil en matière de vue pour le rez-de-chaussée et le 1er étage et revenir à la situation de droit ou fournir un acte notarié concernant la servitude de vue ;
- entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 3 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

AVENUE CHARLES GILISQUET 47

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

Réf. / Ref.: 2023/560=040/047

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, construire une annexe sur deux étages (rez-de-chaussée et 1er étage), rehausser le mur mitoyen de gauche (n° 49), ajouter deux escaliers extérieurs, reculer la façade arrière et rehausser la toiture principale pour les isoler, effectuer des aménagements et des travaux structurels intérieurs, installer un abri de jardin et modifier la façade avant (menuiseries)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/05/2024 > 31/05/2024

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 :

- 1) un voisin mitoyen s'oppose à la rehausse du mur mitoyen, l'augmentation de volume jusqu'à la limite du mitoyen, et l'ajout de deux escaliers,
- 2) il craint une perte de luminosité au premier étage, ce qui nuirait à son activité professionnelle dans un bureau à l'arrière,

3) il propose de maintenir un volume en retrait comme sa façade arrière pour éviter une incohérence esthétique qui dévaluerait son bien immobilier ;

1. Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale :

- 1) construire une annexe sur deux étages (rez-de-chaussée et 1^{er} étage), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur et profondeur) ;
- 2) rehausser le mur mitoyen de gauche (n° 49), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur et profondeur) ;
- 3) ajouter deux escaliers extérieurs, dont l'un en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur et profondeur) ;
- 4) reculer la façade arrière et rehausser la toiture principale pour les isoler, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur et profondeur) ;
- 5) effectuer des aménagements et des travaux structurels intérieurs (ouverture de baies) ;
- 6) installer un abri de jardin, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur et profondeur) ;
- 7) modifier la façade avant (châssis, porte d'entrée et porte de garage) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 octobre 1953 visant à « construire un immeuble à 2 étages » ;
2. Vu la situation licite du bien, à savoir une maison unifamiliale ;
3. Considérant que celle-ci est maintenue ;

ANNEXE ET FACADE ARRIERE :

1. Considérant que la nouvelle annexe est projetée sur deux étages, en lieu et place d'une cour supplombée d'une terrasse couverte ; que celle-ci est en dérogation au RRU (hauteur et profondeur) et que le mur mitoyen avec le n° 49 est rehaussé ;
2. Considérant que cette dérogation est autorisable du fait que l'annexe comble une dent creuse (déjà imperméabilisée) ;
3. Considérant que bien que la rehausse soit minime, il est possible de réaliser l'annexe sans celle-ci et qu'il y a lieu d'adapter les plans en conséquence ;
4. Considérant que, au rez-de-chaussée, un bureau et un espace de rangement sont créés ; qu'une toilette est également ajoutée ;
5. Considérant que la baie de l'espace de rangement (toujours au rez-de-chaussée) est agrandie et qu'un escalier extérieur est ajouté afin de créer un accès au jardin modifiant le relief du sol mais qu'il n'entraîne pas de vues intrusives vers les parcelles voisines ;
6. Considérant que, au 1^{er} étage, l'espace salle-à-manger/cuisine est agrandi ; que le mur entre le séjour et la salle-à-manger est entièrement ouvert ; que cet étage de vie est confortable et que l'éclairage naturel est suffisant ;
7. Considérant qu'un escalier extérieur est également ajouté afin de relier le 1^{er} étage au jardin ; que celui-ci est également en dérogation au RRU mais qu'il respecte les prescriptions du Code civil en matière de vues et est dès lors autorisable du fait qu'il améliore les qualités d'habitabilité de l'espace de vie ;

AMENAGEMENTS INTERIEURS :

1. Considérant que l'aménagement du 2^{ème} étage et des combles est revu afin de créer quatre chambres qui répondent aux normes d'habitabilité ;

ABRI DE JARDIN ET CITERNE D'EAU DE PLUIE:

1. Considérant que l'abri de jardin en bois (toiture comprise) situé en fond de parcelle excède les 9 m² et déroge de ce fait à la réglementation en vigueur ; qu'il y a lieu d'y remédier en réduisant l'abri de jardin à 9 m² maximum ;
2. Considérant qu'une citerne est présente en situation de droit ; que le demandeur déclare en séance l'avoir localisée sous le bâtiment ; qu'il y a lieu de la remettre en fonction ou de proposer une solution alternative de gestion des eaux, conformément à l'article 35 du RCU ;

ISOLATION DE LA TOITURE ET DE LA FACADE ARRIERE :

