



**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 24 octobre 2024 / Zitting van donderdag 24 oktober 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

AVENUE EUGÈNE DEMOLDER 136	2
AVENUE DU DIAMANT 20	4
AVENUE ALBERT DESENFANS 10	5
RUE PAUL LEDUC 76	7
AVENUE DE LA TOPAZE 61	8
RUE DU RADIUM 39	9
AVENUE DE L'EMERAUDE 43	11
AVENUE EMILE MAX 169	12
RUE JOSAPHAT 310	13
RUE VAN SCHOOR 61	15
RUE DE BRABANT 97	17
RUE VAN OOST 56	21
RUE JOSAPHAT 260	22

AVENUE EUGÈNE DEMOLDER 136

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

Réf. / Ref.: 2023/559=087/136

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité les modifications apportées à la toiture et à la façade avant, effectuer des travaux structurels intérieurs, aménager un logement supplémentaire (passer de une à deux unités) et placer un enduit sur isolant en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/09/2024 > 10/10/2024

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) mettre en conformité :
 - 2) les modifications apportées à la toiture, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (toiture non-conforme),
 - 3) les modifications apportées à la façade avant (châssis d'origine supprimés), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (châssis, ...),
 - 4) aménager un logement supplémentaire (passer de une à deux unités), en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (4 locaux habitables non-conformes), à l'art. 10 du Titre II du RRU et du RCU (chambre au -1 non-conformes) et à l'art. 6 du Titre II du RCU (une partie du logement n'est pas accessible de manière privative),
 - 5) effectuer des travaux structurels intérieurs (nouveaux escaliers internes),
 - 6) placer un enduit sur isolant en façade arrière ;

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivrée le 20 janvier 1914 en vue de "construire une maison" ;
2. Vu le permis d'urbanisme délivré le 19 juin 2001 visant à "démolir un escalier de secours, construire une lucarne dans le versant arrière de la toiture au 3^{ème} étage, construire des terrasses et rehausser le mur mitoyen droit (vers n° 138) aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 3^{ème} étages, construire un escalier extérieur et réaliser des transformations intérieures" ;
3. Vu que cet immeuble est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural (inventaire légal des monuments et ensemble) de la Région de Bruxelles-Capitale ;
4. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 27 juillet 2024 sur la présente demande (réf. CP.1985.2518/4) ;
5. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir une maison unifamiliale ;

PREAMBULE :

1. Considérant que le projet propose un immeuble de rapport de deux logements dont la répartition est la suivante :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux logements de l'immeuble,
 - 2) aux sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage : un triplex 2 chambres de +/- 206 m²,
 - 3) au 2^{ème} étage et dans les deux niveaux sous combles : un triplex 2 chambres de +/- 164 m² ;

VOLUME/TRAVAUX STRUCTURELS

1. Considérant qu'au vu des photographies et de la note explicative fournies, la toiture a été modifiée ;
2. Considérant que la modification en toiture ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables ; que la dérogation est minime et que le projet vise à la mettre en conformité ;
3. Considérant cependant qu'elle nuit fortement à l'esthétique de la façade avant, ce qui la rend inacceptable ;
4. Considérant que le niveau de la corniche du voisin de gauche est erroné, que ce soit en coupe ou en élévation (cf. reportage photographique du dossier) ;
5. Considérant que l'aménagement du triplex inférieur nécessite l'installation de nouveaux escaliers internes qui relient le rez-de-chaussée au 1^{er} étage ;

LOGEMENTS :

1. Considérant que le triplex inférieur est un logement 2 chambres ; qu'il a la jouissance du jardin et dispose également de deux terrasses ;
2. Considérant cependant que la démultiplication des escaliers internes nuit aux qualités spatiales de ce bien et que l'aménagement du logement devrait se faire dans le respect des pièces d'origine ;
3. Considérant que le cloisonnement de la pièce centrale au niveau du rez-de-chaussée n'apporte pas de plus-value ;
4. Considérant qu'au vu de la superficie du logement, il devrait être possible d'améliorer l'organisation interne en regroupant les espaces de jour et de nuit ;
5. Considérant que la chambre au sous-sol ne dispose pas d'un éclairage naturel suffisant du fait qu'elle donne sur une cour anglaise et que la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
6. Considérant par ailleurs que cette chambre, ainsi que d'autres locaux du triplex au sous-sol, ne sont pas accessibles

de manière privative ; que cela constitue une dérogation au RCU et que la demande de dérogation ne peut être rencontrée favorablement ;

7. Considérant de plus que cette proposition d'aménagement s'apparente à la création de deux unités distinctes (un studio et un duplex) plutôt que d'un triplex ;
8. Considérant dès lors que le logement ne devrait pas avoir de pièces habitables au sous-sol ;
9. Considérant enfin que l'escalier au niveau du rez-de-chaussée n'est pas correctement dessiné ;
10. Considérant que le triplex supérieur est un logement 2 chambres avec terrasse ;
11. Considérant que les pièces de vie (séjour, salle à manger et cuisine), situées au 3^{ème} niveau (combles supérieurs), ne disposent pas d'une hauteur libre suffisante (2,36 m au lieu de 2,5 m) et que les demandes de dérogation sont justifiées du fait que c'est à cet étage que se trouve la grande terrasse ;
12. Considérant que le séjour donne sur une spacieuse terrasse, ce qui en améliore le confort ;
13. Considérant que le salon TV ne dispose pas non plus d'une hauteur libre sous-plafond suffisante (de 0,40 à 2,20 m) ; que les dérogations sont importantes et nuisent aux qualités d'habitabilité de la pièce concernée ;
14. Considérant, enfin, que ce tout petit volume situé dans la partie supérieure des combles n'offrira pas de bonnes qualités d'habitabilité en cas de fortes chaleurs et que, dès lors, il n'est pas souhaitable d'en faire un local habitable (espace tampon) ;
15. Considérant, au vu de ce qui précède, que l'aménagement de ces deux logements n'est pas acceptable ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est maintenu ;
2. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement ;
3. Considérant que le hall d'entrée sert d'espace de rangement pour les vélos ; que les emplacements tels que dessinés dans les plans nuisent à la circulation des habitants ;

EAU :

1. Considérant que la citerne d'eau de pluie est conservée ; qu'il y a lieu de la maintenir, de la remettre en état et de la raccorder aux sanitaires, conformément au Titre I, art. 35 du RCU ;

ZONE DE REcul :

1. Considérant que la présente demande ne porte pas sur la zone de recul mais que des modifications y ont été apportées (haie en lieu et place de la grille de clôture d'origine) et que ces modifications devront faire l'objet d'une demande spécifique de permis d'urbanisme ;

FACADE ARRIERE :

1. Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur afin d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que cette maison bourgeoise de style Beaux-Arts, datant de 1914 et signée de l'architecte François (alias Frans) HEMELSOET, se situe dans une enfilade d'immeubles particulièrement cohérente (du n° 114 au n° 152) ; que, par ailleurs et pour rappel, elle est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural régional ;
2. Considérant qu'il existe des divergences entre la façade reprise aux archives de 1914 et celle qui a été construite au début du 20^{ème} siècle (hauteur et finitions de la partie supérieure de la façade avant, ajout de deux traverses d'imposte en pierre au 2^{ème} étage, suppression des petits bois dans les impostes, modification des ferronneries du balcon et des divisions de châssis) ;
3. Considérant que l'ajout des deux traverses semblent dater de la construction de cette maison et qu'elles ne portent pas préjudice à l'esthétique de la façade avant ;
4. Considérant que la porte d'origine en bois ton blanc est conservée ;
5. Considérant que les châssis ont été remplacés ; qu'ils sont en bois ton blanc et qu'ils s'intègrent correctement dans la façade même si ces derniers ne sont pas moulurés ;
6. Considérant en revanche que la suppression des petits bois dans les impostes n'est pas acceptable et qu'il faudrait les rajouter sur les châssis déjà en place ;
7. Considérant que les ferronneries de la porte d'entrée ne sont pas dessinées mais qu'il y a lieu de préserver la porte d'origine avec ses ferronneries ;
8. Considérant par ailleurs que les plans sont lacunaires en ce qui concerne les détails de la corniche (supports non dessinés) et que cette dernière ainsi que ses supports doivent être conservés ;
9. Considérant que la rehausse de la façade avant est traitée comme une toiture (revêtement en ardoises) mais que celle-ci nuit fortement à l'esthétique de la façade avant ;
10. Considérant qu'il faudrait proposer une rehausse qui s'inspire du style de l'immeuble mitoyen gauche ;
11. Considérant enfin que le placement des fenêtres de toit n'est pas approprié et qu'il faudrait assurer l'éclaircissement des pièces de vie à l'aide de deux châssis respectant la composition de façade ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑revoir les escaliers internes du logement inférieur en proposant un triplex plus qualitatif qui est conforme au Titre II des RRU et RCU,

☑indiquer local non-habitable pour la partie supérieure des combles,

☑pour la façade avant, prévoir :

- une rehausse respectant la typologie de l'immeuble,

- deux chassis au niveau de la rehausse qui respectent la composition de la façade,
 - des petits-bois dans les impostes des chassis en s'inspirant de façade d'origine,
- ☑corriger le niveau de la corniche de l'immeuble mitoyen gauche sur l'élévation,
- ☑remettre en état la citerne existante et la raccorder aux sanitaires conformément à l'art.35 du Titre I du RCU.

AVENUE DU DIAMANT 20

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

Réf. / Ref.: 2023/119=070/020

Objet / Betreft: dans un immeuble de quatre logements, mettre en conformité des modifications de volumes en toiture arrière et l'ajout d'un logement dans les combles (passer de quatre à cinq unités)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/09/2024 > 10/10/2024

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) Des travaux de rénovation importants ont été récemment effectués sur la toiture et le pignon de la copropriété, ce qui suscite des inquiétudes quant à l'impact des projets à venir sur ces rénovations ;
- 2) Des informations sont demandées sur les travaux prévus, leur impact potentiel sur les rénovations récentes, et les garanties de suivi pour assurer un bon déroulement des travaux ;
- 3) Une question est posée sur le moment où la copropriété sera consultée concernant ces projets ;
- 4) Il est mentionné que les changements urbanistiques peuvent engendrer des frais, notamment pour le changement de l'acte de base ; une clarification est demandée sur la responsabilité de ces frais.

