



**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

**URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU**

Commission de concertation / Overlegcommissie

Réunion du jeudi 26 septembre 2024 / Zitting van donderdag 26 september 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 DES GLYCINES 10	2
CHAUSSÉE DE HAECHT 183	3
AVENUE EUGÈNE PLASKY 199	5
AVENUE DE ROODEBEEK 15	8
RUE VIFQUIN 3	9
CHAUSSÉE DE LOUVAIN 647	11
RUE FRANÇOIS-JOSEPH NAVEZ 13	12
PLACE DES CHASSEURS ARDENNAIS 10	14
RUE GALLAIT 125	15
RUE DU PAVILLON 83	17
RUE DOCTEUR ELIE LAMBOTTE 48	20
AVENUE ROGIER 84	21
RUE MASUI 194	23

AVENUE DES GLYCINES 10

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

Réf. / Ref.: 2024/32=120/010

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, placer un enduit sur isolant en façade arrière, supprimer et remettre un auvent au rez-de-chaussée en façade arrière, aménager une terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière et réaliser des travaux structurels intérieur (suppression de murs porteurs, ouverture de baie, escalier intérieur)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/09/2024 > 16/09/2024

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) placer un enduit sur isolant en façade arrière au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de la construction) et à l'art. 8 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier des Fleurs » (RCUZ) (implantation),
 - 2) supprimer et remettre un auvent en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction), à l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (mur mitoyen) et à l'art. 8 du RCUZ (implantation),
 - 3) aménager une terrasse en façade arrière au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction) et à l'art. 8 du RCUZ (implantation),
 - 4) réaliser des travaux structurels intérieurs (suppression de murs porteurs, ouverture de baie, escalier intérieur) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 juin 1928 visant à « [construire une] maison » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 mai 1941 visant à « transformer son immeuble ainsi que d'y construire un garage » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 novembre 1947 visant à « agrandir le garage » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 9 décembre 2014 visant à « abattre huit arbres à haute tige dans la zone de cours et jardins » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 10 septembre 2019 visant à « abattre un arbre à haute tige (saule pleureur) dans la zone de cours et jardins », non contrôlé à ce jour ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 3 septembre 2024 visant à « dans une maison unifamiliale, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier les baies en façade arrière » ;
7. Considérant que la précédente demande, bien qu'introduite après la présente demande, a été accordé entre-temps puisqu'elle ne nécessitait pas de mesures particulières de publicité ;

ISOLATION THERMIQUE :

1. Considérant qu'un enduit sur isolant est prévu au niveau du rez-de-chaussée en façade arrière afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
2. Considérant que cette intervention déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen de droite et que sa profondeur se situe au-delà des 17 m autorisables ;
3. Considérant toutefois que ce dépassement est minime et ne nuit pas à l'ensoleillement des parcelles voisines ;

TERRASSE :

1. Considérant qu'une terrasse minérale est aménagée en façade arrière ; qu'elle se situe à +0,60 m par rapport au rez-de-jardin afin d'être de plain-pied avec les espaces de vie au rez-de-chaussée ;
2. Considérant que cette terrasse déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen de droite et que sa profondeur se situe au-delà des 17 m autorisables ;
3. Considérant toutefois que celle-ci ne génère pas de vues intrusives sur la parcelle voisine ; qu'une importante surface perméable en pleine terre et plantée est maintenue et que, dès lors, la dérogation est admissible ;

AUVENT :

1. Considérant que la demande vise à remplacer un auvent situé au rez-de-chaussée en façade arrière ;
2. Considérant que cet auvent déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse le profil mitoyen de droite et que sa profondeur se situe au-delà des 17m autorisables par le RCUZ ;
3. Considérant toutefois que ce dépassement est léger (1,06cm) et n'aura pas un impact significatif vis-à-vis des parcelles voisines ;
4. Considérant cependant qu'un montant vient s'appuyer sur le mur mitoyen de droite, ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur qui n'autorise que les rehausses de mur mitoyen d'une épaisseur minimale de 0,28m ;
5. Constatant dès lors qu'il y a lieu de décaler l'auvent afin qu'il ne s'appuie pas sur le mur mitoyen de droite ;

HABITABILITÉ :

1. Considérant que, au rez-de-chaussée, des mur porteurs sont démolis afin d'agrandir la cuisine existante ;
2. Considérant que la nouvelle cuisine dispose d'une généreuse superficie de +/- 36m², ce qui semble proportionné au vu de la taille de la maison ;
3. Considérant que, au 1^{er} étage, la salle de bain est privatisée au profit de la chambre principale ; que, pour ce faire, une baie intérieure est percée dans le mur porteur séparant ces deux locaux ;
4. Considérant qu'une seconde salle de bain est aménagée au 2^{ème} étage pour satisfaire aux besoins des occupants ;
5. Considérant que, en façade arrière, les baies sont modifiées de manière à optimiser l'apport en lumière naturelle ;
6. Considérant, au vu de ce qui précède, que les modifications prévues sont conformes et améliorent les conditions d'habitabilité de la maison ;

FAÇADES :

1. Vu que le bien est situé dans le périmètre du RCUZ « Quartier des Fleurs » ; qu'il se trouve en zone d'habitation et en ZICHEE au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
2. Considérant que les façades avant et latérale ne font pas partie de la présente demande ;
3. Considérant néanmoins que des modifications ont été apportées aux façades visibles depuis l'espace public en ce que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC, sans le respect des formes d'origine et que certaines baies ont été transformées ; que ces modifications devront dès lors faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- décaler l'auvent de manière à ce qu'il ne s'appuie pas sur le mur mitoyen de droite.

CHAUSSÉE DE HAECHT 183

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

Réf. / Ref.: 2023/501=129/183

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages, modifier la volumétrie en façade arrière (annexe, isolation), ajouter un logement (passer de deux à trois unités), réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant (menuiseries)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/09/2024 > 16/09/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages :
 - 1) modifier la volumétrie, en façade arrière, par la démolition et la reconstruction d'une annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ainsi que la construction d'une annexe au 2^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlements Régional d'urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de la construction) et à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (toiture plate),
 - 2) modifier le nombre et la répartition des logements par l'ajout d'un logement (passer de une à deux unités d'habitation), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel),
 - 3) réaliser des travaux structurels intérieurs,
 - 4) modifier la façade avant par le remplacement des menuiseries, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façade avant) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 mars 1938 visant à « transformer [la] façade » ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 29 septembre 1961 visant à « renouveler l'enduit de [la] façade » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 25 janvier 2000, périmé, visant à « construire une annexe droite au niveau du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, rehausser l'annexe gauche au 1^{er} étage et le mur mitoyen droit et étendre le logement dans l'ancien commerce » ;

REPARTITION :

1. Vu que, en situation licite, l'immeuble est réparti comme suit :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée : commerce (61 m²),
 - 3) aux 1^{er} et 2^{ème} étages : un logement duplex,
 - 4) dans les combles : locaux accessoires au logement du bâtiment ;
1. Vu qu'en situation projetée l'immeuble est réparti comme suit (total de la superficie = 353m²) :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,

- 2) au rez-de-chaussée : commerce (+/- 110 m²),
- 3) au 1^{er} étage : un logement 2 chambres (+/- 89 m²),
- 4) au 2^{ème} étage et dans les combles : un logement duplex 3 chambres (+/- 140 m²) ;
1. Considérant que l'agrandissement du commerce existant est autorisable en zone d'habitation tant que sa superficie ne dépasse pas 300m² ;

COMMERCE :

1. Considérant que, au rez-de-chaussée, les murs porteurs sont supprimés en vue de réagencer l'espace commercial ;
2. Considérant que l'annexe existante située au rez-de-chaussée côté gauche (+/- 11 m²) est supprimée au profit d'une nouvelle annexe ;
3. Considérant que la nouvelle annexe s'étend sur toute la largeur de la façade (+/- 79 m²) et qu'elle dépasse le voisin le plus profond de +/- 2,5 m (n° 185), dont la parcelle est quasi entièrement bâtie, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
4. Considérant que cette nouvelle annexe densifie davantage cette parcelle située proche de l'angle de l'îlot déjà fortement bâti ;
5. Considérant de plus que la nouvelle annexe engendre une toiture plate de plus de 20 m², que cette dernière n'est pas végétalisée, en dérogation à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;
6. Considérant que le dépassement est trop important et qu'il nuit aux qualités végétales en intérieur d'îlot, ce qui va à l'encontre de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; que, dès lors, il y a lieu de supprimer l'annexe prévue au rez-de-chaussée ;

INTÉRIEUR D'ÎLOT :

1. Considérant que, pour préserver la quiétude en intérieur d'îlot, la zone de cours et jardins ne peut être accessible depuis le commerce du rez-de-chaussée (prescription 2.5 §1 du PRAS) ; qu'il y aura donc lieu de prévoir un dispositif restrictif (garde-corps) rendant inaccessible la zone de cours et jardins ;

LOGEMENTS :

1. Considérant que l'annexe existante située au 1^{er} étage côté gauche (+/- 11 m²) est supprimée au profit d'une nouvelle annexe de plus ou moins même profondeur et qui s'étend sur toute la largeur de la façade (+/- 25 m²) ; qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle permet d'agrandir les locaux du 1^{er} étage afin d'aménager un logement supplémentaire ;
2. Considérant que des murs porteurs sont supprimés et que des baies sont agrandies en vue d'accueillir le nouveau logement ;
3. Considérant que ce nouveau logement déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que le séjour ne dispose pas d'une superficie éclairante suffisante (3,96 m² au lieu de 6,82 m² requis) puisque le caractère traversant des anciens locaux est supprimé au profit du nouvel aménagement ;
4. Considérant que cet écart est trop important et qu'il nuit aux conditions d'habitabilité ; que cela n'est pas acceptable ;
5. Considérant que l'annexe existante située au 2^{ème} étage côté gauche (+/- 1,4 m²) est supprimée au profit d'une nouvelle annexe plus profonde qui s'étend sur toute la largeur de la façade et de mêmes dimensions que celle du 1^{er} étage (+/- 25 m²)
6. Considérant que cette nouvelle annexe déroge quant à elle aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse le voisin de gauche (n° 181) puisque ce dernier a construit des annexes sans qu'un permis d'urbanisme valable ait été délivré à cet effet ; que, dès lors, le profil mitoyen gauche ne peut être pris en considération ;
7. Considérant que, en termes d'habitabilité, le nouveau logement duplex situé au 2^{ème} étage et dans les combles déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que le séjour ne dispose pas d'une superficie éclairante suffisante (4,95 m² au lieu de 8,62 m²) ; que cela est également dû au réagencement des locaux en vue d'y accueillir un logement supplémentaire ;
8. Considérant que cet écart est trop important et qu'il nuit aux conditions d'habitabilité ; que cela n'est pas acceptable ;
9. Considérant de plus que les logements proposés ne bénéficient pas d'espace privatif extérieur ;