1. Considérant que la toiture et la façade arrière sont isolées ; que cela implique une dérogation au RRU mais que la dérogation est minime et améliore les performances énergétiques du bâtiment ;
2. Considérant que la nouvelle toiture est recouverte de tuiles de ton anthracite et que cette modification est acceptable ;
3. Considérant que des panneaux photovoltaïques sont ajoutés sur le versant de toiture arrière ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que les châssis en PVC sont remplacés par des châssis en aluminium qui respectent les dimensions d'origine ; néanmoins que les châssis fixes du 1^{er} étage ne sont pas pourvus de doubles cadres ce qui nuit à l'esthétique de la façade avant ;
2. Considérant que le projet prévoit des châssis en aluminium pour les façades ; que ce type de matériaux a un bilan écologique global moins performant que les châssis en bois ; qu'il est donc dommage de ne pas avoir opté pour ce type de solution ;
3. Considérant que le dessin de la porte n'était pas défini sur les plans d'origine ; que le dessin proposé (encadrement et vitrage opalin) ne s'intègre pas dans l'ensemble de la façade et qu'il convient de s'inspirer de la porte d'entrée de l'immeuble voisin de gauche ;
4. Considérant que la porte de garage projetée est une porte sectionnelle en aluminium ;
5. Considérant que toutes ces menuiseries sont prévues dans les tons gris-noir, ce qui est acceptable ;
6. Considérant que la corniche en façade avant est maintenue ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- réduire l'abri de jardin à 9 m² ;
- réaliser l'annexe sans rehausse du mur mitoyen de gauche ;
- faire apparaître la citerne de récupération des eaux pluviales en plan et en coupe ou prévoir un système de gestion intégrée des eaux pluviales en cas de suppression de celle-ci ;
- prévoir des doubles cadres pour les châssis fixes du 1er étage ;
- proposer une nouvelle porte d'entrée qui s'inspire de celle de l'immeuble voisin de gauche ;

AVENUE HUART HAMOIR 107

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

Réf. / Ref.: 2024/30=141/105-107

Objet / Betreft: dans un immeuble de bureaux avec un logement au 4^{ème} étage, modifier l'affectation du bâtiment pour réaliser un équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée et douze logements aux étages, agrandir le sous-sol, construire 2 deux annexes au rez-de-chaussée et des balcons en façade arrière, étendre et rehausser les murs mitoyens, revoir le volume de toiture ainsi que les lucarnes et modifier l'esthétique de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/05/2024 > 31/05/2024

Réactions / Reacties: 1

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

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

- 1) L'ampleur du projet risque de perturber la tranquillité du quartier et de l'îlot, et d'aggraver le problème de stationnement extérieur ;
- 2) Pour la tranquillité et la sécurité de l'îlot, il est recommandé d'installer une clôture des deux côtés ;
- 3) L'alignement de l'extension arrière affectera la propriété mitoyenne au numéro 103 et les terrasses sud-ouest ;
- 4) La servitude de passage pour les habitations du numéro 109 doit être respectée intégralement ;
- 5) L'uniformité des châssis en façade avant doit être maintenue ;
- 6) La préservation du jardin est appréciée, mais son utilisation doit respecter la tranquillité de l'îlot ;
- 7) Le projet n'inclut pas de terrasses en surplomb de la servitude au premier étage, et cette exigence doit s'étendre aux étages supérieurs ;
- 8) La note explicative est erronée et doit être corrigée : la rehausse de la lucarne concerne le numéro 111, et non le 109 ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de bureaux avec un logement au 4^{ème} étage :
 - 1) modifier l'affectation du bâtiment pour réaliser un équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée et douze logements aux étages,
 - 2) construire des annexes au rez-de-chaussée et des balcons en façade arrière, en dérogation à l'art. 4 (profondeur de la construction) et à l'art. 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - 3) agrandir le sous-sol,
 - 4) rehausser le mur mitoyen gauche de 33 cm et étendre et rehausser le mur mitoyen droit de respectivement 50 cm (profondeur) et 13 m (hauteur), en dérogation à l'art. 4 (profondeur de la construction) et à l'art. 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du Titre I du RRU,
 - 5) revoir la forme de la toiture et celle des deux lucarnes existantes,
 - 6) réaliser des modifications structurelles intérieures par la création d'une nouvelle cage d'escalier et d'ascenseur ainsi que le percement de nombreux murs,
 - 7) modifier l'esthétique de la façade avant ;

Historique :

1. Vu l'autorisation visant à construire une maison, délivrée le 27 février 1914 par l'Administration communale de Schaerbeek,
2. Vu l'autorisation de bâtir visant à "établir un mur de clôture autour du jardin", délivrée le 8 juin 1917 par l'Administration communale de Schaerbeek,