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de quatre logements, mettre en conformité :
 - 1) des modifications de volume en toiture arrière, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (toiture – largeur de la lucarne),
 - 2) l'ajout d'un logement dans les combles (passer de quatre à cinq unités), en dérogation aux art. 10 et 17 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante, prévision de local vélos) et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement de local vélos et poussettes) ;

HISTORIQUE

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 février 1933 visant à « construire une maison » ;
2. Vu la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de quatre logements avec la répartition suivante :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée avant droit : un garage/parking accessoire aux logements du bâtiment,
 - 3) dans le restant du rez-de-chaussée : un logement,
 - 4) aux étages 1 à 3 : un logement par étage,
 - 5) dans les combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
1. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 27 Juillet 2024 sur la présente demande (réf. T.2024.0532/1) ;

VOLUME :

1. Considérant que la lucarne en toiture arrière, d'après les orthophotoplans, semble dater de l'époque de la construction d'origine (1933) ; que celle-ci dépasse les $\frac{3}{4}$ de la largeur de la façade, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que, toutefois, ce volume ne génère pas de nuisance pour les immeubles avoisinants, notamment en ce qui concerne les ombres portées ;

REPARTITION DES LOGEMENTS :

1. Considérant qu'un logement 1 chambre d'une superficie de +/- 62 m² est aménagé dans les combles, ce qui porte le nombre d'unités d'habitation à cinq au sein de l'immeuble ;

TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant que des ouvertures ont été créés dans le mur mitoyen côté gauche (vers le n° 18) sans l'octroi d'un permis d'urbanisme valable ; qu'il n'est pas souhaitable de créer des ouvertures dans un mitoyen ;

HABITABILITE :

1. Considérant que la superficie d'éclairage naturel de la pièce de salle à manger/séjour (28 m²) est inférieure à la norme prescrite (2,7 m² au lieu de 5,9 m²) ; que le déficit est trop important et qu'il y a lieu d'y remédier ;
2. Considérant que la surface éclairante au niveau de la baie mitoyenne ne peut être prise en compte car celle-ci n'est

- pas conforme au Code civil et donc non autorisable ;
3. Considérant que l'éclairage naturel de la chambre est également inférieur à la norme requise (1,60 m² au lieu de 2,44 m²) ;
 4. Considérant, au vu de l'importance de ce déficit, qu'il y a lieu de rendre l'éclairage conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que les plans du sous-sol sont lacunaires ;
2. Considérant que le local compteurs est accessible pour l'ensemble des habitant.e.s de l'immeuble ;
3. Considérant que le logement dispose d'un espace de rangement ;
4. Considérant qu'il n'est pas prévu d'aménager un local vélos, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
5. Considérant toutefois que le couloir d'entrée (vestibule) est relativement spacieux et offre la possibilité d'y stationner des vélos sans entraver la circulation ;

TOITURE :

1. Considérant que la situation licite renseigne une couverture de toiture « Eternit » en losange mais que, selon les plans, il s'agit d'un revêtement bituminé noir et que cela n'est pas qualitatif ;
2. Considérant que les plans ne donnent aucune précision quant à l'isolation de la toiture ;
3. Considérant que l'augmentation des températures liée au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) est susceptible d'entraîner des perturbations en termes de confort, de santé et de consommation énergétique ;
4. Considérant que l'utilisation de matériaux de couleur sombre pour les bâtiments entraîne une absorption plus importante de l'énergie solaire et que cela renforce le phénomène d'ICU ;
5. Considérant qu'il y a dès lors lieu de proposer un matériau plus qualitatif, pérenne et de teinte plus claire ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que la façade avant ne fait pas partie de l'objet de la présente demande ; que toutefois, selon les photographies fournies, celle-ci présente une situation infractionnelle du point de vue urbanistique (châssis en PVC, suppression des double-cadres et modification de la porte, placement d'une descente d'eau pluviales non conforme) ; qu'il y a dès lors lieu d'introduire une demande de permis distincte afin, le cas échéant, de régulariser l'ensemble de ces transformations ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE ALBERT DESENFANS 10

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

Réf. / Ref.: 2023/212=009/010

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la pose d'une descente d'eau pluviale en façade avant, régulariser la construction d'une lucarne en toiture arrière ainsi que des modifications en façade avant et aménager deux logements supplémentaires (passer de une à trois unités)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 1) régulariser :
 - la construction d'une lucarne en toiture arrière,
 - les modifications en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (remplacement d'éléments patrimoniaux de façade),
 - 2) aménager deux logements supplémentaires (passer de une à trois unités), en dérogation aux art. 3, 10, 16 et 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (espace de rangement, éclairage naturel, ordures ménagères, aménagement d'un local vélos et poussettes) et à l'art. 13 du Titre II du RCU (aménagement d'un local vélos et poussettes) ;
 - 3) mettre en conformité la pose d'une descente d'eau pluviale en façade avant,

Préambule :

1. Vu le procès-verbal du 7 novembre 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) la modification du nombre de logements : cinq en lieu et place de un,
 - 2) la construction d'une lucarne sur le versant de toit arrière sur +/- 2,25 m³,

- 3) la modification de la façade à rue par le non-respect du cintrage des baies de fenêtre du sous-sol au 2^{ème} 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. Vu que le bien est inscrit au patrimoine architectural (inventaire légal des monuments et ensembles) de la Région de Bruxelles-Capitale ;
3. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 9 septembre 2024 sur la présente demande (réf. T.2024.0598/1) ;
4. Vu la situation licite du bien, à savoir un logement unifamilial ;
5. Considérant que la superficie de la maison est, en situation de droit, de 297,58 m² ; que celle-ci est légèrement augmentée à 300,64 m² et qu'il est prévu d'ajouter deux logements ;
6. Considérant que, en situation projetée, la nouvelle répartition est la suivante :
 - 1) aux sous-sol et bel-étage : un logement duplex 2 chambres d'une superficie de 94,98 m², (logement 1) ;
 - 2) au 1^{er} étage : un logement de type studio d'une superficie de 43,30 m² (logement 2) ;
 - 3) au 2^{ème} étage et dans les combles (+mezzanine) : un logement triplex de 83,08 m² (logement 3) ;

Habitabilité et volume :

Logement 1 (duplex) :

1. Considérant que les chambres au bel-étage sont conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur et que leur aménagement est correct ;
2. Considérant que le logement dispose d'un espace de rangement intégré qui est acceptable ;
3. Considérant que les espaces de jour sont aménagés au demi-sous-sol, avec un accès à la cour à l'arrière ;
4. Considérant que la superficie de cet espace est satisfaisante (+/-30 m²) mais que, toutefois, la superficie en éclairage naturel n'atteint pas la norme requise (4,45 m² au lieu de 6 m²), ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
5. Considérant que le déficit est trop important et que la dérogation ne peut être accordée ;
6. Considérant par ailleurs que l'emplacement du séjour, côté rue, n'est pas qualitatif tant en termes de vues que de bruits intrusifs et de pollution de l'air (pot d'échappement des voitures) ;
7. Considérant que le bien se situe dans une zone d'aléas d'inondation moyens, que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale vont croissants et que par conséquent l'emplacement d'espaces habitables au demi sous-sol n'est pas souhaitable ;
8. Considérant qu'une salle de bain est aménagée au sous-sol alors que les deux chambres sont situées au bel-étage, ce qui, d'un point de vue de la circulation interne, n'est pas qualitatif ; que, de plus, cette salle de bain est relativement étroite ;
9. Considérant que les aménagements prévus pour ce logement ne sont pas qualitatifs et ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;

Logement 2 (studio) :

1. Considérant que l'aménagement intérieur du studio ne dispose pas d'espace de rangement privatif, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et n'est pas acceptable ;

Logement 3 (triplex) :

1. Considérant que la lucarne en façade arrière a été réalisée sans l'octroi d'un permis d'urbanisme valable ; qu'elle est néanmoins conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
2. Considérant que ce logement ne répond pas au bon aménagement des lieux en ce que la salle de bain proposée est très étroite (3,3 m²) ;
3. Considérant qu'il est regrettable que ce triplex ne bénéficie pas d'un espace extérieur ;
4. Considérant que la hauteur sous plafond de la mezzanine est trop basse pour un espace habitable et qu'il y a lieu d'y prévoir à la place un espace de rangement ;

Espaces communs :

1. Considérant qu'il est prévu d'aménager un local vélos et poussettes de +/- 4,5 m² au bel-étage, dans la prolongation du couloir d'entrée ; que celui-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il ne possède pas les dimensions adéquates compte tenu du nombre de logements et des exigences actuelles en la matière (un emplacement par chambre et minimum 2 m² de zone de stationnement par vélo selon Bruxelles Environnement) ; qu'il y a donc lieu de revoir la superficie du local et de ne pas accorder la dérogation ;
2. Considérant qu'il est regrettable, au vu de l'augmentation du nombre de logements, qu'il n'y ait pas de local poubelles prévu ; que cela déroge par ailleurs également aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
3. Considérant que le local compteurs est accessible pour l'ensemble des habitant.es de l'immeuble ;

Façade avant :

1. Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale et qu'il y a lieu de veiller au maintien des caractéristiques architecturale d'origine ;
2. Considérant que l'historique des photos (*Google Street View*) indique qu'une descente d'eaux pluviales (DEP) a été ajoutée en façade avant, côté droit ; que les plans sont lacunaires concernant le matériau de cette DEP et qu'il y a lieu de respecter les prescriptions de l'art. 35 dut tire I du RCU ;
3. Considérant que l'ensemble des châssis d'origine en bois peint en blanc a été remplacé par des châssis en PVC ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur puisque le nouveau matériau s'écarte des caractéristiques

d'origine ;

4. Considérant par ailleurs que le cintrage des impostes en partie supérieure n'est pas respecté ; que la demande de régularisation de ces châssis n'est pas acceptable ;
5. Considérant que les portes-fenêtres, du bel-étage au 3^{ème} étage, ne disposent de bas de portes pleins et que cela est regrettable ;
6. Considérant que la porte d'entrée existante en bois ne respecte pas les qualités patrimoniales de l'immeuble ;
7. Considérant que la corniche est en bois de ton blanc et que celle-ci semble bien entretenue ;

Conclusion :

1. Considérant que la division de cette maison unifamiliale en trois logements ne répond pas au bon aménagement des lieux et densifie exagérément l'immeuble ;
2. Considérant par ailleurs qu'il y aura lieu d'entamer la remise des lieux en pristin état dès la notification de la décision sur la présente demande de permis.