FAÇADE AVANT

1. Vu que le bien concerné se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
2. Considérant que la présente demande prévoit de remplacer l'ensemble des menuiseries d'origine (porte d'entrée, vitrine commerciale et châssis d'origine) par des menuiseries en aluminium de ton anthracite ;
3. Considérant que, bien que projet vise à garantir une homogénéité au niveau des couleurs et des matériaux en façade, les châssis aux étages ne s'intègrent pas à la typologie d'origine et nuisent fortement à l'aspect de la façade ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet propose des volumes hors gabarit en intérieur d'îlot et des logements non qualitatifs qui densifient davantage l'occupation de cet immeuble sans pour autant améliorer la situation existante et que les modifications esthétiques ne s'intègrent pas au style de la façade ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE EUGÈNE PLASKY 199

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

Réf. / Ref.: 2023/379=088/199

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, rehausser le bâtiment de cinq étages, modifier la volumétrie en façade arrière, ajouter six logements (passer de une à sept unités), construire des balcons en façade avant et arrière, aménager une terrasse en façade avant au 7ème étage, modifier le relief du sol dans la zone de cours et jardins, réaliser des travaux structurels et supprimer une citerne de récupération des eaux pluviales

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/09/2024 > 16/09/2024

Réactions / Reacties: 4

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) Concernant les travaux au numéro 195 :
 - 1) Le dossier ne précise pas la durée des travaux ; une estimation est donc demandée ;
 - 2) Des mesures doivent être prises pour évaluer et éviter les dommages aux façades des immeubles adjacents ;
 - 3) Des informations sur les nuisances potentielles pour les immeubles voisins et les mesures pour les limiter sont nécessaires ;
 - 4) Ces questions visent à assurer que les travaux n'entraînent pas de nuisances disproportionnées pour le voisinage sans remettre en cause le projet ;
 - 5) Concernant l'impact architectural et le stationnement :
 - 6) Il est demandé si l'accès à l'Avenue Eugène Plasky sera garanti pour les véhicules stationnés dans la cour du 195 et si cette cour devra être occupée pendant les travaux ;
 - 7) La façade du bien est d'un intérêt général pour l'avenue Plasky, et la nouvelle construction pourrait altérer l'architecture du quartier ;
 - 8) La hauteur et le volume du bâtiment projeté entraîneront une perte de luminosité et un vis-à-vis direct trop important avec les chambres des immeubles voisins ;
 - 9) Le projet ne prévoit pas de garage ou de parking pour les 7 logements, ce qui compliquera le stationnement pour les riverains ;
 - 10) Concernant l'accessibilité pendant les travaux :
 - 11) L'accès au chantier pourrait nécessiter une occupation de la voie publique, avec des équipements comme des containers et des échafaudages ;
 - 12) Il est exigé que l'accès piéton reste accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) et que le trottoir ne soit pas rétréci ou obstrué par des tuyaux, même dans des goulottes ;
 - 13) La commune doit veiller au respect de l'accessibilité PMR tout en permettant le chantier, en s'assurant que les entreprises respectent ces exigences ;
 - 14) Concernant la volumétrie de la façade arrière :
 - 15) Il est difficile de déterminer l'augmentation de la volumétrie de la façade arrière à partir du dossier en ligne ;
 - 16) La préoccupation est de savoir si la nouvelle construction dépassera l'immeuble actuel à l'arrière et si un nouveau mur isolera le logement situé au septième étage gauche ;
-
1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 1) rehausser le bâtiment de cinq étages (passer de R+2 à R+7), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction),
 - 2) modifier la volumétrie en façade arrière par la construction d'une annexe au sous-sol, la démolition et la reconstruction d'une annexe au rez-de-chaussée et la construction d'une annexe allant du 1^{er} au dernier étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
 - 3) ajouter six logements (passer de une à sept unités) et modifier les aménagements intérieurs, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel), et aux art. 13 et 17 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU)(local pour vélos/poussettes),
 - 4) construire des balcons en façade avant et arrière, dont les derniers sont en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
 - 5) aménager une terrasse en façade avant au 7^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),

- 6) modifier le relief du sol dans la zone de cours et jardins par l'aménagement d'une cour anglaise, la création d'une pente et la construction d'un escalier extérieur,
- 7) réaliser des travaux structurels par le percement de trémies et ouvertures de baies, en dérogation à l'art. 11 du Titre IV du RRU (ascenseur),
- 8) supprimer une citerne de récupération des eaux pluviales, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU (collecte des eaux pluviales) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 aout 1931 visant à « construire une maison » ;

REHAUSSE :

1. Considérant que la demande vise à rehausser l'immeuble de cinq étages ; que les quatre premiers étages ajoutés (R+3 à +6) s'alignent en hauteur en façade avant aux voisins de gauche et de droite (n° 201 et n° 195) tandis que le dernier étage (R+7) se situe en retrait par rapport à la façade avant ;
2. Considérant que le dernier étage déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse de plus de 3 m en hauteur les gabarits voisins, ce qui n'est pas justifié ;
3. Considérant que la rehausse projetée est disproportionnée par rapport à la construction existante qui se retrouve écrasée par ce nouveau volume démesuré, dont l'objectif principal est d'augmenter la densité de la parcelle ;

REPARTITION, HABITABILITE ET TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant qu'en situation licite, l'immeuble est affecté au logement (maison unifamiliale) ;
2. Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements en aménageant six unités d'habitation supplémentaires ; que des travaux structurels sont prévus au sein de l'immeuble afin réagencer les espaces intérieurs en vue d'accueillir les nouveaux logements et que les corps de cheminée d'origine sont supprimés aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
3. Considérant qu'en situation projetée, la nouvelle réparation se présente comme suit :
 - 1) aux sous-sol avant et rez-de-chaussée avant : locaux accessoires aux logements,
 - 2) aux sous-sol arrière et rez-de-chaussée arrière : un logement duplex 2 chambres (+/- 185 m²),
 - 3) au 1^{er} étage : un logement 1 chambre (+/- 80 m²),
 - 4) au 2^{ème} étage : un logement 1 chambre (+/- 78 m²),
 - 5) au 3^{ème} étage : un logement 1 chambre (+/- 78 m²),
 - 6) au 4^{ème} étage : un logement 1 chambre (+/- 78 m²),
 - 7) au 5^{ème} étage : un logement 1 chambre (+/- 78 m²),
 - 8) aux 6^{ème} et 7^{ème} étages : un logement duplex 3 chambres (+/- 138 m²) ;

Logement 1 :

1. Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, l'annexe existante située en façade arrière côté gauche est démolie (+/- 19 m²) pour faire place à une nouvelle annexe de même profondeur et s'étendant sur toute la largeur de la façade (+/- 38 m²) ;
2. Considérant que celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse les gabarits voisins puisqu'il s'agit de la construction la plus profonde ;
3. Considérant qu'au niveau du sous-sol, une annexe de même gabarit que celle du rez-de-chaussée ainsi qu'une cour anglaise sont aménagées ; que, pour ce faire, une partie du terrain est excavée ;
4. Considérant qu'un escalier intérieur est prévu entre ces deux annexes arrière afin de les lier et d'y aménager un logement en duplex ;
5. Considérant que celui-ci, bien que conforme aux normes d'habitabilité, ne dispose que d'une seule orientation (EST) et ne peut profiter que du soleil matinal, ce qui ne relève du bon aménagement des lieux ;

Intérieur d'îlot :

1. Considérant que dans la zone de cours et jardins subit d'importants travaux de transformation puisqu'une pente est creusée afin de relier le niveau du jardin à celui de la cour anglaise et qu'un escalier extérieur accolé au mitoyen de droite et intégré dans la pente est construit afin de faciliter l'accès entre les deux niveaux ;
2. Considérant de plus que, afin de pouvoir traverser la cour anglaise pour accéder au jardin depuis le niveau du rez-de-chaussée, une passerelle ainsi qu'une terrasse attenante sont aménagées ; que ces aménagements constituent des volumes dérogeant à la réglementation applicable puisqu'ils se situent au-delà des gabarits autorisables et qu'ils visent à résoudre une contrainte créée par le projet lui-même, ce qui n'est dès lors pas justifié ;
3. Considérant en effet que des efforts considérables sont investis uniquement dans le but de produire un logement peu qualitatif, situé en partie en sous-sol et mono-orienté, et que cela n'est pas acceptable dans le cadre d'un projet de densification ;

Logement 2 :

1. Considérant que le logement situé au 1^{er} étage présente une légère dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que l'espace séjour/salle à manger/cuisine ne dispose pas d'une superficie éclairante suffisante (5,6 m² au lieu de 5,8 m²) mais que cet écart est minime et justifié puisqu'il s'agit de baies existantes situées en façade avant ;
2. Considérant qu'en façade arrière, une nouvelle annexe s'étendant sur toute la largeur de la façade est prévue (+/- 13 m²) ; que celle-ci s'intègre dans les gabarits autorisables ;
3. Considérant cependant que le balcon prévu en façade arrière déroge à la réglementation urbanistique puisqu'il dépasse le voisin le plus profond (n° 195) et risque de porter atteinte à la quiétude des immeubles voisins étant donné la proximité de l'immeuble avec l'angle de l'îlot, ce qui n'est pas admissible ;

Logement 3 :

1. Considérant que le logement situé au 2^{ème} étage est agencé de la même manière que le logement 2 au 1^{er} étage, à l'exception du balcon arrière puisqu'il dispose déjà d'un balcon en façade avant et que les baies en façade avant sont légèrement plus grandes que celles du 1^{er} étage ; qu'il est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ;

Logements 4, 5 et 6 :

1. Considérant que les nouveaux étages prévus aux (R+3 à +6) s'alignent en profondeur aux étages inférieurs ainsi modifiés et s'inscrivent dans les gabarits autorisables ;
2. Considérant que les logements prévus aux 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} étages sont agencés de la même manière et disposent chacun d'un espace extérieur ; que, néanmoins, les balcons prévus en façade arrière dérogent aux règlements d'urbanisme puisqu'ils dépassent le voisin le plus profond (n° 195) et risquent de porter atteinte à la quiétude des immeubles voisins étant donné la proximité de l'immeuble avec l'angle de l'îlot, ce qui n'est pas admissible ;