3. Vu l'autorisation de bâtir visant à "construire un magasin", délivrée le 28 juin 1918 par l'Administration communale de Schaerbeek,
4. Vu l'autorisation de bâtir visant à "effectuer des transformations à l'immeuble", délivrée le 10 octobre 1919 par l'Administration communale de Schaerbeek,
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir visant à "effectuer des transformations", délivré le 25 octobre 1921 par l'Administration communale de Schaerbeek,
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir visant à "transformer son immeuble", délivré le 6 juillet 1939 par l'Administration communale de Schaerbeek,
7. Vu l'acte d'autorisation de bâtir visant à "construire un hangar et modifier la clôture à rue", délivré le 15 décembre 1949 par l'Administration communale de Schaerbeek,
8. Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir visant à "transformer l'arrière-bâtiment et construire un immeuble à deux étages avec rez-de-chaussée entièrement couvert", délivré le 8 août 1958 par l'Administration communale de Schaerbeek,
9. Vu le permis de bâtir visant à transformer le 1er étage, délivré le 26 novembre 1965 par l'Administration communale de Schaerbeek. Les actes et travaux n'ayant pas été réalisés, ce permis est périmé,
10. Vu le permis de bâtir visant à couvrir une cour, délivré le 8 mai 1970 par l'Administration communale de Schaerbeek,
11. Vu le permis d'urbanisme visant à "rehausser le bâtiment d'un étage et fermer le front bâti en harmonie avec les constructions existantes", délivré le 11 janvier 1993 par l'Administration communale de Schaerbeek,
12. Vu le permis d'urbanisme visant à "démolir 2 ateliers en intérieur d'îlot, installer 4 logements dans l'atelier existant, construire une extension au rez-de-chaussée et réaliser 6 emplacements de parking en intérieur d'îlot", délivré le 9 mars 2004 par l'Administration communale de Schaerbeek,
13. Vu le permis d'urbanisme visant à "démolir en intérieur d'îlot un ancien bâtiment de bureaux au rez-de-chaussée pour aménager un jardin privatif", délivré le 5 juillet 2005 par l'Administration communale de Schaerbeek,
14. Vu le permis d'urbanisme visant à "augmenter le nombre de logements à 5 au lieu de 4, modifier le volume de l'arrière-bâtiment et de la couverture des emplacements de parking avec diminution du nombre d'emplacements à 5 au lieu de 6", délivré le 31 janvier 2006 par l'Administration communale de Schaerbeek,
15. Vu le permis d'urbanisme visant à "construire une annexe avec volume de toiture au rez-de-chaussée et deux balcons aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, aménager une terrasse au 1^{er} étage et changer l'affectation des étages (bureaux) en trois logements", délivré le 15 janvier 2008 par l'Administration communale de Schaerbeek ; ce permis n'a pas encore fait l'objet d'un contrôle de bonne mise en œuvre,
16. Vu la déclaration de classe 3 visant à exploiter des installations de refroidissement délivrée le 26 février 2008 par la Commune de Schaerbeek ;

Affectations :

1. Considérant que la demande porte sur la création d'un équipement médical au rez-de-chaussée de 199,6 m² et de douze appartements aux étages, répartis comme suit :
 - 1) aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages : deux appartements 2 chambres et un appartement 3 chambres par étage,
 - 2) au 4^{ème} étage : deux appartements 1 chambre et un appartement 2 chambres ;
1. Considérant que les affectations projetées sont conformes à la zone d'habitation dans laquelle se situe le bien au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et n'apporte pas de nuisances particulières ;

Volumétrie :

1. Considérant que les annexes au rez-de-chaussée pour les locaux vélos sont construites dans les gabarits autorisables ; qu'elles ne nuisent pas au voisinage ;
2. Considérant que la rehausse du mur mitoyen gauche est minime (30 cm) et ne nuit pas à la jouissance du bâtiment voisin ;
3. Considérant que la rehausse et l'extension du mur mitoyen droit sont prévues pour que les balcons à réaliser ne génèrent pas de vues intrusives sur le voisin de droite ;
4. Considérant que l'extension de ce mur et le volume des balcons se font en dérogation aux gabarits autorisables tels que prescrits par le RRU, et ce en étant plus haut et plus profond que le voisin de droite ;
5. Considérant que toutefois les dérogations sont minimales et justifiées car elles permettent de réaliser des espaces extérieurs privatifs pour chaque logement et que les travaux ne réduisent pas les qualités d'habitabilité de la parcelle voisine ;
6. Considérant que les lucarnes en façade avant sont reconstruites et leur surface vitrée agrandie ; qu'elles s'intègrent dans l'esthétique de la façade avant ;

Habitabilité des appartements :