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE PAUL LEDUC 76

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

Réf. / Ref.: 2024/276=210/076

Objet / Betreft: Rénover une maison unifamiliale (3 chambres), démolir l'annexe existante au 1^{er} étage, démolir des cheminées et modifier une baie de fenêtre en façade avant.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/09/2024 > 10/10/2024

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) Stabilité du bâtiment et prévention des dégâts :
- 2) Les voisins souhaitent des informations sur les mesures mises en place pour garantir la stabilité des travaux et prévenir les dommages à leur propriété, comme des fissures ou des affaissements ;
- 3) Ils demandent également si un état des lieux contradictoire sera réalisé avec les propriétaires des maisons mitoyennes avant le début des travaux ;
- 4) Isolation du mur mitoyen :
 - Ils s'inquiètent de l'exposition de leur mur après la démolition de l'annexe ;
 - Ils souhaitent savoir si des solutions seront mises en œuvre pour assurer une isolation thermique et esthétique appropriée, évitant toute détérioration ou problème d'humidité ;
- 5) Isolation phonique de la nouvelle chambre :
 - Les voisins craignent que l'absence d'une isolation phonique adéquate dans la nouvelle chambre au rez-de-chaussée, adjacente à leur salon, pose des problèmes ;
 - Ils demandent si des mesures seront prises pour renforcer l'isolation phonique de cette pièce afin d'assurer tranquillité et confort des deux côtés ;
- 6) Problèmes d'humidité potentiels :
 - Ils souhaitent connaître les mesures qui seront mises en œuvre pour éviter que les travaux, notamment la démolition de l'annexe, ne génèrent des problèmes d'humidité ou d'infiltration d'eau dans leur maison ;
- 7) Responsabilités et assurances :
 - Ils demandent confirmation quant aux assurances des entrepreneurs chargés des travaux, afin de couvrir tout dommage éventuel à leur propriété pendant et après les travaux ;

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 1) démolir, au 1^{er} étage, l'annexe existante,
 - 2) démolir les cheminées, en dérogation à l'art. 12 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartiers Terdelt & Chomé » (toiture cheminée visibles depuis l'espace public),
 - 3) modifier l'esthétique de la façade avant (création d'une baie au lieu d'une porte, soubassement, etc.), en dérogation à l'art. 14 du RCUZ « Quartiers Terdelt & Chomé » (soubassements visibles depuis l'espace public) ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 22 mars 2024 attestant de l'existence d'un logement en situation licite ;
2. Vu que cet immeuble de l'architecte [Charles Roulet](#) date de 1928 et qu'il est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural (inventaire légal des monuments et ensembles) de la Région de Bruxelles-Capitale

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant qu'au 1^{er} étage, le volume de gauche est démoli afin de rehausser l'annexe du rez-de-chaussée ; que, à cette fin, le mur acrotère en partie avant est surélevé de +/- 56 cm sans que cela n'apporte de nuisance particulière ;
2. Considérant que la toiture est végétalisée ; que, toutefois, les plans sont lacunaires quant à sa composition et qu'il y a lieu d'y remédier ;
3. Considérant que la demande ne modifie pas la situation licite du bien ; qu'elle vise à en revoir les aménagements intérieurs ;
4. Considérant qu'au rez-de-chaussée gauche, l'ancienne buanderie devient habitable (chambre) ; que celle-ci est isolée par l'intérieur et ne soulève aucune remarque ;

FAÇADES :

1. Vu que cet immeuble fait partie de la Cité-jardin Chomé, conçue en 1928 par l'architecte Charles Roulet, et que, à ce titre et pour rappel, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine régional ;
2. Considérant que la composition de la façade avant est modifiée en ce qu'une baie de fenêtre en bois est prévue au lieu de la porte d'entrée de gauche ; que son dessin ne nuit pas à la composition du bâtiment ;
3. Considérant que les plans sont lacunaires quant à la teinte des briques extérieures, des différents seuils de fenêtre et de la corniche ; qu'il y a lieu de l'y préciser ;
4. Considérant que le soubassement prévu est recouvert d'un cimentage de ton gris, en dérogation RCUZ susvisé en ce que celui-ci doit être en pierres apparentes identiques ou similaires aux références d'origine ;
5. Considérant dès lors que la proposition dévalorise l'aspect esthétique de la façade et, par conséquent, la dérogation n'est pas acceptable ;
6. Considérant que la demande porte également sur la suppression de deux cheminées visibles depuis l'espace public ; que cette intervention est également dérogatoire au RCUZ en vigueur ;
7. Considérant que la suppression de la cheminée du côté rue Paul Leduc peut être envisagée afin de permettre un aménagement qualitatif des espaces créés ;
8. Considérant que la suppression de la cheminée côté rue de Genève dénature le langage esthétique du bâtiment et qu'il y a lieu de la maintenir en vue de garder la rythmique des façades environnantes et la cohérence architecturale du quartier ;
9. Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site (hirondelle rustique, moineau domestique, rougequeue noir, etc.) ;
10. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;
11. Considérant que la création d'une nouvelle façade extérieure induite par la démolition de l'annexe serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;
12. Considérant que les toitures vertes semi-intensives (substrat minimum 10cm) offrent des services écosystémiques plus intéressants que les toitures extensives ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- préciser la composition de la toiture végétalisée ;
- indiquer la teinte des briques extérieures des différents seuils de fenêtre et de la corniche ;
- prévoir, pour le nouveau châssis de gauche au rez-de-chaussée, un soubassement en pierres apparentes identiques ou similaires aux références d'origine ;
- maintenir la cheminée côté rue de Genève.

AVENUE DE LA TOPAZE 61

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

Réf. / Ref.: 2024/184=257/061

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, régulariser le changement de la porte d'entrée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, régulariser le changement de la porte d'entrée, en dérogation à l'art. 7 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade autres que châssis ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 mai 1932 en vue de "bâtir une maison" ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 octobre 1937 en vue de "transformer la façade de l'immeuble "
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 mars 1942 en vue de "transformer une porte en fenêtre en façade principale de [la] maison" ;
4. Vu le procès-verbal du 27 janvier 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
- 8) le maintien de l'infraction relevée dans le procès-verbal du 11 mars 2021, à savoir la modification de l'aspect architectural de la façade avant par le changement du modèle de la porte d'entrée ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que la demande ne concerne que la porte d'entrée de l'immeuble ;
2. Considérant que la porte en place est en bois peint en blanc et que celle-ci ne nuit pas aux qualités patrimoniales de l'immeuble ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE DU RADIUM 39

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

Réf. / Ref.: 2024/108=224/039-041

Objet / Betreft: sur deux parcelles mitoyennes comprenant un bâtiment avant au n° 39 (trois logements) et un bâtiment arrière au n° 41 (activité productive artisanale) : au n° 41, effectuer des travaux de démolition, construire un bâtiment à front de voirie en extension du bâtiment n° 39, ajouter un balcon aux 2ème et 3ème étages ; au n° 39, régulariser les modifications en façade avant, construire une lucarne en façade arrière, placer un enduit sur isolant en façade arrière, effectuer des travaux structurels intérieurs ; au n° 39-41, modifier le nombre et la répartition des logements (passer de trois à quatre unités)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/09/2024 > 10/10/2024

Réactions / Reacties: 1

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

1. Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles mitoyennes comprenant un bâtiment avant au n° 39 (trois logements) et un bâtiment arrière au n° 41 (activité productive artisanale),
 - 1) au n° 41 :
 - effectuer des travaux de démolition,
 - construire un bâtiment à front de voirie en extension du bâtiment n° 39, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur de construction),
 - ajouter un balcon au 2ème étage, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de construction),
 - ajouter un balcon au 3ème étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction) ;
 - 2) au n° 39 :
 - régulariser les modifications en façade avant,
 - construire une lucarne en façade arrière,
 - placer un enduit sur isolant en façade arrière,
 - effectuer des travaux structurels intérieurs ;
 - 3) aux n° 39-41 :
 - modifier le nombre et la répartition des logements (passer de trois à quatre unités) ;

HISTORIQUE :

N° 39 :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 15 novembre 1929 visant à « construire un toit français » ;

N° 41 :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 29 août 1935 visant à « transformer la façade » ;
2. Vu le refus de permis d'environnement de 1991 suite à la demande visant « l'exploitation d'un garage de 7 véhicules avec atelier de réparation » ;

N° 39-41 :

1. Vu le procès-verbal d'infractions urbanistiques du 8 octobre 2021 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) la modification du nombre de logements,

- 2) la construction d'une annexe en façade arrière,
- 3) la construction d'une toiture en matériaux durs,
- 4) la modification de l'aspect architectural de la façade à rue,
- 5) le non-entretien du parement de la façade à rue ;
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 du permis d'urbanisme du 23 janvier 2024 suite à la demande visant à « sur deux parcelles mitoyennes comprenant un bâtiment avant au n° 39 (trois logements) et un bâtiment arrière au n° 41 (activité productive artisanale), effectuer des travaux de démolition, construire un bâtiment à front de voirie en extension du bâtiment n° 39, construire une lucarne en façade arrière du n° 39, ajouter des balcons et aménager des terrasses, effectuer des travaux structurels intérieurs et régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, l'aménagement d'un logement supplémentaire (passer de trois à quatre unités) ainsi que les modifications apportées à la façade avant » ;

PREAMBULE :

1. Considérant que la présente demande constitue une amélioration par rapport à la précédente, refusée du fait qu'elle répondait aux principales remarques émises par la Commission de concertation dans son avis du 12 octobre 2023 ;

VOLUME :

1. Considérant que la présente demande vise à démolir le bâtiment arrière ainsi que le mur de clôture qui se situe à front de voirie (n° 41), et ce en vue de reconstruire la « dent creuse » et d'étendre le bâtiment existant (n° 39) ;
2. Considérant que la nouvelle construction au n° 41 déroge à la réglementation urbanistique en vigueur puisqu'elle dépasse de plus de 3 m (3,21 m) en hauteur la construction voisine la plus basse (n° 43) ;
3. Considérant toutefois que le gabarit proposé s'intègre harmonieusement aux constructions voisines en venant s'aligner aux corniches existantes ; que la corniche du premier plan de la façade vient s'aligner à celle du n° 43 et que la corniche du second plan de façade, en retrait, vient s'aligner à celle du n° 39 ;
4. Considérant en effet que le volume vient s'intégrer à la géométrie des différentes constructions voisines et que, dès lors, la dérogation est justifiée ;