Logement 7 :

1. Considérant que le logement duplex aux 6^{ème} et 7^{ème} étages, bien que conforme aux normes d'habitabilité, correspond à un volume hors gabarit ; qu'il en va de même pour la terrasse prévue au dernier niveau en façade avant qui, de plus, génère des vues intrusives sur les parcelles voisines ; que cela n'est pas admissible ;
2. Considérant que les logements proposés sont peu diversifiés (typologie), peu qualitatifs et ne bénéficient pas tous d'espaces extérieurs privatifs conformes, ce qui n'est pas acceptable dans le cadre d'un tel projet de densification ;

ENVIRONNEMENT :

1. Considérant que le projet augmente le taux d'emprise de construction au sol sans répondre aux objectifs de protection des intérieurs d'îlot tels que définis dans la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) visant à prioritairement y développer des projets permettant d'y améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères et favoriser le maintien ou la création de surfaces en pleine terre ;
2. Considérant que la demande prévoit de végétaliser les nouvelles toitures plates, à savoir celle de l'annexe du rez-de-chaussée et celle de la rehausse du bâtiment ; que, néanmoins, aucune indication quant au type de substrat choisi n'est précisée sur les plans et qu'il y a lieu de prévoir des couches de substrat minima semi-intensifs (> 10 cm) ;
3. Considérant que le projet imperméabilise légèrement et densifie fortement la parcelle ; qu'un système de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP), de préférence favorisant l'infiltration via un dispositif à l'air libre (noues, jardins de pluie), correctement dimensionné, doit être prévu (par exemple en faisant appel au service *Facilitateur eau* de Bruxelles Environnement), ce qui n'est pas le cas en l'espèce étant donné l'absence de note de dimensionnement et d'explication ou de schéma hydraulique relatif à cette thématique ;
4. Considérant, de plus, que les plans sont lacunaires en ce qui concerne le maintien de la citerne de récupérations des eaux pluviales ; que sa suppression constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu de maintenir la citerne existante ;

Pompes à chaleur :

1. Considérant que le projet prévoit l'installation de pompes chaleur (PAC) intégrées au gabarit construit ;
2. Considérant néanmoins qu'elles risquent d'engendrer des nuisances sonores puisqu'elles se situent à proximité de la limite mitoyenne ; que le mécanisme de ventilation des groupes n'est pas mentionné et que cela serait nécessaire afin d'évaluer la faisabilité du choix proposé en termes de performances énergétiques ;
3. Considérant par ailleurs que les PAC sont susceptibles de constituer des installations classées soumises à permis d'environnement (rubrique 132) ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que la demande prévoit un nombre suffisant d'espaces de rangement privatif pour chaque logement au niveau du sous-sol (caves) et que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des habitants de l'immeuble ;
2. Considérant qu'un ascenseur est prévu afin faciliter l'accès aux étages supérieurs ; qu'il est néanmoins inacceptable que celui-ci ne réponde pas aux normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) alors que la demande prévoit de densifier l'occupation de l'immeuble ;

MOBILITÉ :

1. Considérant qu'un local vélos/poussettes est aménagé au rez-de-chaussée avant, dans lequel un rack à double étage pouvant accueillir 16 vélos est prévu ;
2. Considérant néanmoins que le rangement en double étage est déconseillé car il rend l'accès plus difficile, notamment pour les vélos lourds ; qu'il présente un risque de chute ainsi qu'une usure prématurée des vélos ; qu'il y a lieu de considérer que ce local n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur et que cela n'est pas acceptable au vu de la densification prévue ;
3. Considérant qu'il y a lieu de se référer aux recommandations du « *Vademécum vélo en Région de Bruxelles-Capitale (n° 7)* » qui préconisent des emplacements vélos de min. 2m² par chambre (<https://mobilite-mobiliteit.brussels/fr/professionnels-de-la-mobilite/publications-techniques-analyses-et-etudes>) ;
4. Considérant par ailleurs que le formulaire de demande de permis (annexe I) est mal complété en ce qui concerne les véhicules à moteur ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que la façade d'origine de style Art Déco, composée de briques rouges, est rehaussée par un nouveau volume, composé de matériaux modernes (verre sérigraphié) et d'aspect métallique ;

2. Considérant que le projet déséquilibre totalement les proportions d'origine de la façade qui se retrouve visuellement dominée par ce nouveau volume, dont le dessin ne respecte pas la typologie d'origine ;
3. Considérant en effet que la façade d'origine se caractérise par de la verticalité tandis que la rehausse est marquée par de fortes lignes horizontales ;
4. Considérant de plus que son petit gabarit situé entre deux immeubles hauts, en situation existante, lui donne un caractère remarquable ;
5. Considérant que l'enfilade dans lequel se trouve l'immeuble est rythmée par des bâtiments bas de deux étages et de bâtiments hauts de six à neuf étages ;
6. Considérant que les bâtiments bas permettent la respiration de l'îlot, qui se trouve être très densément construit et qu'il y a dès lors lieu de veiller à conserver des petits bâtiments dans ce secteur ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que la rehausse prévue s'inscrit au-delà des gabarits autorisables et ne s'intègre pas dans le cadre bâti existant ; que le projet densifie fortement l'occupation et le bâti de la parcelle sans améliorer les qualités de l'intérieur de l'îlot ; qu'il offre peu de mixité quant au type de logements envisagés et que, par conséquent, le projet tel que proposé ne peut être accepté ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE DE ROODEBEEK 15

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

Réf. / Ref.: 2024/86=235/015

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (commerce au rez-de-chaussée, bureau et un logement aux étages), rehausser l'immeuble d'un étage (R+4) afin d'étendre le logement du 3ème étage, aménager une terrasse en façade arrière sur la toiture du 3ème étage et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/09/2024 > 16/09/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (commerce au rez-de-chaussée, bureau et un logement aux étages) :
 - 1) rehausser l'immeuble d'un étage supplémentaire (R+4) en recul par rapport à la façade avant afin d'étendre le logement du 3ème étage pour en faire un duplex, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction),
 - 2) aménager une terrasse en façade arrière sur la toiture du 3ème étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
 - 3) réaliser des travaux structurels ;

HISTORIQUE :

1. Vu le permis de bâtir du 10 mars 1972 visant à « reconstruire un ensemble pour bureaux, parking et appartements », périmé en ce qui concerne la porte côté rue Linthout ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 14 janvier 2003 visant à « démolir des couvertures de cours en fond de parcelle, démolir la toiture et aménager une sortie de secours, daller et verdurer la zone dégagée, rehausser le niveau du sol de l'atelier et la toiture de la dernière travée de l'atelier, percer trois baies dans le mur mitoyen, annexer 379 m² à la surface commerciale existante de 1.998 m² au n° 17 de l'avenue de Roodebeek, installer une nouvelle vitrine commerciale à l'alignement et aménager une surface commerciale indépendante de 92 m² » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 2 mai 2024 visant à « démolir un bâtiment et reconstruire un immeuble mixte comprenant une surface commerciale de 3.497 m², 25 logements et 129 emplacements de parking en sous-sol ; réaliser des forages géothermiques sous le nouveau bâtiment ; installer 2 enseignes et abattre 18 arbres (régularisation du permis d'urbanisme 15/PFD/679524 du 8 juillet 2019 (périmé) et du permis modificatif 15/PFD/1842948 du 19 avril 2023) », non mis en œuvre à ce jour ;

REPARTITION :

1. Vu que, en situation licite, l'immeuble est réparti comme suit :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée avant : commerce (hors demande),
 - 3) au rez-de-chaussée arrière : extension du commerce du bien sis avenue de Roodebeek ,17-21 (hors demande),
 - 4) aux 1^{er} et 2^{ème} étages : bureau (hors demande),

5) au 3^{ème} étage : un logement ;

1. Considérant que la présente demande ne porte que sur les modifications intérieures au 3^{ème} étage et l'ajout d'un 4^{ème} étage ; que, dès lors, les modifications qui seraient apportées aux étages inférieurs devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

VOLUME :

1. Considérant que la rehausse prévue déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'elle dépasse les profils mitoyens existants, à savoir le voisin le plus haut (n° 15) et le plus bas (n° 17) ;
2. Considérant le permis d'urbanisme du 2 mai 2024 susvisé qui prévoit de reconstruire un immeuble de gabarit R+4 au n° 17 ;
3. Considérant que la rehausse prévue dans le cadre de la présente demande dépassera également le profil mitoyen projeté du voisin de gauche (n° 17) qui, une fois le permis d'urbanisme du 2 mai 2024 mis en œuvre et contrôlé, deviendra le plus haut ;
4. Considérant en effet que la présente demande vise à s'aligner en hauteur au gabarit projeté du voisin de gauche (n° 17), qui se développe sur une largeur de +/- 23 m ; que, dès lors, il y a lieu de considérer que la rehausse projetée s'intègre au contexte urbanistique environnant ;
5. Considérant de plus que la demande prévoit un retrait de 1,9 m par rapport à la façade avant, ce qui permet de réduire son impact visuel depuis l'espace public ;

HABITABILITE :

1. Considérant qu'un nouvel escalier intérieur est construit afin de relier le 3^{ème} et le nouvel étage ;
2. Considérant que l'ajout d'un étage permet d'aménager une salle de douche, un bureau et 2 chambres supplémentaires ; que ces dernières sont conformes aux normes d'habitabilité et que les aménagements intérieurs proposés offrent de bonnes conditions d'habitabilité ;

TERRASSE :