1. Considérant que les appartements bénéficient d'une bonne habitabilité ; qu'ils possèdent tous une cave individuelle et que le local compteurs est accessible depuis les espaces communs ;
2. Considérant toutefois que les locaux vélos ne sont pas suffisamment grands au vu du nombre d'appartements et de chambres projetés ; que, de plus, il est à souligner qu'aucun emplacement de parking automobile n'est réalisé pour les douze nouveaux appartements en dérogation à l'art. 6, Titre VIII du RRU ; que la demande se situe en zone B (bien desservie) au RRU en matière de desserte en transport en commun ; qu'il y a donc lieu de prévoir, en compensation de ce manque de stationnement, au moins un emplacement vélo par chambre, c'est-à-dire 25 emplacements soit 1 emplacement supplémentaire par rapport à la proposition ;
3. Considérant que l'emplacement prévu pour les vélos-cargos ne semble pas opportun ;

Équipement d'intérêt collectif (de type santé) :

1. Considérant que l'entrée de l'équipement d'intérêt collectif est mutualisée avec celle des logements ; que, au vu de la superficie de l'équipement d'intérêt collectif, qui sera utilisé en maison médicale selon le demandeur, une patientèle importante devra utiliser le hall commun ; que cela générera une insécurité pour les habitants des appartements et ne préjuge pas du bon aménagement des lieux,
2. Considérant de plus que cette situation n'est pas encore en place et peut, dès lors, encore être modifiée ; qu'il est donc préférable de réaliser une entrée séparée pour le cabinet médical depuis la rue et de la rendre accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
3. Considérant de même qu'aucun équipement sanitaire n'est dessiné dans le cabinet médical ; qu'il y a lieu d'y remédier et de veiller à les rendre accessibles au PMR ;
4. Considérant également que la création d'un équipement médical nécessite d'être accessible au PMR en ce qui concerne ses aménagements intérieurs ; qu'il y a donc lieu de respecter le Titre IV du RRU en la matière ;
5. Considérant qu'aucun stationnement pour voiture ou vélo n'est prévu pour les travailleurs de l'équipement, en dérogation à l'art. 17 du Titre VIII du RRU ; qu'il y a lieu de prévoir de tels emplacements pour les travailleurs de l'équipement et qu'ils pourraient être proposés dans la zone de cour et jardin destinée à l'équipement ;

Modifications en façade avant :

1. Considérant que les modifications apportées à la façade avant sont minimales (teintes/matériaux des châssis) ; que, vu l'ampleur du projet, une amélioration de son esthétique est à prévoir afin de la rendre plus harmonieuse ;
2. Considérant que certains châssis du 1^{er} et du 2^{ème} étage sont maintenus en aluminium ton gris ; que la demande porte sur la mise en place de garde-corps en forme de lisses en acier galvanisé ;
3. Considérant que les châssis existants se trouvant dans les parties en zinc sont en bois ton naturel et seront peints en gris et munis de lisses en acier laqué anthracite ;
4. Considérant que la multiplicité des matériaux nuit à l'esthétique de la façade avant ; qu'il y a lieu de se limiter à deux matériaux au maximum en ce qui concerne les châssis ; que la remarque est également valable pour les ensembles de portes d'entrée ;
5. Considérant que les châssis du rez-de-chaussée sont en PVC teinte blanc ; qu'ils sont enlevés et remplacés par de nouveaux châssis en PVC de même teinte et à double division ; que toutefois le demandeur a précisé en séance qu'ils seront en aluminium gris anthracite ;
6. Considérant que, pour le remplacement des châssis du rez-de-chaussée, il y a lieu de choisir un des matériaux déjà mis en œuvre à l'étage (aluminium ou bois), et ce dans la même teinte (gris anthracite) ;

Modifications en façade arrière :

1. Considérant que la façade arrière est entièrement refaite et isolée ; qu'elle est recouverte de briquettes sur isolant ; que les balcons sont réalisés dans une structure en béton blanc préfabriqué ; que des lisses verticales en acier laqué anthracite sont placées ; que cela améliore l'esthétique de la façade arrière ;

Installations techniques :

1. Considérant que le bâtiment sera chauffé via des chaudières individuelles à condensation et non via des pompes à chaleur ;

Gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) :

1. Considérant que les problèmes d'inondation vont croissants en Région de Bruxelles-Capitale ;
2. Considérant que l'imperméabilisation des sols va croissante en Région de Bruxelles-Capitale ;
3. Considérant que le projet entraîne une augmentation de l'imperméabilisation des sols de 61 à 70 % ;
4. Considérant que le demandeur indique qu'il va placer une citerne d'eau pluviale de 13,5 m³ de capacité, reprenant les eaux pluviales de la toiture ; que le trop-plein de cette citerne sera évacué vers une noue paysagère ; que l'eau récoltée sera utilisée pour le robinet extérieur, les espaces communs et le cabinet médical ;
5. Considérant cependant que les toilettes des logements et de l'équipement ne sont pas raccordées à la citerne, en dérogation à l'article 35 titre I du RCU ; que, de plus, il y a lieu que le demandeur justifie le dimensionnement et les usages en utilisant le calculateur de récupération de Bruxelles Environnement ; qu'il y a lieu de raccorder cet équipement au minimum aux chasses d'eau des toilettes du cabinet médical et des logements, dans le respect de l'article 35 du RCU et des résultats du calculateur susvisé ;
6. Considérant qu'il en va de même pour la noue et ses caractéristiques ; que celles-ci ne sont pas fournies ; que le demandeur doit fournir une note de dimensionnement de cet ouvrage qui doit être en mesure d'absorber une pluie centennale avec l'utilisation du « calculateur parcelles » de Bruxelles Environnement ; qu'un schéma de principe de gestion des eaux pluviales du projet ne serait pas non plus superflu ; qu'il y a donc lieu d'en fournir un ;