REPARTITION :

1. Vu la situation régulière du bâtiment à front de voirie au n° 39, à savoir un immeuble de rapport de trois logements ;
2. Vu la situation régulière du bâtiment arrière au n° 41, à savoir de l'activité productive artisanale ;
3. Considérant que des travaux structurels sont prévus au niveau du mur mitoyen afin de lier les deux parcelles ;
4. Considérant que la nouvelle répartition de l'immeuble est la suivante :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux logements de l'immeuble,
 - 2) au rez-de-chaussée à droite : un studio avec jardin (+/- 39 m²),
 - 3) au rez-de-chaussée à gauche et au 1^{er} étage : un logement 2 chambres avec jardin (+/- 110 m²),
 - 4) au 2^{ème} étage : un logement 2 chambres (95,5 m²),
 - 5) aux 3^{ème} et 4^{ème} étages : un logement duplex 3 chambres (+/- 121,2 m²) ;

HABITABILITÉ :

1. Considérant que le studio situé au rez-de-chaussée côté droit répond aux normes d'habitabilité et qu'il a la jouissance d'un jardin ;
2. Considérant que le logement duplex situé au rez-de-chaussée côté gauche et au 1^{er} étage offre de bonnes qualités d'habitabilité et qu'il dispose d'un jardin ;
3. Considérant que le logement situé au 2^{ème} étage offre lui aussi de bonnes conditions d'habitabilité et qu'il dispose d'un balcon ;
4. Considérant que le duplex situé aux 3^{ème} et 4^{ème} étages offre également de bonnes conditions d'habitabilité et qu'il dispose aussi d'un balcon arrière ;
5. Considérant que les balcons aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, tels que proposés, ne s'inscrivent pas dans les gabarits autorisables et qu'ils génèrent des vues plongeantes sur l'intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu de les supprimer et réduire légèrement la superficie des séjours afin d'y aménager des balcons en loggia ;
6. Considérant par ailleurs que des panneaux brise-vue sont dessinés sur l'élévation de la façade arrière de l'immeuble n° 43 ; que ces panneaux semblent avoir été placés afin d'empêcher des vues intrusives sur une terrasse non autorisée ; qu'il s'agit d'actes et travaux soumis à permis d'urbanisme et qu'il y aura lieu, par conséquent, d'introduire une demande de permis d'urbanisme distincte pour ces différents éléments et de les supprimer de la présente demande ;
7. Considérant que la lucarne prévue en façade arrière s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle améliore le confort de la chambre concernée ;

ISOLATION THERMIQUE :

1. Considérant que le placement d'un enduit sur isolant sur l'entièreté de la façade arrière (façade arrière existante au n° 39 et nouvelle façade arrière au n° 41) améliore les performances énergétiques de cet immeuble ainsi transformé ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif au sous-sol ;
2. Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants ;
3. Considérant qu'un local poubelles, ainsi qu'un autre pour le rangement du matériel de nettoyage, sont également prévus au sous-sol ;
4. Considérant qu'un local vélos et poussettes (9 emplacements) est prévu au rez-de-chaussée, côté gauche, et que celui-ci est aisé d'accès depuis la voirie ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que la présente demande prévoit de restituer une zone de cours et jardin avec une surface perméable en pleine terre et plantée et que la terrasse prévue devra également être réalisée de manière perméable ;
2. Considérant l'importance du choix des espèces et que, dès lors, les aménagements végétalisés (jardin, toiture) devront s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;

GESTION DE L'EAU :

1. Considérant que la demande prévoit d'installer une citerne de récupération des eaux pluviales (2 m³) ; qu'elle alimente les sanitaires ;
2. Considérant que la demande prévoit également de végétaliser les toitures plates et que cela permet une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle (GIEP) ;
3. Considérant néanmoins que la demande est lacunaire en ce qui concerne le type de toiture plate choisi ; que l'architecte déclare en séance de la commission de concertation qu'il s'agit d'une toiture végétalisée de type semi intensive (couche de substrat d'environ 40 cm) et qu'il y aura lieu de l'indiquer en plan et coupe, en précisant l'épaisseur des couches de substrat ;

PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES :

1. Considérant que des panneaux solaires sont placés en toiture (versant arrière de l'immeuble existant et toit plat de l'extension) et qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
2. Considérant que le projet ne précise pas le type de chauffage prévu ; que l'architecte déclare en séance de la commission de concertation que l'option de placement de pompes à chaleur (PAC) ne sera pas retenue ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que ce projet permet de refermer une « dent creuse » dans la rue ;
2. Considérant que le revêtement de la façade nouvellement construite (n° 41) est en briques de couleur rouge-orange et agrémenté de modénatures composées de formes courbées en briques ; que des panneaux de sgraffites sont prévus entre les nouvelles baies du 1^{er} et du 2^{ème} étage ainsi que sous la baie du 1^{er} étage côté gauche et au-dessus de la baie du 2^{ème} étage côté droit ;
3. Considérant que les nouvelles menuiseries sont prévues en bois ton brun ;
4. Considérant que l'esthétique de la nouvelle façade s'inspire des immeubles de style Art nouveau de la commune de Schaerbeek et s'intègre harmonieusement avec le contexte environnant ;
5. Considérant que les châssis du n° 39 sont en bois ton brun et qu'ils respectent le style d'origine, à l'exception des deux châssis en toiture ; que ces derniers ne portent néanmoins pas préjudice à la façade de l'immeuble ;
6. Considérant que la porte d'entrée, la corniche et les ferronneries d'origine sont bien maintenues ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- supprimer les balcons aux 2ème et 3ème étages en façade arrière et réduire légèrement la superficie des séjours afin d'y aménager des balcons en loggia ;
- supprimer les brises-vues des plans (côté n° 43) ;
- préciser en plan et coupe la typologie de la toiture végétalisée prévue (couche de substrat, épaisseur) en optimisant son épaisseur de substrat ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis.

AVENUE DE L'EMERAUDE 43

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

Réf. / Ref.: 2023~108=075/043

Objet / Betreft: exploitation d'un complexe de garages

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/09/2024 > 11/10/2024

Réactions / Reacties: 0

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

AVENUE EMILE MAX 169

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

Réf. / Ref.: 2023/533=076/169

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un bureau et cinq logements), mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée de bureau en logement (pour y étendre le logement du 1^{er} étage), la construction d'un escalier dans la zone de cours et jardins, le réaménagement de la terrasse existante au 1^{er} étage, la réalisation de travaux structurels et la modification de l'aspect architectural de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée et 1^{er} étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/09/2024 > 10/10/2024

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (un bureau et cinq logements), mettre en conformité : le changement d'affectation du rez-de-chaussée de bureau en logement (pour y étendre le logement du 1^{er} étage), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage naturel), la construction d'un escalier dans la zone de cours et jardins, le réaménagement de la terrasse existante au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles et à l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (composition de murs mitoyens), la réalisation de travaux structurels, la modification de l'aspect architectural de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage;

Historique :

Vu le permis d'urbanisme du 20 octobre 1998 visant à « construire un immeuble à appartements avec bureaux et garages » ;

Vu le permis d'urbanisme du 18 mars 2008 visant à « percer une baie de porte dans le mur mitoyen au 3^{ème} étage » ;

Vu la confirmation du 31 janvier 2023 attestant de la configuration suivante de l'immeuble :

sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,

rez-de-chaussée avant : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,

rez-de-chaussée arrière : bureau,

1^{er} étage : un logement,

2^{ème} étage : un logement,

3^{ème} étage : un logement,

4^{ème} étage : un logement,

5^{ème} étage et combles : un logement duplex,

soit un total de cinq logements ;

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

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 16 août 2024 sur la présente demande (réf. T.1991.1765/12) ;

Répartition :

Considérant que la nouvelle répartition de l'immeuble est la suivante, pour les étages concernés :

sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment (inchangé),

rez-de-chaussée avant : locaux accessoires aux affectations du bâtiment (inchangé),

rez-de-chaussée arrière et 1^{er} étage: un logement duplex ;

Considérant que le projet diminue le nombre total d'unités au sein de l'immeuble (cinq au lieu de six) en changeant l'affectation du bureau en logement (extension du logement du 1^{er} étage au rez-de-chaussée arrière), ce qui dédensifie le bâtiment ;

Logement :

Considérant que l'extension du logement existant au rez-de-chaussée permet l'aménagement d'un grand séjour au niveau inférieur, l'ajout de deux chambres et la distinction entre les pièces de jour et de nuit du fait de leur répartition sur des niveaux distincts ; qu'une circulation interne est assurée par un escalier hélicoïdal ;

Rez-de-chaussée :

Considérant que, en ce qui concerne le séjour, celui-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes d'éclairage naturel mais que, au vu de sa taille considérable (64 m²) et des améliorations apportées aux baies en façade

arrière pour rendre plus lumineux cet espace, la dérogation peut être accordée ;

1^{er} étage :

Considérant que deux chambres supplémentaires sont aménagées en partie avant, en lieu et place des anciens espaces de séjour ; qu'une seconde pièce d'eau est aménagée dans la chambre 2 mais que celle-ci possède une faible superficie (2,7 m²) ;

Espaces extérieurs :

Rez-de-chaussée :

Considérant que, au niveau de la zone de cours et jardins, un escalier a été construit pour faciliter la circulation entre la terrasse et le jardin ; que l'impact induit sur l'intérieur d'îlot est minime car la terrasse est située en contrebas du niveau du sol du jardin ;

1^{er} étage :

Considérant que la terrasse existante au 1^{er} étage est revue afin de rendre certaines parties de la toiture plate inaccessibles ; que l'implantation proposée déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'une palissade en bois est installée sur la limite mitoyenne de gauche et que les garde-corps dépassent les gabarits admissibles ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que la palissade n'est pas nécessaire pour le réaménagement de la terrasse ; qu'il est cependant nécessaire de se conformer au Code civil ;

Façade :

Considérant que la porte d'entrée est remplacée par une porte en bois vitrée et qu'elle s'accorde avec la façade avant de cet immeuble ;

Considérant que le dessin d'origine ne permet pas d'apprécier l'effet de la logette (châssis en diagonale par rapport à la façade, avec une épaisseur différente de celle des châssis parallèles) et qu'il serait souhaitable de mettre en conformité les plans dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure reprenant la façade dans son ensemble ;

Considérant qu'une descente d'eaux pluviales est placée du côté gauche de la façade ; que celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle n'est pas équipée d'une souche pluviale étanche et résistante sans déformation aux chocs, de minimum 1 m de hauteur, mais que celle-ci a été autorisée dans le permis d'urbanisme de 1998 ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

supprimer les palissades en bois.