1. Considérant que la position en recul du nouveau volume par rapport à la façade avant et à la façade arrière permet d'aménager une toiture végétalisée à l'avant et une terrasse à l'arrière ;
2. Considérant que la nouvelle terrasse arrière déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur puisque les garde-corps prévus dépassent les profils mitoyens mais que leur impact est minime et dès lors acceptable ;
3. Considérant de plus que la nouvelle terrasse respecte le Code civil puisqu'un retrait latéral de 1,9 m, végétalisé et non-accessible de part et d'autre des limites mitoyennes, est prévu ; que, dès lors, l'ajout d'un second espace extérieur suite à l'agrandissement du logement est justifiable ;
4. Considérant néanmoins que la demande est lacunaire en ce qui concerne le type de toiture végétalisée prévue, mais que l'architecte déclare en séance de la commission de concertation qu'il s'agit d'une toiture végétalisée de type extensive ; qu'au vu de l'épaisseur du complexe prévue (20 cm), cela s'apparente plus à une toiture semi-intensive ; que cette épaisseur permet le développement d'une végétation plus intéressante du point de la biodiversité et une meilleure gestion des eaux pluviales ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que la présente demande ne porte que sur le nouveau volume du 4^{ème} étage, bien que des modifications aient été apportées au reste de la façade (remplacement des châssis en aluminium par des châssis en PVC blanc) et que celles-ci devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;
2. Considérant que la façade du nouveau volume est prévue en brique de ton beige, similaire à la couleur de la façade existante composée de panneaux en béton ; que le choix de la brique de parement rappelle le trumeau du rez-de-chaussée, également en brique, et qu'elle s'intègre à l'immeuble et à son contexte environnant ;
3. Considérant que la demande prévoit des châssis en aluminium bicolores (teinte claire pour les dominants et teinte foncée pour les ouvrants) ; que cette intervention reste discrète, d'autant plus que la position du nouveau volume en retrait par rapport à l'alignement réduit son impact visuel depuis l'espace public ;
4. Considérant que le mur pignon existant de droite est actuellement en ardoise de teinte brune et que le volume projeté sera traité de la même manière ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE VIFQUIN 3

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

Réf. / Ref.: 2024/15=281/003

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité l'annexe du rez-de-chaussée, les modifications esthétiques en façade avant (châssis, porte d'entrée, porte de garage), aménager les combles, ajouter une lucarne et une terrasse en toiture avant, isoler la façade arrière et modifier la couleur de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/09/2024 > 16/09/2024

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 :
 - l'annexe du rez-de-chaussée,
 - les modifications esthétiques en façade avant (châssis, porte, porte de garage),
 - aménager les combles,
 - 2) ajouter une lucarne et une terrasse en toiture avant, en dérogation aux art. 11 (volumes entrants en toiture) 12 (lucarnes) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;
 - 3) isoler la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits),
 - 4) modifier la couleur de la façade avant ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 mai 1955 visant à « renouveler l'enduit de la façade » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 juin 1955 visant à « construire une annexe à rez-de-chaussée » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 août 1955 visant à « construire un WC au 2^{ème} étage » ;
4. Vu le permis de bâtir du 20 décembre 1963 visant à « transformer la façade principale et l'intérieur » ;
5. Vu la situation de droit de l'immeuble, à savoir une maison unifamiliale ;

ANNEXE ET JARDIN :

1. Considérant que l'annexe arrière a été construite plus profondément que ce prévoyait le permis de 1963 mais que celle-ci entre dans les gabarits autorisables (pas plus de $\frac{3}{4}$ de la parcelle) par la réglementation urbanistique en vigueur au moment de sa construction et rend l'espace salle-à-manger/cuisine confortable ;
2. Considérant que la toiture plate de cette annexe est végétalisée ;
3. Considérant toutefois que la coupe ne détaille pas le complexe de toiture prévu et que les acrotères ne semblent pas permettre un tel aménagement ; qu'il y a donc lieu de préciser ces éléments sur les coupes ;
4. Considérant qu'une toiture semi-intensive (substrat supérieur à 10 cm) est plus qualitative et qu'il serait préférable de prévoir ce type d'aménagement ;
5. Considérant que la zone de cours et jardins redevient perméable et plantée, rétablissant de ce fait la situation légale ;
6. Considérant l'importance du choix du type de végétalisation et qu'il y aura lieu de favoriser les espèces indigènes lors de l'aménagement de la toiture et du jardin ;
7. Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales (1.200 litres) est ajoutée dans le jardin pour un usage sanitaire partiel ;
8. Considérant que la note explicative indique que la citerne d'eau pluviale sera utilisée pour la salle de douche et la cuisine ; que l'eau pluviale ne peut pas être considérée comme potable et qu'il y a donc lieu de limiter son utilisation aux usages compatibles avec cette qualité (WC, machine à laver, arrosage du jardin, ...) ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

1. Considérant que le séjour se situe au 1^{er} étage ; qu'il fait moins de 20m² mais qu'il s'agit de la situation de droit ;
2. Considérant que les combles sont aménagés en salle-de-bain et chambre/bureau qui respectent la réglementation en vigueur ; qu'il y a lieu de supprimer l'appellation "*bureau*" sur le plan ;
3. Considérant qu'il y a lieu de supprimer le terme « *kitchenette* » au dernier étage ;
4. Considérant que le projet prévoit une isolation de toiture en laine minérale ; que ces matériaux ont un bilan écologique global moins performant que les matériaux plus naturels (laine de bois, cellulose, ...) et offrent une moins bonne protection contre la surchauffe ; qu'il est donc dommage de ne pas avoir opté pour ce type de solution ;

FACADE ARRIERE :

1. Considérant que la lucarne en toiture arrière ajoutée sans autorisation est supprimée ;
2. Considérant que la façade arrière est isolée et que cela déroge à la réglementation en vigueur du fait que l'isolation dépasse les limites mitoyennes voisines mais que la dérogation est minime et améliore les performances énergétiques du bâtiment ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
2. Considérant que la porte d'entrée est prévue en bois blanc mouluré mais qu'il y a lieu de revenir au dessin de la porte en bois d'origine en respectant les proportions d'origine (hauteur de la porte et imposte vitrée) ;
3. Considérant qu'une imposte en bois et une traverse d'imposte en pierre bleue sont rétablies au-dessus de la porte d'entrée ;
4. Considérant que les châssis en façade avant sont en PVC blanc et qu'il y a lieu de revenir à des châssis en bois blanc qui respectent les divisions d'origine (avec double cadre) ;
5. Considérant cependant que le nouveau châssis de la lucarne doit également être en bois ;

6. Considérant que la porte de garage sectionnelle métallique brune est peinte en blanc ; qu'il y a lieu de revenir à une porte de garage en bois mouluré respectant les proportions d'origine (baie plus haute sur les plans d'origine) ;
7. Considérant qu'une lucarne, une terrasse et un garde-corps sont prévus en toiture avant ; que la lucarne déroge au RCU du fait qu'elle est légèrement en saillie par rapport au volume de la toiture et qu'elle combine les termes entrant et sortant mais qu'elle n'est que très peu visibles depuis l'espace public ; que ces dérogations sont dès lors autorisables ;
8. Considérant cependant que la terrasse se situe à moins de 1,90 m des deux limites mitoyennes, distance prescrite par le Code civil, et qu'il est dès lors nécessaire de, soit ne pas aménager de terrasse, soit fournir un acte notarié de servitude de vues sur la parcelle de droite (n° 5) ;
9. Considérant que la corniche en bois est peinte en blanc ;
10. Considérant que le projet prévoit d'enduire les simili-briques jaunes en façade avant et de peindre l'enduit en bleu/gris ; que cela n'est pas souhaitable et qu'il y a lieu de laisser les simili-briques apparentes ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- réserver la citerne d'eau pluviale à des usages compatibles avec de l'eau non potable : machine à laver, WC ;
- supprimer l'appellation "bureau" sur le plan du dernier étage ;
- supprimer le terme "kitchenette" au dernier étage ;
- faire figurer en coupe le complexe de toiture végétalisée et les acrotères nécessaires à sa mise en place ;
- en façade avant :
 - ☐revenir à une porte d'entrée et des châssis en bois blancs (avec double cadre) qui respectent les divisions d'origine (y compris pour le nouveau châssis de la lucarne) et une porte de garage en bois mouluré qui respecte les proportions d'origine (hauteur, imposte vitrée, ...) ;
 - ☐laisser la simili-brique naturelle apparente ;
- soit ne pas aménager de terrasse, soit fournir un acte notarié de servitude de vues sur la parcelle de droite (n° 5).

CHAUSSÉE DE LOUVAIN 647

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

Réf. / Ref.: 2024/3=179/647

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant deux logements, isoler la toiture et la façade arrière (1er et 2ème étages), réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/09/2024 > 16/09/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant deux logements :
 - 1) isoler la toiture et la façade arrière (1^{er} et 2^{ème} étages), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 2) réaliser des travaux structurels (trémie d'escalier vers les combles) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 19 septembre 1884 en vue de construire une maison ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 23 novembre 2021 visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (maison unifamiliale) et un bâtiment arrière (activité productive), supprimer l'arrière-bâtiment au profit de la zone de cour et jardin, aménager un logement supplémentaire dans l'immeuble à front de voirie (passer de 1 à 2 unités), mettre en conformité l'annexe au rez-de-chaussée du bâtiment avant et la transformer, réaliser des travaux structurels et abattre un arbre » ;
3. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir deux logements répartis comme suit :
 - 1) sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 2) rez-de-chaussée + 1^{er} étage : un logement duplex,
 - 3) combles : un logement ,
 - 4) (le bâtiment arrière est supprimé) ;

ISOLATION EXTERIEURE :

1. Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques de cet immeuble en isolant la façade arrière et la toiture par l'extérieur ;

2. Considérant que l'isolation de la façade arrière dépasse au 2^{ème} étage les gabarits mitoyens mais que cette surépaisseur est minime et n'occasionne pas de gêne particulière ;
3. Considérant que l'isolation prévue en toiture n'augmente pas le niveau de faite ; que seuls les bas de versants seront légèrement rehaussés, sans être visibles étant donné que les corniches débordantes masquent en partie la différence de hauteur ;

HABITABILITE :

1. Considérant que le studio au 3^{ème} étage dispose d'un accès au grenier via une trappe au plafond ; que la demande prévoit de modifier l'accès aux combles en installant un petit escalier au niveau du palier du 3^{ème} étage ;
2. Considérant que l'affectation de ce local sous combles n'est pas modifiée et reste toujours accessoire au studio (grenier/atelier) mais que son accès en est donc facilité ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE FRANÇOIS-JOSEPH NAVEZ 13

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

Réf. / Ref.: 2022/248=198/013

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (« local accessoire au bâtiment arrière » au rez-de-chaussée avant et un logement au rez-de-chaussée arrière et aux étages) et un bâtiment arrière (entrepotage), pour le bâtiment avant, changer l'affectation du rez-de-chaussée vers du bureau et mettre en conformité l'ajout de deux logements ainsi que les modifications en façade avant, changer l'affectation du bâtiment arrière en un logement duplex (passer de une à quatre unités au total sur la parcelle) et réaménager les bâtiments