Chantier :

1. Considérant que les travaux projetés concernent la transformation/démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m², ceux-ci requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'Administration Communale avant leur entame ;

Considérant que la démolition doit respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- agrandir les locaux vélos afin d'atteindre minimum un emplacement vélo par chambre (25 emplacements et 2m²/vélo) et prévoir des emplacements vélo à destination de l'équipement ; prévoir l'ensemble de ces

emplacements au rez-de-chaussée et les aménager conformément au Vadémecum vélos édité par Bruxelles Mobilité ;

- réaliser une entrée séparée des logements pour l'équipement médical via un sas au rez-de-chaussée (sans modifier les accès actuels) et ne pas faire d'emplacement pour vélo-cargo ;
- prévoir l'accessibilité et les aménagements de l'équipement d'intérêt collectif conformes au Titre IV du RRU (normes d'accessibilité pour les PMR) ;
- améliorer l'esthétique de la façade avant en conservant des châssis en bois de teinte naturelle dans les parties en zinc et en prévoyant des nouveaux châssis en aluminium de ton gris au rez-de-chaussée ;
- connecter, au minimum, la citerne de récupération des eaux pluviales aux équipements sanitaires des logements et en fournir une note de dimensionnement basée sur le calculateur récupération de Bruxelles Environnement ;
- fournir une note de dimensionnement de la noue paysagère basée sur le calculateur parcelle de Bruxelles Environnement, ainsi qu'un schéma de gestion des eaux pluviales du projet ;

RUE WAELHEM 112

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

Réf. / Ref.: 2023/193=286/110-112

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment arrière (n° 112 : activité productive) et un bâtiment avant (n° 110 : locaux accessoires à l'activité productive au rez-de-chaussée et un logement au 1er étage), changer l'affectation de l'activité productive (+/- 1100 m²) en grand commerce spécialisé (mobilier) avec parking accessoire (2 pl.), réaliser des travaux dans le logement existant et modifier la façade à rue (vitrine, couleur, châssis)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/05/2024 > 31/05/2024

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) l'augmentation du trafic à l'intersection de la rue Waelhem et de la chaussée de Helmet risque d'aggraver les dangers déjà présents, en contradiction avec les plans de Good Move,
- 2) le manque de places de stationnement pourrait accroître la pression sur le stationnement dans le quartier, affectant également les livraisons et le personnel,
- 3) le trafic supplémentaire perturbera la ligne de tram 55 et l'arrêt de tram "Waelhem", augmentant ainsi les risques pour les usagers des transports en commun,
- 4) l'arrivée de trafic extérieur va à l'encontre de l'objectif de préserver la tranquillité et l'identité locale, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur le quartier dans son ensemble ;

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment arrière (n° 112 : activité productive) et un bâtiment avant (n° 110 : locaux accessoires à l'activité productive au rez-de-chaussée et un logement au 1^{er} étage) :

- 1) changer l'affectation de l'activité productive (+/- 1.100m²) en grand commerce spécialisé (mobilier) avec parking accessoire (deux emplacements),
- 2) réaliser des travaux dans le logement existant (ouverture de baie, placement d'un auvent pour la terrasse),
- 3) modifier la façade à rue (couleur, châssis, division) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 décembre 1921 visant à « construire un atelier avec bureau » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 juin 1927 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 août 1927 visant à « [effectuer des] transformations [à l'] atelier » ;
4. Vu le permis d'environnement de classe 1B du 14 mai 2013, délivré pour une durée de 15 ans par Bruxelles Environnement, visant à « exploiter un commerce de gros de pièces automobiles avec bureaux et atelier pour le travail des métaux », ;
5. Vu la demande de permis d'urbanisme introduite en date du 14 janvier 2022, visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment arrière (n° 112 : activité productive) et un bâtiment avant (n° 110 : locaux accessoires à l'activité productive au rez-de-chaussée et un logement au 1^{er} étage), changer l'affectation de l'activité productive