RUE JOSAPHAT 310

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

Réf. / Ref.: 2023/416=154/310

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (commerce et 1 logement), changer l'affectation du rez-de-chaussée en logement (passer de 1 à 2 logements), isoler la façade arrière (12cm), modifier la façade arrière côté gauche à partir du 2^{ème} étage, aménager une terrasse au 1^{er} étage et une suspendue au 2^{ème} étage, revoir les aménagements intérieurs des logements, réaliser des travaux structurels, modifier l'aspect architectural de la façade avant, et mettre en conformité la construction d'un escalier attenant à la terrasse existante du rez-de-chaussée et l'isolation de la façade avant (10 cm)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/09/2024 > 10/10/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt, in een gebouw met gemengd gebruik (handelszaak en 1 woongelegenhheid):
 - 1) wijzigen van de bestemming van het gelijkvloers in woning (van 1 naar 2 woningen),
 - 2) isoleren van de achtergevel (12cm), in afwijking op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), Titel I, art. 4 en 6 (buiten het bouwvolume) en de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV), Titel I, art. 29 (gemene muren),
 - 3) wijzigen van de achtergevel aan de linkerkant vanaf de 2de verdieping,
 - 4) aanleggen van een terras op de 1ste verdieping en een hangend terras op de 2de verdieping, in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 en 6 (buiten het bouwvolume),
 - 5) herzien van de binneninrichtingen van de woningen, in afwijking op de GSV, Titel II, art. 10 (natuurlijke verlichting),
 - 6) uitvoeren van structurele werken,
 - 7) wijzigen van het architecturale uitzicht van de voorgevel, in afwijking op de GemSV, Titel I, art. 7 (erfgoedelementen aan de straatgevel),

- 8) in overeenstemming brengen van:
- 9) de bouw van een trap naast het bestaande terras op het gelijkvloers, in afwijking op de GSV, Titel I, art. 4 (diepte van een bouw),
- 10) de isolatie van de voorgevel (10cm), in afwijking op de GSV, Titel I, art. 3 (rooilijn);

HISTORIEK:

1. Gelet op de bouwtoelating van 18 juni 1909 voor “het bouwen van een waterbehuizing”;
2. Gelet op de bouwtoelating van 25 mei 1923 voor “het aanbrengen van wijzigingen op het gelijkvloers”;
3. Gelet op de bouwtoelating van 28 oktober 1936 voor “het verbouwen van de gevel en het interieur van het gebouw”;
4. Gelet op de bouwtoelating van 31 mei 1957 voor “het aanleggen van een terras op het gelijkvloers aan de achtergevel”;
5. Gelet op de rechtstoestand van het gebouw: een handelszaak en een woongelegenheden;
6. Gelet op het advies van 17 juli 2024 van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) (ref. T.2024.0531/1);
7. Gelet op de afwezigheid van het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML);

VERDELING:

1. Overwegende dat het project een wijziging van het totaal aantal woongelegenheden en de bestemming van het gelijkvloers beoogt; dat het gebouw als volgt ingedeeld wordt:
 - 1) kelderniveau: lokalen horende bij de woongelegenheden,
 - 2) gelijkvloers en verdieping 1: 1 tweeslaapkamer duplexwoning (+/-96,1m²) met twee terrassen en een tuin,
 - 3) verdieping 2 en zolderverdieping: 1 tweeslaapkamer duplexwoning met één terras (+/-85,1m²);
1. Overwegende dat het perceel volledig voor bewoning is bestemd;

Onderste duplex:

1. Overwegende dat de aanvraag een bestemmingswijziging op het gelijkvloers beoogt (van handel naar een bijkomende woongelegenheden); dat de indeling van het gebouw wordt herzien om een duplexwoning op het gelijkvloers en de 1ste verdieping te creëren;
2. Overwegende dat de dag- en nachtruimtes van elkaar gescheiden worden op verschillende niveaus en dat er een interne circulatie in de nieuwe duplex wordt gecreëerd;
3. Overwegende dat het project voorziet in de aanleg van een terras op een groot deel van het platte dak van het bijgebouw op het gelijkvloers; dat het afwijkt van de geldende stedenbouwkundige voorschriften (overschrijding van de toelaatbare bouwafmetingen) en het Burgerlijk Wetboek; dat deze woning over een grote tuin beschikt en dat deze afwijkingsaanvraag niet gerechtvaardigd is;
4. Overwegende dat het gedeelte dat niet als terras wordt gebruikt, als groendak is ingericht; dat gelet op het voorgaande en het belang van de verbetering van de milieukwaliteiten van het binnengebied van het huizenblok, het aangewezen is om het ganse platte dak als groendak in te richten;
5. Overwegende dat de trap die vanaf het gelijkvloers naar de tuin leidt, niet volgens de oorspronkelijke plannen is gebouwd (over de ganse lengte van de linker gemene muur in plaats van een laterale trap); dat deze trap qua bouwdiepte afwijkt van de geldende stedenbouwkundige reglementering, maar dat er sinds de bouw ervan geen enkele overlast werd vastgesteld en bijgevolg dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Bovenste duplex:

1. Overwegende dat de achtergevel wordt verbouwd (met inbegrip van de sloop van de bestaande dakkapel) om een hangend terras op de 2de verdieping op te trekken; dat zij qua volume afwijkt van de stedenbouwkundige reglementering, maar dat zij voldoet aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek; dat zij wordt uitgelijnd met het bestaande bijgebouw aan de rechterzijde, waardoor er geen impact op het buurgebouw is; dat deze woning hierdoor kan profiteren van een buitenruimte en dat daarom de afwijking aanvaardbaar is;
2. Overwegende dat deze duplex dezelfde scheiding van de dag- en nachtruimtes heeft (dagruimtes op de benedenverdieping en nachtruimtes op de bovenverdieping van de duplex);
3. Overwegende dat er verschillende openingen in de achtergevel en de daken zijn gemaakt om de natuurlijke verlichting van de voorgestelde leefruimtes te vergroten; echter dat de slaapkamer 2 een tekort in dit opzicht vertoont, wat onaanvaardbaar is en dat hieraan moet worden verholpen;

ENERGIEPRESTATIES:

1. Overwegende dat het project gericht is op de verbetering van de energieprestaties van het gebouw;
2. Overwegende dat het project daartoe voorziet in de wijziging van de dikte van de achtergevel (isolatie van 12cm); dat deze qua volume afwijkt van de geldende stedenbouwkundige voorschriften, maar dat de afwijking minimaal en dus aanvaardbaar is;

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES:

1. Overwegende dat de kelder grondig wordt verbouwd (waaronder sloop en uitlijning van de vloerplaat door het uitgraven van 22cm grond en het gieten van een nieuwe fundering);
2. Overwegende dat op deze verdieping een fietsenberging en een extra douche voor de bewoners van het gebouw wordt voorzien;
3. Overwegende dat de woningen van het gebouw over voldoende eigen berguimtes beschikken;
4. Overwegende dat de tellers gelegen in de technische ruimte van de kelderverdieping toegankelijk zijn voor alle bewoners van het gebouw;

VOORGEVEL:

1. Overwegende dat dit onroerend goed gelegen is in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) en in de beschermingsperimeter van het complex gevormd door de Gemeenteschool n°1 "De Bijenkorf", de turnzaal en de voormalige nijverheidsschool en dat er daarom bijzondere aandacht moet worden besteed aan de esthetiek van het gebouw;
2. Overwegende dat de voorgevel wordt geïsoleerd, in afwijking op de geldende stedenbouwkundige voorschriften, aangezien zij buiten de gevellijn uitsteekt en alle oorspronkelijke decoratieve gevelelementen (onder de vensterbanken en sierlijsten) zijn verwijderd; dat deze ingreep niet aanvaardbaar is en dat de voorgevel in zijn oorspronkelijke staat moet worden hersteld;
3. Overwegende dat er een discrepantie is tussen de planaanzichten en de doorsneden; dat het trottoir niet correct getekend is en dat de originele kroonlijst niet op de doorsnede getekend is;
4. Overwegende dat de blauwe steen op het gelijkvloers is vervangen door blauw/groene tegels, hetgeen eveneens afwijkt van het oorspronkelijke materiaal, dat behouden dient te blijven; dat dit voorstel bovendien de esthetische harmonie van deze sobere gevel verstoort en derhalve onaanvaardbaar is;
5. Overwegende dat de wijziging van de ramen zich goed inschrijft in de voorgevel als geheel, met uitzondering van het gelijkvloers, waar een driedelige onderverdeling beter zou passen bij de raamonderverdelingen op de bovenverdiepingen;
6. Overwegende dat de voordeur is vervangen door een niet-geprofileerd model dat, hoewel eenvoudig, geen afbreuk doet aan de esthetiek van de voorgevel;

REGENWATERBEHEER EN BIODIVERSITEIT:

1. Overwegende dat het Waterbeheerplan het beheer van regenwater op het perceel aanmoedigt om overstromingsverschijnselen te beperken, de stad veerkracht te bieden tegen andere effecten van klimaatverandering en een betere leefomgeving voor de inwoners te waarborgen;
2. Overwegende bijgevolg dat het aangewezen is om een regenwaterput te plaatsen en de afwatering ervan via infiltratie op het perceel te laten gebeuren ;
3. Overwegende het belang van de bevordering van de biodiversiteit in de stad;
4. Overwegende dat voor de tuinrichting moet worden uitgegaan van de door Leefmilieu Brussel opgestelde lijst van inheemse en niet-invasieve soorten ; dat de aanplanting van invasieve uitheemse plantensoorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de natuurordonnantie niet is toegestaan ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- Op de 1ste verdieping, het terras te verwijderen (met de bijbehorende verhoging van de linker gemene muur) en het groendak langs het platte dak te verlengen;
- De structuur van het groendak op de eerste verdieping in detail weer te geven (type groendak en dikke substraat);
- Op de 3de verdieping, de kamer 2 in overeenstemming te brengen met Titel II van de GSV;
- Een uniforme gevelbekleding voor de ganse voorgevel te voorzien (cimentering op een sokkel in blauwe hardsteen) binnen de bestaande rooilijn;
- Voor de voorgevel:
 - ☑de doorsnede te corrigeren met betrekking tot het ontwerp van het trottoir, de isolatie en de kroonlijst,
 - ☑alle decoratieve elementen in hun oorspronkelijke staat te herstellen, evenals de gevelbekleding op het gelijkvloers,
 - ☑een raam met een driedelige onderverdeling op het gelijkvloers te voorzien.