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/09/2024 > 16/09/2024

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) il est souhaité de rétablir les éléments d'origine en pierre bleue pour le balcon, le bandeau au premier étage et l'encadrement de la porte d'entrée,
 - 2) il serait judicieux de restaurer l'entrée à front de rue du bureau du rez-de-chaussée pour maintenir la cohérence de la façade,
 - 3) un intérêt est émis au sujet de l'acquisition de l'immeuble pour son potentiel locatif.
1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (« local accessoire au bâtiment arrière » au rez-de-chaussée avant et un logement au rez-de-chaussée arrière et aux étages) et un bâtiment arrière (entrepotage)
 - 1) pour le bâtiment avant :
 - changer l'affectation du rez-de-chaussée vers du bureau,
 - mettre en conformité :
 - l'ajout deux de logements,
 - les modifications esthétiques de la façade avant (porte cochère, châssis, etc.), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade),
 - 2) pour le bâtiment arrière :
 - changer l'affectation du bâtiment arrière en un logement (passer de une à quatre unités d'habitation au total sur la parcelle), en dérogation à l'art. 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)(absence de double porte WC) et aux art. 14 et 16 du Titre II du RCU (éclairage, ventilation et vues des logements en intérieur d'îlot et espaces extérieurs des logements en intérieur d'îlot),
 - 3) réaménager les bâtiments, en dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1^{er} juillet 1930 visant à "surélévation" ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 4 mars 2022 attestant de l'existence de :
 - 1) dans le bâtiment avant :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux affectations des bâtiments,
 - au rez-de-chaussée avant : local accessoire à l'entrepotage du bâtiment arrière,

- au rez-de-chaussée arrière et aux étages : un logement,
- dans le bâtiment arrière : entreposage ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la demande vise à réaménager les deux bâtiments et que la nouvelle répartition se présente comme suit :
 - 1) dans le bâtiment avant :
 - sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - rez-de-chaussée avant et arrière : bureaux de 2 x 15 m²,
 - du 1^{er} au 3^{ème} étage: un logement 1 chambre de +/- 73,50 m² par étage,
 - 2) dans le bâtiment arrière :
 - un duplex 2 chambres de +/- 102,6m² ;

Bâtiment avant :

1. Considérant que la demande vise à changer l'affectation du rez-de-chaussée avant d'entreposage en bureau ; que ce bureau est divisé en deux locaux distincts (+/- 15 m² chacun) accessibles par l'entrée cochère commune ;
2. Considérant que cette affectation est conforme aux prescriptions de la zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
3. Considérant que le local à front de rue (bureau n° 1) disposait d'un accès distinct depuis l'espace public et que sa suppression est regrettable ;
4. Considérant que les deux affectations prévues dans l'immeuble avant devraient posséder des accès séparés afin de garantir une privacité/sécurité pour les logements des étages ;
5. Considérant que les 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages accueillent des appartements 1 chambre conforme aux normes minimales d'habitabilité, avec la chambre et les sanitaires en partie avant et les espaces de vie en partie arrière ;
6. Considérant néanmoins que les logements projetés ne disposent d'aucun espace extérieur, à l'exception du 1^{er} étage qui, certes, profite d'un balcon mais dont l'accès se fait par la chambre, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
7. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet n'offre pas de mixité quant au type de logements proposés au sein de l'immeuble ; que cela est regrettable et qu'il est préférable d'aménager un appartement de grande taille s'étendant dans les combles, permettant d'accueillir une grande famille et diversifiant ainsi l'offre de logements au sein de l'immeuble ;

Bâtiment arrière :

1. Considérant que la demande vise à changer l'affectation du bâtiment en fond de parcelle vers du logement (un duplex) ;
2. Considérant que ce dernier déroge au RCU en ce qu'il se situe à moins de 10 m (2,85 m) du bâtiment principal ; que cela génère des vues intrusives entre les différentes entités ;
3. Considérant de plus qu'aucun espace extérieur privatif d'agrément indépendant des servitudes de passage n'est prévu, ce qui est également dérogatoire au RCU ;
4. Considérant par ailleurs qu'aucun espace tampon n'est créé pour séparer l'espace intérieur de l'extérieur, ce qui génère des déperditions thermiques, des nuisances sonores ainsi qu'un manque flagrant d'intimité ;
5. Considérant que la configuration de la cuisine, bien qu'ouverte sur l'espace de vie, est peu qualitative ; qu'elle n'offre aucun plan de travail ni armoire de rangement et ne répond nullement aux besoins d'un appartement en duplex, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
6. Considérant que le rez-de-chaussée accueille une cuisine, une salle de douche et un espace polyvalent (vie/nuit) mais que cette dernière utilisation à double fonction n'est possible que dans le cadre d'un logement indifférencié (studio) ; que cet appartement est en réalité un appartement 2 chambres et que ce local devrait donc servir uniquement comme espace de séjour ;
7. Considérant que, au même niveau, aucun sas n'est prévu pour séparer le WC des pièces habitables, en dérogation au RRU ;
8. Considérant que, sous les combles, des sanitaires et deux chambres sont prévus ; que ces dernières dérogent aux prescriptions applicables en matière de superficie en ce qu'aucune d'elles ne présente une surface minimum de 14 m² (13,3 m²) ;
9. Considérant que le logement projeté ne répond pas aux normes minimales d'habitabilité et que, de plus, sa proximité avec le bâtiment avant nuit à l'intimité de ses occupants (vis-à-vis, etc.) ;
10. Considérant que des ouvertures sont créées dans le mur mitoyen en fond de parcelle ; qu'aucune servitude n'a été fournie dans le cadre de la présente demande de permis ;

Zone de cours et jardins

1. Considérant que le projet induit une densification des activités ayant lieu sur la parcelle dans un quartier sous pression environnementale en termes de risques d'inondation et d'effets d'ilots de chaleur urbains ;
2. Considérant que le projet ne répond pas à la prescription 0.6. du PRAS visant à améliorer les qualités esthétiques, végétales et paysagères des intérieurs d'îlot ;
3. Considérant que le projet n'aborde pas les questions de végétalisation des espaces et de gestion intégrée des eaux pluviales (toiture végétalisée, citerne de récupération d'eau de pluie, ...) alors que cela améliorerait la qualité de l'environnement des logements ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que les différentes unités (bureaux et logements) disposent d'une cave privative et que l'accès aux compteurs est aisé et permanent ;
2. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au sous-sol mais que, toutefois, son accessibilité n'est pas garantie vu l'entrée des bureaux projetés, la présence de l'escalier et le demi-tour que devraient opérer les cyclistes pour accéder au local ;
3. Considérant que la note explicative relève que l'entrée carrossable vers la cour sera supprimée mais que ceci est toujours repris en plans ;

FAÇADES :

1. Considérant que les immeubles aux n° 13 et 15 forment un ensemble cohérent de même style architectural et que, dans le but de préserver cette continuité, il y a lieu de respecter les principales caractéristiques d'origine en façade avant (matériaux, composition, divisions, section) ;
2. Considérant que le soupirail donnant sur les caves est condamné, ce qui nuit à l'esthétique de la façade et empêche toute ventilation naturelle des caves ; qu'il a lieu de revenir à la situation d'origine ;
3. Considérant que les dimensions de la porte cochère et du châssis du rez-de-chaussée sont modifiées sans respecter ni la trame ni le dessin d'origine ;
4. Considérant que l'ancienne porte d'accès est condamnée et recouverte d'un enduit de ton gris, de même que le pourtour de la porte cochère ;
5. Considérant que les plans sont lacunaires quant à la matérialité du châssis du rez-de-chaussée ; que, de plus, son dessin ne reflète pas l'affectation projetée et s'inscrit en rupture totale avec la typologie de la façade avant ;
6. Considérant que, au même niveau, les pierres bleues (seuil de fenêtre, bandeau, balcon, etc.) sont peintes en gris ;
7. Considérant que, au 1^{er} étage, la porte-fenêtre ne dispose pas d'une d'allège pleine comme à l'origine ;
8. Considérant que les châssis sont en bois mais que, toutefois, ils ne respectent pas le cintrage d'origine ;
9. Considérant que toutes ces modifications dévalorisent l'aspect esthétique de la façade ;

CONCLUSION

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet densifie fortement l'occupation de la parcelle et que les logements projetés ne sont pas qualitatifs et ne répondent pas aux conditions d'habitabilité applicables ; que, de plus, le local vélos/poussettes est difficilement accessible depuis l'espace public ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

PLACE DES CHASSEURS ARDENNAIS 10

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

Réf. / Ref.: 2024/122=300/010

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et quatre logements), au 4^{ème} étage, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier l'esthétique de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et quatre logements), au 4^{ème} étage :
 - 1) réaliser des travaux structurels intérieurs (suppression de mur porteur),
 - 2) modifier l'esthétique de la façade avant (châssis aluminium ton noir mat), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE :

Pour le bâtiment sis au n° 10 :

1. Vu le permis d'urbanisme du 31 mai 1994 visant à "démolir des petits balcons en façade arrière" ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 19 juillet visant à "construire une annexe et modifier l'oriel en façade avant", accordé en recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
3. Considérant que, en première instance (13 juin 2006), le Collège des Bourgmestre et Echevins avait accordé ce permis à l'exclusion de la modification de l'oriel en façade avant et sous condition de prévoir des allèges pleines pour l'oriel en façade avant ;

Pour le bâtiment sis au n° 8 :

1. Vu le permis d'urbanisme du 21 août 2012 visant à "effectuer des travaux structurels, réunir deux appartements en un seul et remplacer les menuiseries extérieures du +1 au +3 du n°10" ;

2. Vu le permis d'urbanisme, périmé, du 23 mai 2017 visant à "dans un immeuble de 5 logements et un rez-de-chaussée commercial, construire une annexe aux niveaux du rez-de-chaussée et du sous-sol sur toute la zone de cours et jardin et étendre le commerce au niveau du sous-sol" ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 26 mars 2024 attestant de l'existence de :
 - 1) au n° 8 : un bureau et quatre logements, répartis comme suit :
 - sous-sol avant : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - sous-sol arrière et rez-de-chaussée : bureau,
 - étages 1 et 2 + étage 1 du n° 10 : un logement duplex,
 - étages 3, 4 et 5 : un logement par étage;
 - 2) au n° 10 : un commerce et quatre logements, répartis comme suit :
 - sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - rez-de-chaussée : commerce,
 - étage 1 : cf. n° 8 ci-dessus,
 - étages 2 à 5 : un logement par étage;

INFRACTIONS :