(+/- 1.100m²) en grand commerce spécialisé (mobilier), réaliser des travaux dans le logement existant et modifier la façade à rue (vitrine, couleur, châssis) », déclarée caduque le 12 mai 2023 pour non introduction d'un projet modificatif endéans les délais impartis par l'art. 126/1 §3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), dont il a été fait application d'initiative par le demandeur ;

6. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est, par conséquent, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
7. Vu la situation régulière du bien, à savoir :
 - 1) bâtiment avant (n° 110) :
 - 1) un logement au 1^{er} étage et des locaux accessoires à l'activité du bâtiment arrière (112) au rez-de-chaussée,
 - 2) des locaux accessoires aux affectations du bâtiment au sous-sol,
 - 1) bâtiment arrière (n° 112) : une activité productive ;
 1. Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
 2. Vu l'avis favorable du SIAMU du 23 avril 2024 sur la présente demande (réf : T.1996.0355/5) ;

AFFECTATIONS :

1. Considérant que le changement d'affectation d'activité productive vers grand commerce spécialisé (en meubles – 1.111 m²) est conforme aux prescriptions de la zone du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) dans laquelle se situe le projet (zone mixte) ;
2. Considérant que le commerce projeté se compose d'un parking (accessoire au commerce) et d'une vitrine d'exposition dans le bâtiment avant ; qu'un showroom et des locaux pour le personnel (des sanitaires, un bureau et une kitchenette) sont aménagés en partie arrière et qu'un espace destiné à l'entreposage est aménagé au 1^{er} étage du volume situé en intérieur d'îlot ;

MOBILITÉ :

1. Considérant que le type de commerce projeté engendre un charroi important en termes de chargements et déchargements (meubles) ; qu'il est toutefois précisé dans la note explicative que, dans le cadre de cette activité, le stock principal est situé sur un autre site ;
2. Considérant qu'une aire de chargement/déchargement est toutefois prévue au sein du bâtiment (en partie avant) afin de ne pas créer de nuisances en voirie ; que son usage est réservé aux heures de fermeture du commerce ;
3. Considérant que le projet prévoit en outre deux emplacements de parking pour voitures destinés aux visiteurs ainsi que huit emplacements pour vélos ;
4. Considérant qu'une circulation piétonne est figurée par un marquage au sol et qu'il en va de même pour la circulation cyclable ;
5. Considérant que, par rapport à la situation existante (activité productive), l'activité telle que projetée présente peu de nouvelles nuisances ; qu'un soin particulier devra néanmoins être apporté à l'isolation acoustique entre le logement et la zone de parking de l'activité située sous le logement ;

PERMIS D'ENVIRONNEMENT :

1. Considérant que le projet envisage l'exploitation d'un commerce de meubles d'environ 1.000 m² ; qu'il peut s'agir d'une installation soumise à permis d'environnement de classe 1D (rubrique 90) ; qu'il est donc opportun de vérifier la nécessité d'introduire une telle demande de permis d'environnement de classe 1D auprès de Bruxelles Environnement afin d'évaluer la faisabilité de ce type de projet compte tenu des conditions d'exploiter à respecter (notamment en ce qui concerne la mobilité) ; qu'aucune démarche en ce sens n'a été entamée à ce jour ;
2. Considérant que le demandeur a précisé en séance que le système énergétique permettant de chauffer les locaux serait fondé sur des aérothermes alimentés au gaz ;

LOGEMENT :