RUE VAN SCHOOR 61

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

Réf. / Ref.: 2024/73=269/061

Objet / Betreft: dans un complexe immobilier, dans le bâtiment B (2 logements), démolir et reconstruire la véranda existante en toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/09/2024 > 10/10/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt, in een gebouwencomplex, op Gebouw B (2 wooneenheden):
 - 1) afbreken en heropbouwen van de veranda op het dak, in afwijking op de Gewestelijke Stedenbouwkundige

Historiek:

1. Gelet op de bouwtoelating van 7 juni 1881 voor “het bouwen van een huis”;
2. Gelet op de bouwtoelating van 25 mei 1888 voor “het uitbreiden en verhogen van de winkels met één verdieping, het uitbreiden van het grote koetshuis en het bouwen van een stal met schuur en zadelkamer”;
3. Gelet op de bouwtoelating van 5 april 1892 voor “het verhogen van het bijgebouw van het huis met één verdieping”;
4. Gelet op de bouwtoelating van 11 september 1896 voor “het verhogen van de fabriek”;
5. Gelet op de bouwtoelating van 28 september 1897 voor “het verhogen van het bijgebouw van de fabriek met één verdieping”;
6. Gelet op de bouwtoelating van 29 april 1898 voor “het verhogen met één verdieping van een bijgebouw van de fabriek”;
7. Gelet op de bouwtoelating van 7 augustus 1903 voor “het afbreken, herbouwen en uitbreiden van een deel van zijn eigendom onderaan”;
8. Gelet op de bouwtoelating van 18 maart 1904 voor “het uitbreiden van het gebouw en het verhogen van het bestaande gebouw met één verdieping”;
9. Gelet op de bouwtoelating van 5 augustus 1954 voor “het transformeren van de gevel op het gelijkvloers”;
10. Gelet op de bouwtoelating van 21 maart 1958 voor “het transformeren van de gevel op het gelijkvloers”;
11. Gelet op de bouwvergunning van 29 december 1967 voor “het transformeren van de hoofdgevel”;
12. Gelet op de bouwvergunning van 11 mei 1973 voor “het uitvoeren van verbouwingswerkzaamheden aan het interieur”;
13. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 1 oktober 2002 voor “het slopen van de bijgebouwen gelegen in het binnenterrein van huizenblokken, het slopen van de resterende gevels die een omheining vormen op de rooilijn met de Paviljoenstraat en het slopen van de binnenmuren en tussenwanden; het vervangen van alle bestaande aluminium ramen door houten ramen met tralies, zoals nog aanwezig op het gelijkvloers; het verbouwen van het voormalige magazijn tot drie kantoorruimtes (690m²) en elf lofts (tussen 250 en 450m² per unit) en het plaatsen van een overdekt zwembad met multisportthal; het opsplitsing van de eengezinswoning in een conciërgewoning en een duplexflat; het aanleggen van 18 parkeerplaatsen in de koer en twee overdekte plaatsen bij de koetspoort van de eengezinswoning, het plaatsen van een hek en 9 bomen op de rooilijn met de Paviljoenstraat, het vergroenen van de blinde muur aan de kant van de Paviljoenstraat en het herinrichten van de beplanting in de koer; het omvormen van de platte daken van de gebouwen in toegankelijke terrassen en het aanleggen van metalen buitenterassen voor elke wooneenheid”;
14. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 20 mei 2003 voor “verbouwen van een eengezinswoning en een voormalig magazijn tot 23 appartementen en 22 parkeerplaatsen”;
15. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 18 oktober 2005 voor “inrichten van een terras en optrekken van een glazen bouwwerk”;
16. Gelet op de weigering van stedenbouwkundige vergunning van 13 juni 2006 over de aanvraag voor “bouwen van een bijgebouw aan een woning op het dak met verhoging van de gemene muren”;
17. Gelet op de rechtstoestand van het gebouw B: 2 wooneenheden;
18. Overwegende dat deze aanvraag alleen de bovenste verdieping van de hoogste woning in dit gebouw beoogt;

Veranda:

1. Overwegende dat het project voorziet in de afbraak, bouw en uitbreiding van een bestaande veranda op het terras op de bovenste verdieping; dat de nieuwe veranda 29,44m² beslaat in plaats van 12,46m²; dat deze verbouwing de infiltratie- en andere technische problemen van de bestaande veranda oplost;
2. Overwegende echter dat deze constructie afwijkt van de geldende stedenbouwkundige voorschriften omdat de toelaatbare afmetingen worden overschreden en het dak niet als groendak wordt ingericht;
3. Overwegende dat de vergroting van de veranda extra overlast zal veroorzaken voor de omliggende bebouwde omgeving; dat bovendien de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning van 2005 voorzag in een grotere veranda, maar dat de verkleining ervan tot de afmetingen van de thans bestaande veranda werd opgelegd en dat dit ook geldt voor de huidige aanvraag;
4. Overwegende verder dat het bestaande terras werd toegekend op basis van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, maar dat de bestaande aanleg niet in overeenstemming is met de huidige regelgeving; dat aan het aanvraagdossier geen notariële akten werden toegevoegd waaruit de vestiging van zichtervedienstbaarheden zou moeten blijken; dat hieraan moet worden verholpen;

Stedenbouwkundige lasten:

1. Gelet op het besluit van de Regering van 26/09/2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen en waarbij de bouw, de uitbreiding of de bestemmingswijziging met werken van het geheel of een gedeelte van een gebouw bestemd voor bewoning, waardoor de drempel van 1000m² vloeroppervlakte wordt overschreden, aan de betaling van rechten wordt onderworpen;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- een nieuwe veranda van dezelfde oppervlakte als de bestaande op te trekken;

- de veranda en het dakterras aan te leggen in overeenstemming met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

RUE DE BRABANT 97

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

Réf. / Ref.: 2023/407=027/097-101

Objet / Betreft: sur un terrain non-bâti (en situation de fait), construire deux immeubles à usage mixte (comportant chacun un commerce au rez-de-chaussée et un logement unifamilial aux étages) côté rue de Quatrecht ainsi qu'un immeuble à usage mixte (un commerce au rez-de-chaussée et 6 appartements aux étages) à l'angle Brabant-Quatrecht et aménager des terrasses aux 1er, 2ème et 3ème étages

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/09/2024 > 10/10/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, sur un terrain non bâti (en situation de fait) :
 - 1) construire deux immeubles à usage mixte (comportant chacun un commerce au rez-de-chaussée et un logement unifamilial aux étages) côté rue de Quatrecht,
 - 2) construire un immeuble à usage mixte (comportant un commerce au rez-de-chaussée et six appartements aux étages) à l'angle Brabant-Quatrecht, en dérogation aux art. 4 (hauteurs sous plafond), 10 (éclairage naturel) et 16 (ordures ménagères) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), à l'art. 6 du Titre IV du RRU (porte d'entrées), à l'art. 6 du Titre VIII du RRU (emplacements de parking) et à l'art. 15 du Titre I du RCU (aménagement du commerce),
 - 3) aménager des terrasses aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

PREAMBULE :

1. Vu l'autorisation du 5 août 1885 visant à « construire une serre » ;
2. Vu l'autorisation du 15 janvier 1892 visant à « effectuer des changements à la façade » ;
3. Vu l'autorisation du 15 juin 1892 visant à « transformer les vitrines » ;
4. Vu l'autorisation du 2 avril 1895 visant à « établir une vitrine en remplacement des deux fenêtres du rez-de-chaussée » ;
5. Vu l'autorisation du 3 juin 1904 visant à « construire une annexe » ;
6. Vu l'autorisation de bâtisse du 26 décembre 1908 visant à « transformer la vitrine » ;
7. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 octobre 1928 visant à « [effectuer des] transformations » ;
8. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 mars 1932 visant à « faire des transformations intérieures et à la façade » ;
9. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 février 1937 visant à « construire un WC » ;
10. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 octobre 1945 visant à « construire une terrasse et un WC au 1er étage » ;
11. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 juillet 1950 visant à « transformer la façade (plans modificatifs) » ;
12. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 février 1951 visant à « transformer la façade (plans modificatifs) » ;
13. Vu le permis de bâtir du 3 avril 1958 visant à « het wegnemen van het balkon en het ombouwen van de voorgevel op het gelijkvloers [*la suppression du balcon et la transformation de la façade avant au rez-de-chaussée*] » ;
14. Vu le permis d'urbanisme du 31 juillet 2003 visant à « diviser une surface commerciale en quatre surfaces commerciales distinctes et aménager huit appartements aux étages » ;
15. Vu le permis d'urbanisme du 1^{er} juin 2010 visant à « diviser une surface commerciale en quatre surfaces commerciales distinctes et aménager huit appartements aux étages » ;
16. Vu le refus de permis d'urbanisme du 20 août 2013 suite à la demande visant à « construire un immeuble contenant 3 commerces (sous-sol, rez-de-chaussée et 1^o étage) et 13 logements (2^o, 3^o, 4^o, 5^o et 6^o étages) » ;
17. Vu le refus de permis d'urbanisme du 17 décembre 2019 suite à la demande visant à « construire un immeuble R + 5 à usage mixte contenant 2 commerces au rez-de-chaussée et 13 logements aux étages » ;
18. Considérant que le bien a été démoli sans permis d'urbanisme valable à la suite d'un incendie en août 2010 et que, partant, sa situation de fait est celle d'un terrain non bâti ;
19. Considérant que, au regard des éléments énoncés ci-dessus, la situation licite pour ce bien n'a pas été confirmée ;
20. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 6 août 2024 sur la présente demande (réf.C.2002.0937/6) ;