1. Vu l'avertissement du 9 septembre 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) pour la copropriété : la modification de l'aspect architectural de la façade avant par la pose d'une porte d'entrée en bois sans respecter le modèle d'origine (aucune moulure) ;
 - 2) pour le propriétaire du 4^{ème} étage : la modification de l'aspect architectural de la façade avant par la pose de deux châssis en PVC en lieu et place de châssis en bois, dont celui de gauche ne respecte pas les divisions d'origine (trois divisions en lieu et place de deux),

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la demande ne modifie pas la situation licite des biens et porte uniquement sur le logement du 4^{ème} étage au n° 10 ;
2. Considérant que la demande vise à supprimer le mur et la cheminée séparant la chambre avant et le séjour arrière ; que cette intervention favorise l'effet traversant de ce niveau ;

FAÇADES :

1. Considérant que la demande vise à modifier l'esthétique des façades du 4^{ème} étage au n° 10 ;
2. Vu que le bien se situe en zone d'habitation et en ZICHEE au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
3. Considérant que ce bâtiment forme, avec le n° 8, un ensemble jumeau cohérent et que, dans le but de préserver cette continuité, il y a lieu d'en respecter les principales caractéristiques originelles en façade avant (matérialité, composition, division, section...) ;
4. Considérant que les châssis en PVC sont remplacés par des châssis en aluminium ton noir mat, et ce en dérogation au RCU ; que, en situation de droit, les châssis des étages inférieurs (1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème}) des deux immeubles visés sont en acier ton noir mat avec des grilles de ventilation ;
5. Considérant que les grilles de ventilation mentionnées dans les plans ne sont pas dessinées et qu'en séance la demanderesse a précisé qu'il s'agira de grilles de ventilation invisibles ;
6. Considérant dès lors que cette intervention permet d'homogénéiser les châssis de ces deux immeubles jumeaux et par conséquent, l'esthétique de leurs façades ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE GALLAIT 125

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

Réf. / Ref.: 2024/65=108/125

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et deux logements), mettre en conformité la modification du volume arrière, créer une lucarne dans le versant arrière et une terrasse adjacente, étendre le logement du 2ème étage dans les combles, réaménager le bâtiment et modifier les façades avant et arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/09/2024 > 16/09/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et deux logements) :

- 1) mettre en conformité la modification du volume arrière (la construction d'une annexe à gauche au rez-de-chaussée et d'une seconde annexe au 2^{ème} étage sur toute la largeur de la parcelle), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
- 2) créer une lucarne dans le versant arrière,
- 3) créer une terrasse adjacente, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
- 4) étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles,
- 5) réaménager le bâtiment, en dérogation aux art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie insuffisante) et à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage insuffisant),
- 6) modifier la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I RCU (modification de châssis - éléments patrimoniaux de façade),
- 7) modifier la façade arrière (isolation, création de baies), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 27 septembre 1889 visant à "construire une maison" ;
2. Vu l'autorisation du 01 juin 1897 visant à "construire une annexe" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 janvier 1928 visant à "[construire des] annexes" ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 26 février 2024 attestant de l'existence de :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée : un commerce,
 - 3) aux étages 1 et 2 : un logement par étage,
 - 4) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
1. Vu l'avertissement du 13 novembre 2023 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) suspicion de logement surnuméraire au rez-de-chaussée en lieu et place du commerce et au 3^{ème} étage en lieu et place des combles ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la demande vise à étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles ; que la nouvelle répartition se présente comme suit :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée : un commerce,
 - 3) au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre,
 - 4) au 2^{ème} étage et combles : un logement duplex 2 chambres ;
1. Considérant que, au rez-de-chaussée, la demande maintient le commerce et vise à mettre en conformité l'extension du volume arrière gauche sur un niveau afin d'augmenter la surface commerciale ; qu'il est dérogatoire au RRU en ce qu'il dépasse de plus de $\frac{3}{4}$ la profondeur de la parcelle ;
2. Considérant qu'il a été réalisé sur une surface déjà imperméable ; qu'il nécessite une rehausse mitoyenne de hauteur de 0,63 m sur une profondeur de 3,03 m, avec une hauteur totale 3,36 m ; que cela ne génère pas de nuisance aux voisins directs, le contexte environnant étant déjà densément bâti ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;
3. Considérant que le revêtement de la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée n'est pas précisé ; que le demandeur a déclaré en séance que celle-ci serait verdurisée ; qu'il convient de l'indiquer sur les plans ;

Logement 1 (1^{er} étage) :

1. Considérant que le projet vise à revoir l'aménagement du logement (licite) du 1^{er} étage qui se présente sous la forme de trois pièces en enfilade afin d'aménager un appartement 1 chambre avec les espaces de vie en partie avant et ceux de nuit à l'arrière ;
2. Considérant que la chambre ne dispose pas d'une superficie suffisante (+/-11,5 m² au lieu de 14 m²) ;
3. Considérant que l'espace séjour/cuisine ne dispose pas non plus de la superficie minimale requise (26 m² au lieu de 28 m²) ;
4. Considérant que le séjour ne bénéficie pas d'un apport en éclairage naturel suffisant (3,04 m² au lieu de 5,2 m²) ;
5. Considérant néanmoins que l'unité de logement est licite et que vu la configuration des lieux, les dérogations sont acceptables ;

Logement 2 (duplex - 2^{ème} et 3^{ème} étages) :

1. Considérant que, au 2^{ème} étage, la demande vise à régulariser la construction d'une annexe sur toute la largeur de la parcelle ; qu'elle s'aligne sur celle de l'étage inférieur ;
2. Considérant que cette intervention est dérogatoire aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de profondeur et de hauteur ; que, toutefois, elle permet d'agrandir la surface habitable tout en créant une mixité de logements dans l'immeuble ; que, dès lors, la demande de dérogation est justifiée ;
3. Considérant que le projet vise également l'extension du 2^{ème} étage dans les combles ;
4. Considérant qu'une lucarne respectant les gabarits autorisables est érigée dans le versant arrière ;
5. Considérant que, dans son prolongement, une terrasse est aménagée mais que celle-ci déroge au RRU ;

6. Considérant toutefois qu'elle ne génère pas de vues plongeantes problématiques/intrusives sur l'intérieur d'îlot et les parcelles voisines ; qu'elle respecte les prescriptions du Code civil et permet d'offrir un espace extérieur aux occupants de ce logement ; que, dès lors, la demande de dérogation est justifiée ;
7. Considérant que, dans ce duplex, les pièces de nuit occupent le 2^{ème} étage tandis que les espaces de vie prennent place dans les combles ;
8. Considérant que les chambres sont disposées de part et d'autre des façades avec, en partie centrale, les sanitaires ; que la chambre située en partie avant ne dispose pas d'un éclairage naturel suffisant (3,04 m² au lieu de 5,2 m²) ;
9. Considérant que ce manque d'éclairage est dû à la superficie généreuse de la chambre de 19 m² ainsi qu'à la conception-même des façades ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;
10. Considérant donc que les combles accueillent les pièces de vie et qu'un décroissement est effectué afin de favoriser l'effet traversant de ces espaces, ce qui en améliore l'habitabilité ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
2. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au sous-sol ; que celui-ci est difficilement accessible mais que le projet n'augmentant pas la densité de logement cet aménagement est acceptable ;

FAÇADES :

1. Vu que le bien concerné par la demande est situé dans la zone de protection d'un bien classé, à savoir l'Hôtel communal de Schaerbeek ;
2. Considérant que, en façade arrière, le crépi sur isolant d'une épaisseur de 16 cm implique une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens ;
3. Considérant que ce dépassement est minime et n'a pas d'impact significatif sur les parcelles voisines ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;
4. Considérant que deux grandes fenêtres sont prévues afin d'augmenter l'apport en lumière naturelle pour les chambres situées à l'arrière ;
5. Considérant que, en situation licite (façade avant au rez-de-chaussée), la porte d'entrée du logement est en retrait par rapport à l'alignement de la façade et que le commerce bénéficie d'une devanture en angle lui permettant d'avoir une porte d'accès sur le côté ;
6. Considérant que la demande vise à modifier cette situation en ce que la devanture et les deux portes d'accès en bois naturel sont placées dans le plan de front de bâtisse ;
7. Considérant que ces travaux améliorent le fonctionnement des différentes unités (commerce/logements) et ne dévalorisent pas l'aspect esthétique de la façade ;
8. Considérant néanmoins que le châssis du soupirail est en PVC ton blanc sans ferronneries et qu'il y a lieu de prévoir une fenêtre en bois afin de retrouver les caractéristiques d'origine du bien ;
9. Considérant que, aux étages, les châssis sont en bois couleur blanche ; qu'ils ne respectent pas le cintrage des baies et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- prévoir, pour le soupirail donnant sur les caves, une fenêtre en bois couleur blanche ;
- prévoir, aux étages, des châssis en bois couleur blanche respectant le cintrage des baies ;
- végétaliser la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ;

RUE DU PAVILLON 83

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

Réf. / Ref.: 2023/329=211/083

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce [avec consommation sur place] et un logement), mettre en conformité les volumes annexes en façade arrière (aux rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages), la cheminée le long de la façade arrière ainsi que les modifications en façade avant (rez-de-chaussée), réaliser des travaux structurels et réaménager le logement

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/09/2024 > 16/09/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce [avec consommation sur place] et un logement) :
- 1) mettre en conformité :

- la construction de volumes annexes en façade arrière (aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
 - la pose d'une cheminée le long de la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) et 32 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (évacuation des hottes professionnelles),
 - les modifications en façade avant (rez-de-chaussée : fermeture de l'imposte de la vitrine ; placement de briques de verre ; pierre bleue peinte ; carreaux en céramique peints), en dérogation à l'art. 3 §4 du Titre I du RCU (entretien des constructions – éléments en pierre bleue),
- 2) réaliser des travaux structurels (rehausse du plafond des combles),
 - 3) réaménager le logement en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie éclairante) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 août 1949 visant à « transformer la façade au rez-de-chaussée » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 juillet 1956 « remplacer l'enduit de façade par un revêtement de simili-plaquettes » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 7 avril 2009 visant à « changer l'utilisation d'un commerce en pizzeria » ;
4. Vu la situation régulière du bien, à savoir un commerce (avec consommation sur place) au rez-de-chaussée et un logement duplex aux 1^{er} et 2^{ème} étages avec combles accessoires au logement et caves accessoires aux affectations de l'immeuble ;
5. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 5 août 2024 (réf. T.1981.1090/6) ;

VOLUME :