1. Considérant que le logement existant au 1^{er} étage est maintenu et quelque peu réaménagé ; que la pièce située en façade avant et nommée « chambre à coucher » dans les plans d'archives est cloisonnée par un nouvel ensemble vitré, ce qui permet le maintien d'un éclairage naturel en pièce centrale (salon) ;
2. Considérant que l'ouverture vers la terrasse, en façade arrière, est largement agrandie ; que cela améliore l'apport en lumière naturelle à l'intérieur ;
3. Considérant qu'un auvent est placé au-dessus de la terrasse ; que celui-ci s'inscrit dans les gabarits admissibles ;
4. Considérant que ce logement bénéficie d'une entrée privative, indépendante du commerce ;
5. Considérant que le logement et le commerce bénéficient tous deux d'espaces privatifs en caves et de compteurs séparés ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant qu'une superficie de toiture de 314 m² est végétalisée, ce qui améliore l'intérieur d'îlot et permet une meilleure gestion de l'eau de pluie (évapotranspiration) ; que cette superficie n'est cependant pas reprise dans le formulaire de demande de permis et ne figure ni en plan ni en coupe de la situation projetée ; qu'il convient donc de modifier ces documents afin de l'y intégrer ;
2. Considérant l'importance du choix des espèces et que dès lors l'aménagement de cette toiture devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement ;
3. Considérant qu'une citerne de récupération des eaux de pluie de 5000 l est prévue ; que l'eau ainsi récupérée sera utilisée pour l'alimentation des sanitaires de la surface commerciale ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que la façade avant est peu modifiée ; que l'entrée vers le commerce se fait via la porte de garage ; que la vitrine est agrandie (plus haute qu'en situation de droit) et qu'un espace d'exposition est aménagé derrière celle-ci ;
2. Considérant que les châssis du logement ont été simplifiés (suppression de l'imposte ornée) ;
3. Considérant que cette perte du petit patrimoine est regrettable mais qu'il s'agit d'une situation de longue date et que la proposition est acceptable ;
4. Considérant que la porte d'entrée, qui avait été remplacée par une porte en aluminium (en situation de fait), est couverte de lattes en bois décoratives ; qu'il convient cependant de proposer une porte en bois (mouluré) dans le respect du dessin d'origine ;
5. Considérant que l'intégralité des châssis sont en aluminium et peints en gris ;
6. Considérant que le projet prévoit, soit la mise en peinture blanche des briques en façade avant (tel qu'en situation de fait), soit le maintien de la brique apparente tel qu'à l'origine ; que ces deux solutions sont envisageables au vu du contexte bâti mais qu'il convient d'opérer un choix quant à l'une de ces deux options préalablement à l'issue de l'instruction de la présente demande ;
7. Considérant que le soubassement ainsi que l'ensemble des éléments en pierre naturelle, peints en situation de fait, sont décapés afin de retrouver leur aspect d'origine ;

CHANTIER :

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

ENSEIGNES :

1. Considérant que les enseignes sont reprises sur les plans mais que les permis « enseignes » ne peuvent être délivrés que pour une durée limitée de maximum 9 ans (cf. AGRBC du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée) ; que, dès lors, il y a lieu d'introduire une demande de permis distincte pour les enseignes non-conformes ;
2. Considérant en effet que l'enseigne parallèle représentée sur les plans déroge à la réglementation en vigueur puisque son développement est supérieur aux 2/3 de la façade et que le côté droit est situé à moins de 0,5 m de la limite mitoyenne avec le bâtiment de droite et ne s'inscrit pas dans le prolongement de la baie de garage ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- figurer la toiture végétalisée (extensive) en plans et en coupes et modifier le formulaire de demande de permis (annexe I) afin de prendre en compte les superficies de toiture végétalisée projetées (314 m²) ;
- choisir une des deux options pour la finition de la façade avant (briques peintes en blanc ou briques apparentes) ;
- réaliser une porte d'entrée en bois dans le respect du dessin d'origine ;
- soit modifier les plans en supprimant les enseignes projetées et introduire une demande de permis d'urbanisme distincte dans les cas où elles ne sont pas conformes, soit placer des enseignes conformes aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur (non soumises à permis en zone restreinte).

RUE CREUSE 39

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

Réf. / Ref.: 2022/148=059/039

Objet / Betreft: demande modifiée: dans un immeuble comprenant un garage au rez-de-chaussée et un logement à l'étage, rehausser l'immeuble de deux étages et y aménager un second logement en duplex, rehausser l'annexe du 1er étage (modification du volume de toiture) et mettre en conformité la modification des menuiseries extérieures