AFFECTATION /REPARTITION :

1. Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation et le long d'un liseré de noyau commercial au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

2. Considérant que la superficie de plancher totale des trois cellules commerciales est de 281 m², incluant les sous-sols destinés aux caves de ces dernières ; que la demande est conforme aux prescriptions du PRAS ;
3. Considérant de plus que le commerce projeté à l'angle constitué par la rue de Brabant et la rue de Quatrecht s'implante dans un noyau commercial actif et s'intègre donc parfaitement dans le milieu urbain du quartier ; que, d'après la note explicative, ce commerce n'est pas visé par la liste des établissements pouvant causer des nuisances et repris dans l'Arrêté de changement d'utilisation et qu'il y a donc lieu de l'autoriser ;
4. Considérant que le local déchets de ce commerce, sis au rez-de-chaussée de l'immeuble à appartements, possède une superficie de moins de 3,5 m² ; qu'il y a lieu de veiller à ce que le local soit agrandi afin de répondre aux besoins de tout type de commerce, sans reporter la problématique des déchets sur l'espace public ;
5. Considérant que cette surface commerciale bénéficie d'une cave mais qu'il serait pertinent que celle-ci soit accessible via une circulation interne dans le commerce, et ce afin d'éviter une promiscuité avec les caves des logements ;
6. Considérant par contre que les commerces au rez-de-chaussée des « maisons 1 et 2 » sont de petite taille (± 35 m²) et n'apportent, de ce fait, peu de valeur ajoutée au quartier ;
7. Considérant que la cave du commerce de la « maison 1 » n'est pas identifiée clairement dans les plans mais que, si une des deux caves est attribuée au commerce, celle-ci n'est accessible que via les espaces communs ;
8. Considérant que ces deux commerces ne possèdent pas de locaux déchets et qu'il y a lieu d'en prévoir ;
9. Considérant que la taille de ces commerces est réduite du fait qu'un accès séparé vers les étages est nécessaire pour les logements ; que la présence de ces commerces hypothèque l'utilisation du jardin par les familles occupant ces immeubles et qu'aucun local vélos ou poussettes n'est prévu pour les logements unifamiliaux ;
10. Considérant néanmoins que dans le contexte dans lequel s'implante les bâtiments, il n'est pas souhaitable d'avoir des locaux habitables liés aux logements directement en lien avec l'espace public ;
11. Considérant dès lors qu'un seul commerce pourrait être envisagé en reliant les parties avant des deux immeubles tout en conservant les parties arrière du rez-de-chaussée pour les logements ;
12. Considérant que les commerces ne prévoient pas de zone de livraison in situ, ce qui peut se comprendre au vu de la taille du bâtiment, mais qu'il serait pertinent de définir de quelle manière et à quel endroit ces livraisons auront lieu, et ce afin d'éviter à tout prix que des véhicules ne déchargent en double file ;
13. Considérant que les logements sont répartis comme suit :
 - 11) deux habitations unifamiliales de 4 chambres,
 - 12) un immeuble à appartements de six logements (trois appartements d'1 chambre et trois appartements de 2 chambres), présentant une configuration identique sur les trois étages ;
1. Considérant que l'offre en nouveaux logements présente une certaine mixité et paraît ainsi adéquate ;

VOLUMES :

1. Considérant que le projet porte sur la construction de trois bâtiments indépendants et mitoyens, permettant de refermer l'îlot et de recréer un front bâti continu en lieu et place d'une friche urbaine ;
2. Considérant que, en termes d'implantation et de volumétrie, le projet respecte les réglementations en vigueur ;
3. Considérant que le projet s'inscrit dans la continuité de la rue et n'engendre pas de nuisances particulières en matière d'éclairement naturel sur les constructions voisines en raison de l'orientation de la parcelle et des gabarits proposés ;

INTERIEUR D'ÎLOT :

1. Considérant toutefois que les deux terrasses du 1^{er} étage des habitations unifamiliales sont susceptibles de générer des nuisances visuelles en raison de leur profondeur (1,5 m) et de leur proximité vis-à-vis des bâtiments voisins ;
2. Considérant que, en étendant ces deux habitations unifamiliales au rez-de-chaussée, elles disposent alors d'un espace extérieur plus qualitatif et que les terrasses en question peuvent ainsi être supprimées ;
3. Considérant que le projet crée un espace végétalisé en intérieur d'îlot en pleine terre (respectant les normes en vigueur en la matière), divisé en trois jardins distincts (de respectivement 22, 31 et 19 m²) ;
4. Considérant cependant que l'espace de 19m² lié à l'immeuble à appartements est relativement restreint, que son utilisation fréquente pour les appartements semble peu probable et qu'il serait souhaitable de joindre cette superficie à celle du jardin pour l'habitation familiale voisine et d'y maximiser la végétalisation ;
5. Considérant que, pour les appartements situés dans l'immeuble d'angle côté Brabant, les terrasses arrière généreront des vues intrusives sur les habitations unifamiliales et leur jardin, ce qui n'est pas souhaitable ;
6. Considérant que ces logements possèdent tous un espace extérieur en façade avant et que dès lors ces terrasses peuvent être supprimées sans porter atteinte à leurs qualités d'habitabilité ;
7. Considérant que, conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS, il y a lieu d'améliorer les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot ;
8. Considérant dès lors que le jardin doit être aménagé de manière qualitative et quantitative tout en prévoyant la mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) performante ;

HABITABILITE :

Pour les deux immeubles à usage mixte côté Quatrecht :

1. Considérant que les entrées des logements et des commerces côté rue de Quatrecht ne répondent pas aux normes d'accessibilité en vigueur (seuil présentant un ressaut de maximum 2 cm) suivant les élévations annexées au dossier, et ce en raison de la pente existante de la rue ; que ces bâtiments ne sont donc pas accessibles pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et qu'il y a lieu d'aménager une rampe pour les commerces conforme à la réglementation en la matière ;

2. Considérant que concernant les habitations unifamiliales, celles-ci sont inaccessibles pour les PMR au vu de leurs configurations verticales et que dès lors la dérogation est justifiable ;
3. Considérant que la cave de la « maison 2 » possède une hauteur sous plafond de 2,10 m, en dérogation aux normes en vigueur (minimum 2,20 m de hauteur) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
4. Considérant que les aménagements des accès au jardin sont peu qualitatifs et qu'il est regrettable que ceux-ci ne soient pas en lien avec les pièces de séjour des deux habitations unifamiliales ;
5. Considérant dès lors qu'il y a lieu d'étendre le logement au rez-de-chaussée arrière et d'y aménager une pièce de séjour avec une double hauteur (rez-de-chaussée et le premier étage) et d'en maximiser l'apport en éclairage naturel par la création d'une grande baie en façade arrière ;
6. Considérant que la coupe AA indique un étage supplémentaire vers les combles pour les deux habitations unifamiliales ; que, toutefois, les informations sur les plans sont lacunaires et qu'il y a lieu de préciser l'utilisation des espaces dans les combles ; que, au regard de leur hauteur sous plafond (moins de 2 m), il s'agit de locaux non-habitable et qu'il y a lieu de les renseigner comme tels dans la demande ;
7. Considérant que les toitures en pente prévues sur les deux maisons ne suivent pas les inclinaisons des toitures des constructions voisines et ne sont pratiquement pas perceptibles depuis l'espace public ; que l'espace prévu sous ces toitures ne se justifie pas puisque les logements de ces immeubles disposent déjà d'espaces de rangement dans les caves ;
8. Considérant de plus que ces profils de toiture hypothèquent la création de toitures végétalisées sur l'entièreté de la nouvelle construction et qu'il y a donc lieu de privilégier des toitures plates végétalisées pour l'ensemble des constructions du projet ;

Pour l'immeuble d'angle Quatrecht/brabant :

1. Considérant que l'éclairage naturel n'est pas formellement indiqué sur les plans ; que les baies de l'immeuble à appartements illustrées sur les élévations présentent une superficie de 1,35 m² (0,90 m x 1,5 m), en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur puisque, pour les chambres de 9 m², cette superficie devrait correspondre à 1,8 m² ;
2. Considérant que le projet n'est donc pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur sur ces aspects et que les demandes de dérogation relatives aux normes d'habitabilités ne sont pas acceptées dans le cadre de nouvelles constructions ; qu'il y a lieu, par conséquent, de se conformer aux réglementations en vigueur ;

ESPACES COMMUNS ET PARKING :

1. Considérant que, selon les plans de la demande, le local déchets de l'immeuble à appartements est accessible à la fois aux habitants de l'immeuble et aux commerces du rez-de-chaussée ; qu'aucun local privatisé n'est donc mis à disposition pour les habitants, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
2. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer un local déchets à destination exclusive des occupants des logements et de le dimensionner en conséquence ;
3. Considérant qu'aucun emplacement pour véhicule motorisé n'est prévu pour les huit logements, en dérogation à l'art. 6 du Titre VIII du RRU ; que le demandeur ne justifie pas cette demande de dérogation ;
4. Considérant que le projet se situe en zone d'accessibilité A au RRU et à proximité de la Gare du Nord ; que le taux de motorisation dans ce quartier, selon l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA) (cf. « Focus n° 53 »), correspond à 39 % ;
5. Considérant l'implantation du bâtiment, situé face à un parking en gestion privée et vu l'accessibilité aux transports en communs et les possibilités de parking existantes ;
6. Considérant également que l'obligation de prévoir plusieurs emplacements de parking sur cette parcelle mettrait non seulement en péril le projet mais également l'activation des rez-de-chaussée ; qu'il n'y a dès lors pas lieu de prévoir de parking dans ce bâtiment ;
7. Considérant qu'un local vélos est implanté au rez-de-chaussée de l'immeuble à appartements ; qu'il comporte 11 emplacements et répond donc aux exigences de Bruxelles Mobilité en la matière (un emplacement par chambre minimum) ;
8. Considérant toutefois que l'espace entre chaque vélo correspond à 40 cm, voire moins (30 cm), ce qui ne répond pas aux recommandations de Bruxelles Mobilité telles qu'édictées dans le « *Vademécum vélo en Région de Bruxelles-Capitale (n° 7)* » ; qu'il y a lieu de veiller à proposer un espacement répondant à ces recommandations ;
9. Considérant que la demande précise qu'aucune installation technique ne sera présente en toiture mais que le système de chauffage des bâtiments n'est pas décrit ; qu'aucun espace technique permettant d'accueillir ce type d'installation n'est prévu dans l'enveloppe des bâtiments ; que les législations actuelles orientent les projets de ce type vers les énergies électriques ou obtenues à partir d'une source renouvelable (géothermie, pompe à chaleur, ...) et que ces installations techniques sont susceptibles d'être soumises à permis d'urbanisme et/ou d'environnement ;
10. Considérant que les modalités de livraison des commerces ne sont pas spécifiées et qu'il y aurait lieu de le faire pour évaluer l'impact du projet sur la voirie et la mobilité du quartier ;