1. Considérant que le volume annexe déroge au niveau de la profondeur du rez-de-chaussée puisqu'il dépasse de plus de 3 m le bâtiment voisin le moins profond (à gauche), sans toutefois dépasser le voisin le plus profond (à droite) ; que la hauteur dépasse également les gabarits admissibles puisque celle-ci présente une hauteur de 3,91 m ;
2. Considérant que la profondeur du bâti reste inférieure au ¾ de la profondeur totale de la parcelle et que l'annexe permet d'agrandir la cuisine du restaurant sans porter préjudice aux constructions voisines ;
3. Considérant que la toiture de l'annexe vient se prolonger en auvent sur la partie latérale droite (non bâtie) ;
4. Considérant toutefois que les matériaux utilisés et visibles en photo ne sont pas pérennes (bois et plexi ondulé) ; que la demande n'est pas claire quant au fait de savoir si la mise en conformité de la construction au rez-de-chaussée est améliorée en situation projetée par rapport à la situation en place, visible dans les photos transmises ; qu'en séance, l'architecte a précisé que le projet prévoit des matériaux pérennes (maçonnerie pour les rehausses, ...) et donc qu'il ne s'agit pas d'une régularisation en l'état ;
5. Considérant que les plans, comme les photos transmises, font état d'une partie du mur arrière de l'annexe en bois (non visible en coupe) et l'autre en béton ; qu'il apparaît sur les photos transmises ainsi que sur les vues aériennes que les matériaux utilisés pour la rehausse du mitoyen de droite (structure bois + plexi) et pour le prolongement de la toiture de l'annexe en auvent (plexi ondulé) ne sont pas pérennes ;
6. Considérant qu'il convient de clarifier les plans et les coupes de la situation projetée quant aux matériaux utilisés pour l'extension du rez-de-chaussée, de sa toiture et de la rehausse mitoyenne, conformément à la réglementation en vigueur (art. 29 du Titre I du RCU) et avec des matériaux de construction pérennes ;
7. Considérant que, au 1^{er} étage, les annexes cuisine et salle de bain ont été réalisées au-delà des gabarits admissibles ; que la partie salle de bain (plus profonde) dépasse le bâtiment le plus profond (à gauche) de 75 cm et celui de droite de 445 cm ; que la partie cuisine dépasse le voisin de droite le moins profond de 370 cm au lieu des 300 cm admissibles ;
8. Considérant que l'annexe cuisine améliore le logement existant par l'ajout d'une pièce permettant l'agencement de toutes les pièces de séjour du logement sur un seul plateau ;
9. Considérant que le dépassement de l'annexe salle de bains est minime et ne porte préjudice à la parcelle voisine de gauche ;
10. Considérant que l'annexe réalisée au 2^{ème} étage, réalisée au-delà des gabarits admissibles (profondeur et hauteur), enclave fortement le voisin de droite (le moins profond) ; que la dérogation ne se justifie absolument pas puisque la chambre qu'elle abrite pourrait tout à fait prendre la place de l'espace dressing/bureau ou du 2^{ème} salon ;
11. Considérant que la conduite d'évacuation de la hotte du commerce du rez-de-chaussée est non-conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ; néanmoins que l'emprise du volume est minime et donc que la dérogation est acceptable ;

HABITABILITE :

1. Considérant que le logement situé aux étages supérieurs ne possède pas d'accès privatif et qu'afin de préserver son intimité et sécurité, il y a lieu d'en prévoir un ;
2. Considérant que les plans sont lacunaires quant à l'accès de la salle de bain sur le premier pallier et qu'il y a donc lieu de dessiner la porte ;
3. Considérant que l'espace « *salle à manger cuisine* » ne bénéficie pas de la superficie éclairante suffisante pour un espace de séjour ; qu'il convient donc d'améliorer l'éclairage naturel de la pièce centrale, soit en agrandissant la fenêtre en façade arrière, soit en réalisant un large percement dans le mur séparant le salon de la salle à manger afin de faire bénéficier cet espace central de la lumière naturelle des façades avant et arrière ;

4. Considérant que la chambre arrière du 2^{ème} étage ne bénéficie pas de la superficie éclairante suffisante ; que, par ailleurs et comme mentionné plus haut, l'extension dans laquelle elle se trouve ne peut être accordée au vu des dérogations qu'elle génère ; qu'il convient cependant de s'assurer que la pièce maintenue (dressing/bureau de la situation ici projetée) soit conforme aux normes d'habitabilité ;
5. Considérant que, dans le niveau sous-combles, la hauteur sous plafond est augmentée afin d'améliorer l'habitabilité des chambres, conformément à la réglementation urbanistique ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que l'entièreté des châssis des étages supérieurs sont en PVC ; que le bien n'est cependant ni repris à l'inventaire du patrimoine architectural régional ni situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et que les divisions sont maintenues dans leur état d'origine probable ;
2. Considérant que la façade du rez-de-chaussée est modifiée par rapport aux plans approuvés lors du permis de transformation de la façade du rez-de-chaussée en 1949 ; que, à cet égard, l'imposte de la vitrine est supprimée mais que cela reste en adéquation avec la façade ;
3. Considérant que le châssis du sous-sol a été remplacé par des briques de verre ; que cette proposition n'est pas acceptable et qu'il convient de retrouver un châssis surmonté de ferronneries, telles qu'encore visibles sur les photos de *Google Street View* de 2009 ;
4. Considérant que le soubassement en pierre bleue a été couvert de peinture brune, ce qui est contraire à la réglementation communale ; qu'il y a lieu de maintenir le soubassement et tous les éléments en pierre naturelle non peints ;
5. Considérant enfin que les carreaux de grès (couleur d'origine inconnue) ont été peints en brun également ; que cela ne porte pas préjudice à l'esthétique de la façade et s'accorde bien avec les menuiseries en bois foncé maintenues sur l'ensemble du rez-de-chaussée ;

EAU/INONDATIONS :

1. Considérant que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant ;
2. Considérant que, conformément au Plan de Gestion de l'Eau régional, il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;
3. Considérant que la surface cumulée des nouvelles toitures plate est de +/-35 m² ; qu'il conviendrait dès lors de proposer des toitures végétalisées (semi-intensives) et un rejet des eaux pluviales in situ (dans le jardin) pour une infiltration dans le sol plutôt qu'un raccordement au réseau d'égouttage ; qu'il y a dès lors lieu de le préciser sur les plans ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•Se conformer à l'avis SIAMU (ref. T.1981.1090/6)

•Modifier les plans afin de :

☑Volumes annexes :

oréaliser les constructions projetées au rez-de-chaussée dans des matériaux pérennes et dans les règles de l'art (la rehausse mitoyenne notamment doit être réalisée en maçonnerie pleine et conforme à l'art. 29 du Titre I du RCU),

osupprimer l'annexe du 2ème étage ;

☑Habitabilité :

oclarifier et figurer sur plan l'emplacement de la porte d'entrée au logement (conformément à l'avis du SIAMU réf. T.1981.1090/6) ;

ofigurer la porte d'accès à la salle de bain du logement et revoir (éventuellement) l'aménagement de celle-ci pour en assurer l'accessibilité,

oaméliorer l'éclairage naturel de la salle à manger, soit en agrandissant la fenêtre en façade arrière, soit en réalisant une baie (2 m de large minimum) entre le salon et la salle à manger,

oremplacer l'escalier fixe d'accès au grenier par une échelle de meunier ou un escalier escamotable (conformément à l'avis du SIAMU réf. T.1981.1090/6).

☑Façade avant :

oplacer un châssis au sous-sol surmonté de ferronneries telles qu'encore visible sur les photos Google Street View de 2009,

omaintenir le soubassement en pierre bleue non peint (ainsi que tous les éléments en pierre naturelle qui auraient été couverts de peinture),

☑Eau/inondations :

oproposer des toitures végétalisées (semi-intensives) pour les toitures des annexes et un rejet des eaux pluviales in situ (dans le jardin) pour une infiltration dans le sol plutôt qu'un raccordement au réseau d'égouttage (et le figurer en plan),

☑Enseignes :

osupprimer les enseignes et introduire une demande de permis d'urbanisme (à durée limitée) distincte dans le cas où les enseignes ne sont pas conformes à la réglementation urbanistique en vigueur (en zone générale au RRU, Titre VI).

RUE DOCTEUR ELIE LAMBOTTE 48

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

Réf. / Ref.: 2023/411=074/048

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité des modifications de volumes des annexes, réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/09/2024 > 16/09/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 1) mettre en conformité :
 - la construction de murs acrotères au niveau des annexes arrière (rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étage), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - l'isolation des toitures plates des annexes en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU,
 - 2) réaliser des travaux structurels (trémie au 1^{er} étage côté droit, démolition de colonne au rez-de-chaussée, ouverture de baie au 1^{er} étage, trémie dans les combles avec construction d'un escalier),
 - 3) modifier la façade avant (remplacement des châssis en PVC par des châssis en bois de ton blanc), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

Historique :

1. Vu l'acte de bâtir du 16 mai 1913 visant à « construire huit maisons (n°36 à 50) » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 novembre 1944 visant à « construire une terrasse au 1^{er} étage, construire un WC au 2^{ème} palier intermédiaire et transformer une mansarde en chambre en façade postérieure » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 mai 1951 visant à « construire une annexe au rez-de-chaussée » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 28 avril 2015 visant à « dans une maison unifamiliale, construire une annexe au niveau du rez-de-chaussée » ;
5. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la région de Bruxelles-Capitale ;
6. Vu la situation régulière du bien, à savoir une maison unifamiliale ;

Volumes :

1. Considérant que la volumétrie des annexes au niveau de la toiture diffère des plans de la situation de droit en ce que les murs acrotères ont été rehaussés, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ; que, toutefois, ce dépassement est minime et que les dérogations et la mise en conformité sont acceptables ;
2. Considérant que les toitures plates des annexes sont isolées par l'extérieur ; que le volume ainsi généré déroge à la réglementation urbanistique en vigueur (hors gabarits constructibles) ; que, toutefois, le dépassement est minime et que ces travaux améliorent la performance énergétique du bâtiment ; que, dès lors, les dérogations et la mise en conformité sont acceptables ;

Travaux structurels et nouvel aménagement :

Rez-de-chaussée :

1. Considérant qu'une trémie est réalisée au niveau du plafond de l'ancienne salle à manger ; que la baignoire située au 1^{er} étage (au niveau de l'emplacement de la trémie) est déplacée, ce qui permet de créer une double hauteur dans le salon et d'augmenter l'éclairage de la nouvelle salle à manger située dans la pièce centrale ;
2. Considérant que, dans le séjour, la colonne est démolie afin de créer un espace ouvert et qu'une série de poutres métalliques sont installées en compensation ;
3. Considérant que, en partie avant du rez-de-chaussée, le sas d'entrée est agrandi afin de pouvoir y stationner des vélos et que la cuisine est déplacée en partie avant, à l'emplacement de l'ancien salon ;