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/05/2024 > 31/05/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 11 février 2022 visant à « dans un immeuble comprenant 1 garage au rez-de-chaussée et 1 logement à l'étage, rehausser l'immeuble de 2 étages et y aménager un 2ème logement en duplex et régulariser la modification des menuiseries extérieurs » ;
2. Vu l'avis de la Commission de concertation du 20 avril 2023 et du Collège des Bourgmestre et Echevins du 2 mai 2023, favorable aux conditions suivantes :
 - 1) proposer un espace extérieur conforme au code civil pour le nouveau logement,
 - 2) proposer un raccord plus respectueux avec la façade existante via un retrait plus marqué du fronton (1 m sur les 2 étages) et uniformiser l'ensemble des matériaux et revêtements utilisés pour la rehausse,
 - 3) rétablir des châssis en bois (moulurés) sur l'ensemble de la façade d'origine ;
 - 4) au 1^{er} étage gauche, réaliser une division tripartite équilibrée et avec 3 doubles cadres pour la partie inférieure du châssis,
 - 5) mettre en place des toitures végétalisées semi-intensives (minimum 10 cm de substrat) et faire apparaître leurs caractéristiques en plan et en coupe,
 - 6) commencer les travaux visant à supprimer les infractions au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la notification de la décision ;
1. Vu la demande de plans modifiés du 4 mai 2023, en application de l'art. 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
2. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 30 juin 2023 ;
3. Considérant que le projet ainsi amendé vise désormais à, dans un immeuble comprenant un garage au rez-de-chaussée et un logement à l'étage :
 - 1) rehausser l'immeuble de deux étages, en dérogation aux art. 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur et profondeur des constructions mitoyennes),
 - 2) y aménager un second logement en duplex,
 - 3) rehausser l'annexe du 1^{er} étage (modification du volume de toiture), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
 - 4) mettre en conformité la modification des menuiseries extérieures ;
1. Considérant que ces plans modificatifs visent à répondre à l'ensemble des conditions de la Commission de concertation et du Collège des Bourgmestre et Echevins ; que, ce faisant, la réalisation d'une toiture végétalisée sur l'annexe du 1^{er} étage engendre une modification du volume pour cette dernière, en passant d'une toiture légèrement en pente à une toiture plate (végétalisée) ;
1. Considérant que la légère rehausse de toiture améliore également l'habitabilité de l'espace séjour (salle à manger) situé sous ce volume ; que cette modification engendre une rehausse de 0,65 m du mur mitoyen de droite dans le bas du versant de la toiture concernée ; que cela ne porte toutefois pas préjudice à la parcelle voisine ;
2. Considérant qu'une erreur figure sur le plan du 1^{er} étage puisque la toiture plate semi-intensive du garage est indiquée comme faisant « minimum 0,10 cm » mais qu'il doit, dans l'effet, s'agir de « minimum 10 cm » ; qu'il convient donc de rectifier le plan en ce sens ;
3. Considérant l'importance du choix des espèces et que dès lors l'aménagement de cette toiture devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement ;
4. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet tel que modifié peut être accordé ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- modifier le plan du 1er étage et indiquer toiture végétalisée semi-intensive (minimum 10 cm et non 0,10 cm),
- entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

RUE DES MIMOSAS 13

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

Réf. / Ref.: 2023/561=195/013

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, construire une annexe arrière du côté droit, isoler celle de gauche et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/05/2024 > 31/05/2024

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 :
 - 1) construire une annexe arrière du côté droit,

- 2) isoler l'annexe de gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et en hauteur),
- 3) réaliser des travaux structurels (décloisonnement et agrandissement des baies),
- 4) modifier la façade arrière (création de nouvelles baies, faïence) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 septembre 1924 visant à "[construire] une maison" ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 22 juin 2004 visant à "construire un toit en double pente sur la toiture plate d'une maison rez+2" ;
3. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est, par conséquent, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 27 décembre 2023 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la demande ne modifie pas la situation licite du bien à savoir un seul logement ;
2. Considérant que, derrière le volume arrière gauche, l'annexe ainsi que la rehausse mitoyenne illicites (WC) d'un niveau sont démolies, ce qui supprime la situation infractionnelle ;
3. Considérant que, du côté droit, l'auvent est remplacé par une annexe ; que celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables, s'aligne au voisin de gauche au n° 11 et ne nécessite aucune rehausse mitoyenne ;
4. Considérant que, dans son prolongement, une terrasse en bois est prévue ; que celle-ci est de taille réduite et qu'il reste suffisamment de surface de pleine terre dans la zone de jardin ;
5. Considérant que la toiture de celle-ci est végétalisée (intensive) ; que, toutefois, sa composition devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes conseillées par Bruxelles Environnement et présenter une composition diversifiée ;
6. Considérant que la demande vise à améliorer les performances énergétiques de cet immeuble en isolant les deux volumes arrière par l'extérieur ;
7. Considérant que l'isolant et le revêtement extérieur (faïence vert clair) ajoutent une épaisseur supplémentaire de 12 cm à l'annexe de gauche sur deux niveaux, ce qui déroge aux règlements urbanistiques en vigueur, en ce qu'elle dépasse les deux profils mitoyens ;
8. Considérant que le dépassement est minime et n'aura pas d'impact significatif sur les parcelles voisines ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;
9. Considérant que des travaux intérieurs sont entrepris afin de moderniser et d'améliorer les conditions d'habitabilité des espaces de vie au rez-de-chaussée ;

FACADE ARRIERE :

1. Considérant que des nouvelles baies sont créées au niveau du rez-de-chaussée afin d'améliorer l'apport en lumière naturelle ;
2. Considérant que l'annexe arrière gauche est recouverte d'une faïence vert clair ; que le traitement de façade choisi ne soulève aucune remarque ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE JAN BLOCKX 22

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

Réf. / Ref.: 2024/33=148/024

Objet / Betreft: Régulariser le permis 15/PFD/612019 (délivré le 03/01/2019) suite à un PV d'infraction (ref. INF/1899962) en ce qui concerne l'ascenseur, la zone végétalisée et les éléments techniques en toiture et intérieur d'ilot.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/05/2024 > 31/05/2024

Réactions / Reacties: 20

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

AVIS / ADVIES : Reporté