FACADES :

1. Considérant que la parcelle concernée par le projet est implantée à la fois sur la rue de Quatrecht et la rue de Brabant, comprise dans périmètre de la « *Charte de la rue de Brabant* » ;
2. Considérant que ladite charte vise à mettre en valeur l'homogénéité des ensembles architecturaux de style néoclassique qui caractérisent la rue de Brabant et que des principes de composition de façades y sont détaillés ;
3. Considérant que les revêtements prévus pour l'immeuble à appartements sont des tuiles vernissées de teinte

bleu/vert sur l'ensemble de la façade alors que la charte préconise de « *privilégier les enduits de tonalité claire et éviter la pose de briquettes décoratives et tous types de bardages* » ;

4. Considérant donc que le projet ne respecte pas cet impératif et qu'il y a lieu de revoir, a minima, la teinte des matériaux afin d'en assurer l'adéquation avec le contexte bâti ; que, de plus, les châssis de l'immeuble à appartements présentent un cadre en aluminium noir ;
5. Considérant que la surface commerciale présente un renforcement dans l'angle du bâtiment à l'entrée du commerce, en dérogation aux normes en vigueur ;
6. Considérant de plus que la charte susvisée préconise de « *maintenir la devanture dans le plan de la façade, de manière à éviter des ouvertures béantes et une grande rupture entre le rez-de-chaussée et les étages* » ; qu'il y a dès lors lieu de revoir le traitement architectural de l'entrée du commerce et de ne pas proposer de renforcement ;
7. Considérant que le traitement architectural appliqué aux façades des deux immeubles à usage mixte côté Quatrecht est acceptable ; (vert clair pour la « maison 1 » et brun pour la « maison 2 ») ;
8. Considérant que ce même traitement permet de distinguer les rez-de-chaussée (briques de parement présentant un appareillage émaillé) des étages (briques de parement) ;
9. Considérant que les gouttières extérieures possèdent une teinte couleur bronze dont le matériau n'est pas précisé, de même que les châssis, ce qui rompt avec les teintes rencontrées à proximité du site ; qu'il y a donc lieu de modifier la teinte et les matériaux prévus en privilégiant des matériaux de qualité et naturels (non synthétiques), comme le préconise la charte ;

ENSEIGNE :

1. Considérant qu'une enseigne semble être présente dans la demande puisque les élévations et les axonométries mettent en évidence « *Les saveurs du Maghreb* » ou encore « *La boutique des mille saveurs* » dans un socle en béton gris clair ;
2. Considérant que les enseignes doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes au Titre VI du RRU et au Titre IV du RCU en zone générale ; qu'il y a lieu de retirer toute mention du nom du commerce sur les élévations de la demande ;

EAU ET SOL :

1. Considérant que le projet prévoit la reprise des eaux pluviales via un système de trois citernes de récupération des eaux de pluie ; qu'elles sont conformes au RRU (33 litres/m² de projection de la toiture, soit 3.000 litres pour chaque maison et 7.500 litres pour l'immeuble à appartement) et que l'eau récupérée permet d'alimenter les robinets extérieurs et les toilettes ;
2. Considérant que la toiture de l'immeuble à appartements est végétalisée de manière extensive ; qu'il y a lieu de proposer des toitures semi-intensives ;
3. Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale et que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation ;
4. Considérant que le projet se situe dans un quartier fortement imperméabilisé et soumis au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
5. Considérant que le projet doit viser le « zéro rejet » des eaux pluviales à l'égout à travers la mise en œuvre d'une stratégie de gestion intégrée ambitieuse permettant leur restitution au milieu naturel par évapotranspiration et/ou infiltration ; que cette stratégie doit être développée le plus en amont possible ; que des outils gratuits existent en Région de Bruxelles-Capitale pour élaborer des projets en ce sens, tels que le service *Facilitateur Eau* et les calculateurs "*Parcelle*" et "*Réutilisation*" de Bruxelles Environnement ;
6. Considérant que les dispositifs de gestion intégrée doivent faire l'objet d'un dimensionnement adéquat et être décrits précisément à l'aide d'un schéma hydraulique ;
7. Considérant qu'en fonction de la typologie des toitures végétalisées, la pertinence des citernes de récupération des eaux de pluie pourrait être remise en question (alimentation en eau trop faible) ;
8. Considérant que si les citernes sont toujours jugées pertinentes (cf. supra), le trop-plein de celles-ci doit être redirigé vers les dispositifs de gestion intégrée développés dans le cadre du projet, et non vers le réseau d'égouttage ;
9. Considérant que les toitures végétalisées semi-intensives offrent plus d'avantages écosystémiques que les toitures végétalisées extensives (évapotranspiration, limitation du ruissellement, accueil de la faune et de la flore, lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, ...) ;
10. Considérant que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol ;

CHANTIER :

1. Considérant que, en cas d'utilisation de machines disposant d'une force motrice totale de 50 kW et plus, les chantiers de construction sont soumis à déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) et que, le cas échéant, une telle déclaration doit être introduite, auprès de la Commune préalablement à l'entame des travaux ;
2. Considérant que les éventuels rabattements de nappe phréatiques réalisés dans le cadre de travaux de construction sont également soumis à permis d'environnement (rubrique 62 des installations classées) ; que ces autorisations sont à solliciter, le cas échéant, auprès de Bruxelles Environnement avant leur mise en œuvre ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

Pour les commerces :

- Agrandir le local déchets du commerce d'angle et prévoir l'accès à la cave via le commerce plutôt que

via les espaces communs ;

- Côté Quatrecht, prévoir un seul commerce, en reliant en partie avant les deux bâtiments, et prévoir un accès aux caves via celui-ci ;
- Aménager un local déchet spécifique à ce commerce ;
- Spécifier les modalités de livraison des futurs commerces ;
- Rendre conforme aux réglementations d'urbanisme en matière d'accès pour les PMR (Titre IV du RRU) l'accès au commerce côté rue de Quatrecht ;

Pour les logements :

- Se conformer aux normes du RRU pour tous les locaux (art. 4 : hauteur sous plafond), et plus particulièrement pour les chambres et locaux habitables des logements (art. 10 : éclairage naturel) ;

Pour les deux immeubles côté Quatrecht:

- Etendre les deux habitations unifamiliales au rez-de-chaussée, en partie arrière, et créer un accès direct au jardin,
- Prévoir aux rez-de-chaussée arrière une pièce de séjour avec une double hauteur et maximiser l'apport en lumière naturelle par la création d'une grande baie arrière sur deux niveaux ;
- Ne pas prévoir de toiture à versants mais prévoir des toitures plates végétalisées semi-intensives sur l'entièreté des bâtiments ;

Pour l'immeuble d'angle Quatrecht/Brabant:

- Proposer un local déchets au rez-de-chaussée à destination exclusive des occupants des logements et le dimensionner en conséquence ;
- Se conformer aux prescriptions du « Vadémécum vélo » édité par Bruxelles Mobilité » en termes d'aménagement pour les vélos, et principalement en ce qui concerne les distances entre chaque vélo ;
- Remplacer la toiture végétalisée extensive prévue par une toiture végétalisée de type semi-intensive ;

Espaces extérieur :

- supprimer l'ensemble des terrasses arrière ;
- Revoir l'aménagement végétalisé en intérieur d'îlot de manière qualitative et quantitative tout en prévoyant la mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) performante ;
- Joindre les superficies de l'espace destiné à l'immeuble à appartements en intérieur d'îlot (19m²) aux superficies du jardin du logement unifamilial de droite ;

Traitement en façade :

- Pour l'immeuble à appartements, revoir a minima les teintes des matériaux afin qu'elles soient en adéquation avec la « Charte de la rue de Brabant » (teintes claires et éviter la pose de briquettes décoratives aux étages) ;
- Revoir le traitement architectural de l'entrée du commerce de l'immeuble à appartements et ne pas proposer de renforcement ;
- Retirer toute mention du nom du commerce au rez-de-chaussée de l'immeuble à appartements sur les élévations de la demande ;

Gestion intégrée des eaux pluviales et installations techniques :

- Prévoir un système de gestion intégrée des eaux pluviales visant le « zéro rejet à l'égout » en mobilisant les outils mis à disposition par Bruxelles Environnement (Facilitateur Eau, calculateurs « Parcelle » et « Réutilisation »...) ;
- Fournir des notes de dimensionnement des dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales ainsi qu'un schéma hydraulique et des plans et coupes précis de ceux-ci ;
- Spécifier les installations techniques permettant le bon fonctionnement des commerces et des logements (installations de chauffage, ventilation, etc.) et adapter la demande en fonction et solliciter les éventuelles autorisations nécessaires.

RUE VAN OOST 56

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

Réf. / Ref.: 2024/272=268/056-060

Objet / Betreft: Modifier la destination de la superficie affectée aux bureaux en activité productive artisanale (1.561,00m²) et commerce (891,00m²) (permis modificatif du PU 15/AFD/1859329

délivré le 10/11/2023)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/09/2024 > 11/10/2024

Réactions / Reacties: 5

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

AVIS / ADVIES : Reporté

RUE JOSAPHAT 260

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

Réf. / Ref.: 2024/303=154/260

Objet / Betreft: démolir et reconstruire le bâtiment sis au 34 rue Kessels et certains bâtiments en intérieur d'îlot, rénover les bâtiments sis aux 40 rue Kessels et 244, 250-248, 260 rue Josaphat afin de développer un ensemble mixte de 6.192m² de logements (33 unités), 127m² de commerce, 1.732m² de grand commerce spécialisé, 41 emplacements voitures et 97 emplacements vélos

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/09/2024 > 11/10/2024

Réactions / Reacties: 15

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

AVIS / ADVIES : Reporté