1^{er} étage :

1. Considérant que la baie au 1^{er} étage (ancien châssis de la salle de bain) est agrandie afin d'augmenter l'éclairage de la pièce attenante ;

2^{ème} et 3^{ème} étages :

1. Considérant qu'un escalier est construit dans la prolongation de l'escalier existant ; que celui-ci mène vers les combles dans lesquels un bureau est aménagé ;

Habitabilité :

1. Considérant que la hauteur sous-plafond du bureau situé sous toiture est trop faible (2,20 m) et qu'il y a lieu d'y prévoir un local non-habitable (ex : rangement) ;

Citerne de récupération des eaux pluviales :

1. Considérant que les plans d'origine de 1913 indiquent la présence d'une citerne d'eau de pluie enfouie sous le jardin ; que celle-ci est reprise dans les plans de la situation projetée et qu'il convient de s'assurer de son raccord aux sanitaires de la maison ;

Zone de jardin :

1. Considérant que la terrasse en zone de jardin recouvre plus de 50 % de la surface perméable du jardin ; que, toutefois, cette situation est reconnue comme étant licite (permis d'urbanisme de 2015) ;
2. Considérant que les problèmes d'inondations en région de Bruxelles-Capitale vont croissant et qu'il est souhaitable de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) à la parcelle afin de limiter le renvoi des eaux de pluie vers les égouts et de favoriser leur infiltration vers la nappe phréatique ;

Façade avant :

1. Considérant, pour rappel, que le bien est inscrit de l'inventaire du patrimoine architectural régional ; qu'il s'agit d'un bâtiment construit en 1913 faisant partie d'un ensemble de huit maisons présentant un intérêt artistique, historique et urbanistique et qu'il y a donc lieu de préserver ses caractéristiques originelles ;
2. Considérant que les châssis existants en bois sont maintenus ;
3. Considérant toutefois que la division de l'imposte du châssis du rez-de-chaussée (côté droit) s'écarte de la situation de droit et qu'il y a lieu d'y remédier ;
4. Considérant que la porte d'entrée et la corniche sont en bois et semblent correspondre aux éléments d'origine ; qu'il y a lieu de les maintenir ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- au rez-de-chaussée, prévoir un châssis conforme à la situation de droit (cf. plans de 1913) ;
- ne pas aménager de bureau sous combles et indiquer cet espace comme « local non-habitable ».

AVENUE ROGIER 84

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

Réf. / Ref.: 2023/249=233/084

Objet / Betreft: dans un immeuble de deux logements, créer un logement supplémentaire, mettre en conformité la construction d'une annexe et d'un escalier extérieur, construire une piscine et isoler le pignon droit de l'immeuble

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/09/2024 > 16/09/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de deux logements :
 - 1) créer un logement supplémentaire (passer de deux à trois unités), en dérogation aux art. 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants) et à l'art. 10 du Titre II du RCU (éclairage naturel),
 - 2) mettre en conformité :
 - la construction d'une annexe et d'un escalier extérieur au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (hauteur de la construction) du titre I du RRU,
 - la construction d'une annexe au niveau de la toiture de l'entresol du 2^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (hauteur de la construction) du titre I du RRU,
 - 3) construire une piscine,
 - 4) Isoler le pignon droit de l'immeuble ;

HISTORIQUE :

1. Vu le refus de permis d'urbanisme du 6 octobre 2020 suite à la demande visant à « dans un immeuble de 2 logements, créer 2 logements supplémentaires, ajouter une lucarne en façade arrière, modifier un escalier extérieur et construire une piscine » ;
2. Vu le refus de permis d'urbanisme du 21 juin 2022 suite à la demande visant à « dans un immeuble de deux logements, créer deux logements supplémentaires, ajouter une lucarne en façade arrière, mettre en conformité la construction d'une annexe et d'un escalier extérieur et construire une piscine » ;
3. Considérant que, lors du traitement de cette dernière demande, un avis favorable conditionnel avait été émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 30 novembre 2021, avis identique à celui de la Commission de concertation du 18 novembre 2021 ;

4. Vu les conditions liées à cet avis, à savoir :
 - 1) placer un dispositif fixe tenant l'usager à la distance de 1,90 m de la limite mitoyenne sur la terrasse du rez-de-chaussée,
 - 2) ne pas décaler l'escalier extérieur,
 - 3) limiter le nombre de logements dans l'immeuble à trois unités,
 - 4) redessiner les façades en situation existante et projetée en respectant les cintrages, afin que toute confusion soit évitée, ainsi que la piscine à sa position exacte aux étages ;
1. Considérant que le demandeur n'a pas modifié ses plans dans les délais impartis en application de l'art. 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et que le Collège des Bourgmestre et Echevins a, par conséquent, refusé le permis d'urbanisme sollicité ;
2. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

PREAMBULE :

1. Considérant que la situation licite de l'immeuble est la suivante : deux logements (sans précision de répartition) ;
2. Considérant que les plans de la situation existante tels que fournis reproduisent la situation de fait présente dans les plans de la dernière demande (refusée le 21 juin 2022) ;
3. Considérant que les plans projetés de la présente demande respectent les conditions susvisées de l'avis favorable conditionnel de la Commission de concertation du 18 novembre 2021 et du Collège des Bourgmestre et Echevins du 30 novembre 2021 ;

PROJET :

1. Considérant que la répartition projetée prévoit la création d'une unité de logement supplémentaire, dont découle la répartition suivante:
 - 1) sous-sol et rez-de-jardin : un logement duplex de 118 m²,

Duplex sous-sol et rez-de-jardin :

1. Considérant que la cour anglaise et volume de l'annexe situés au sous-sol ne sont pas repris sur le plan parcellaire communal représentant la situation de droit ;
2. Considérant que cette annexe créée en sous-sol, ainsi que la terrasse placée sur sa toiture, dérogent aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'elles dépassent le mitoyen le plus profond ;
3. Considérant que le volume ne crée pas de nuisances particulières mais que, afin que la terrasse ne génère pas de vues intrusives vers le voisin de droite ; un dispositif fixe a été placé à 1,90 m de la limite mitoyenne avec celui-ci ;
4. Considérant que l'escalier menant à cette terrasse, depuis le jardin en contrebas du rez-de-chaussée, déroge également aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU en qu'il s'inscrit au-delà des gabarits constructibles ;
5. Considérant cependant que celui-ci est placé en partie central afin d'éviter les vues intrusives sur les parcelles voisines ;
6. Considérant que les chambres sont aménagées en partie arrière du sous-sol, à 1,30 m sous le niveau du jardin, mais qu'une cour anglaise de 1,50 m de profondeur est créée pour garantir leur confort en termes de ventilation et d'éclairage naturel ;
7. Considérant cependant que le calcul des surfaces nettes éclairantes ne doit prendre en compte, dans le cas présent et conformément à l'art. 10 du titre II du RCU, que les parties du vitrage qui sont hors-sol ;
8. Considérant dès lors que la chambre 1 déroge à l'article visé en ce qu'elle n'atteint pas le minimum de surface éclairante requis (2,42 m² en lieu et place de 2,99 m²) ;
9. Considérant que la chambre 2 déroge à ce même article en ce qu'elle n'atteint pas non plus le minimum de surface éclairante requis (1,40 m² en lieu et place de 2,61 m²) ;
10. Considérant toutefois qu'il s'agit de locaux de nuit et que, dès lors, les dérogations sont acceptables ;

Logements aux étages :

1. Considérant que les logements situés au 1^{er} ainsi qu'aux 2^{ème} et 3^{ème} étages (+ mezzanine) répondent aux normes d'habitabilité minimales imposées par les règlements d'urbanisme en vigueur ;
2. Considérant néanmoins que, pour permettre d'accéder à la salle de bain située à l'entresol du 2^{ème} étage, un volume a été créé pour le placement d'un escalier reliant cet entresol et l'appartement supérieur ;
3. Considérant que ce volume complémentaire n'apparaît pas dans les orthophotoplans de 1996 et qu'aucun permis d'urbanisme n'a été délivré pour celui-ci ;
4. Considérant que ce volume déroge à la réglementation urbanistique en vigueur mais que la dérogation est acceptable car il n'augmente pas de manière significative les nuisances d'éclairage sur la parcelle de gauche et permet donc de relier l'entresol au logement supérieur, augmentant ainsi sa superficie et ses qualités d'habitabilité ;

Parties communes :

1. Considérant que les caves proposées en sous-sol sont trop petites pour prétendre assumer leur rôle principal, à savoir le rangement d'objets encombrants ; que cela ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
2. Considérant que, dans le plan du sous-sol, il est fait mention de caves pour quatre appartements alors que la demande vise à n'ajouter qu'une troisième unité ;
3. Considérant que le local vélos se trouve dans le dégagement vers ces caves et que cela ne participe pas non plus du bon aménagement des lieux ;
4. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de revoir les aménagements de ce niveau en conséquence ;

5. Considérant que le local compteurs est accessible aux habitants de l'immeuble via les parties communes, conformément à la réglementation urbanistique en vigueur ;

Zone de cours et jardins :

1. Considérant que la piscine aménagée en zone de cours et jardins se situe à distance suffisante des murs mitoyens ;
2. Considérant que les installations techniques nécessaires à son fonctionnement ne peuvent pas être source de nuisances pour le voisinage ; que leur localisation doit être étudiée en ce sens, préférentiellement à l'intérieur de l'immeuble ;

Façade avant / pignon :

1. Considérant, pour rappel, que cette maison bourgeoise de style néoclassique, de composition symétrique et conçue dans les années 1870 ou 1880, est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural régional (<https://monument.heritage.brussels> : #20589)
2. Considérant que le pignon droit de l'immeuble est isolé et que cette intervention améliore les performances énergétiques du bâtiment sans susciter de remarques particulières ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- revoir les aménagements du sous-sol (agrandir les caves et le local vélos).

RUE MASUI 194

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

Réf. / Ref.: 2024/237=186/194-196

Objet / Betreft: Changer l'affectation d'un garage en commerce (supermarché), grand commerce spécialisé et atelier d'activités productives et placement de 4 enseignes.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/08/2024 > 14/09/2024

Réactions / Reacties: 0

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

AVIS / ADVIES : Reporté