

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 27 juin 2024 / Zitting van donderdag 27 juni 2024

Avis / Adviezen

N.B. Les avis sont établis dans la langue de la demande de permis / De adviezen worden in de taal van de aanvraag opgesteld

RUE GAUCHERET 196	2
RUE VANDERLINDEN 67	3
RUE ROGIER 137	5
AVENUE DES AZALÉES 23	6
RUE DE LA MARNE 15	7
AVENUE CHAZAL 169	9
AVENUE EUGÈNE PLASKY 204	11
PLACE DAILLY 17	11
RUE DES PALAIS 178	12
RUE VANDENBUSSCHE 20	15
RUE VICTOR HUGO 20	17
RUE HUBERT KRAINS 28	19
CHAUSSÉE DE HELMET 148	20
RUE CREUSE 8	22

RUE GAUCHERET 196

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

Réf. / Ref.: 2023/286=109/196

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (commerce, bureau et 20 logements), au niveau du rez-de-chaussée côté gauche, mettre en conformité le changement d'affectation du commerce en logement (passer de 20 à 21 unités), la construction d'une annexe arrière, les aménagements intérieurs et extérieurs du logement existant, la réalisation de travaux structurels et la modification de l'aspect architectural de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/05/2024 > 12/06/2024

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (commerce, bureau et 20 logements), mettre en conformité :

le changement d'affectation du commerce en logement (passer de 20 à 21 unités), en dérogation à la prescription 2.1.1.1 du permis de lotir n° 2011/234=226/088-090-092 (Avenue de la Reine de 88 à 90 – Rue Gaucheret de 186 à 198 – Rue Destouvelles de 9 à 19) (destination), aux art. 4, 6 et 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur sous-plafond, porte d'entrée et locaux vélos/poussettes) et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (locaux vélos/poussettes),

la construction d'une annexe arrière, en dérogation aux prescriptions 2.1.1.2, 2.1.1.3 et 2.1.3.1 du permis de lotir n° 2011/234=226/088-090-092 (Avenue de la Reine de 88 à 90 – Rue Gaucheret de 186 à 198 – Rue Destouvelles de 9 à 19) (implantation, gabarit et destination des zones de cours et jardins) et aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de constructions),

les aménagements intérieurs et extérieurs du logement existant, en dérogation à la prescription 2.1.3.2 du permis de lotir n° 2011/234=226/088-090-092 (Avenue de la Reine de 88 à 90 – Rue Gaucheret de 186 à 198 – Rue Destouvelles de 9 à 19) (aménagement des zones de cours et jardins) et aux art. 4, 6 et 10 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond, porte d'entrée et éclairage naturel),

la réalisation de travaux structurels,

la modification de l'aspect architectural de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée côté gauche en dérogation à l'art. 10 du Titre I du RRU et à l'art. 31 du Titre I du RCU (ventilation en façade avant) ;

HISTORIQUE :

Vu le permis d'urbanisme du 11 mars 2008 visant à « démolir 2 immeubles et entrepôts, rehausser l'immeuble existant, construire de nouveaux immeubles, supprimer des superficies de bureaux et réaménager 92 logements et 79 emplacements de parking » ;

Vu le permis de lotir n° 2011/234=226/088-090-092 (Avenue de la Reine de 88 à 90 – Rue Gaucheret de 186 à 198 – Rue Destouvelles de 9 à 19) du 28 décembre 2011 ;

Vu la situation de droit, à savoir :

rez-de-chaussée côté gauche: commerce et 1 logement,

rez-de-chaussée côté droit : bureau et 1 logement,

1^{er} jusqu'au 3^{ème} étages : 5 logements par étage,

4^{ème} étage : 3 logements,

sous-sol : locaux accessoires aux affectation du bâtiment ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 22/05/2024 sur la présente demande (réf. T.1982.1812/12) ;

Considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée côté gauche du bâtiment ;

LOGEMENT EXISTANT :

Considérant qu'une annexe de +/- 9,78m² a été construite en façade arrière ; que celle-ci est en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur (dépassement de gabarits admissibles + suppression d'une partie de la zone de cours et jardin) ; que le permis de lotir du 2011 avait comme objectif de préserver les zones non bâties ; que cette annexe sert de hall d'entrée mais que cet espace n'est pas indispensable au bon confort du logement et que dès lors la demande de dérogation n'est pas justifiée ;

Considérant qu'une partie de la zone de cours et jardins a été imperméabilisée afin d'aménager une terrasse mais que celle-ci dépasse la profondeur maximale admise par le permis de lotir (4,14m au lieu de 3m) ; que les arguments précités concernant l'annexe s'appliquent également à cet aménagement et qu'elle n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que l'accès au logement a été modifié par le placement d'une nouvelle porte d'entrée sur l'annexe arrière mais qu'elle ne dispose pas de passage libre minimum (85cm au lieu de 95cm) ;

Considérant que l'espace de vie prévu déroge en termes d'éclairage naturel (déficit de 46%) et de hauteur sous-plafond minimale (2,25m au lieu de 2,50m) ; que ces dérogations sont trop importantes et ne se justifient pas ;

Considérant qu'un demi-niveau est créé avec un escalier situé dans le séjour pour aménager un espace de rangement/dressing avec salle de douche ; que ces locaux ne disposent pas de hauteur sous-plafond minimale (2m au lieu de 2,20m) ; que cette implantation nuit également à l'habitabilité du niveau inférieur, ce qui n'est pas acceptable ;

NOUVEAU LOGEMENT :

Considérant que le projet vise à changer l'affectation du commerce existant en un logement (+/-90m²) mais que cette proposition n'est pas conforme aux prescriptions du permis de lotir du 2011 car l'affectation logement n'est pas autorisée au rez-de-chaussée du bâtiment ;

Considérant que le logement est mono-orienté et donne directement sur front de voirie, ce qui n'est pas souhaitable ;

Considérant que l'accès au logement ne dispose pas de passage libre minimum (89cm au lieu de 95cm) ;

Considérant que la cuisine projetée ne présente pas la hauteur sous-plafond minimale (2,35m au lieu de 2,5m) ; que ceci est dû à l'aménagement d'un local au-dessus de la cuisine, qui lui-même, présente la même dérogation (1,99m au lieu de 2,2m) ;

Considérant que la création d'un demi-niveau (qui comporte des différences de hauteur sous-plafond de moins de 1,99m) pour multiplier les espaces de rangement du logement n'améliore pas ses qualités d'habitabilité ;

COMMUNS :

Considérant que les plans sont lacunaires quant à l'aménagement du sous-sol ;

Considérant que les locaux communs au rez-de-chaussée sont inchangés (notamment les locaux poussettes et vélos) mais que ceux-ci seront impactés à cause du logement supplémentaire ; que leurs dimensions devraient être augmentées afin d'améliorer la conformité de l'immeuble ;

FACADE :

Considérant que les châssis du rez-de-chaussée côté gauche ont été modifiés, s'inspirant de la typologie des châssis aux étages (division symétrique avec allège) ; que cette proposition reflète le nouveau caractère du logement projeté sans nuire à l'esthétique de la façade mais qu'il n'y pas d'homogénéité des double-cadres sur ces châssis ;

Considérant qu'une grille métallique est prévue en façade avant au niveau du rez-de-chaussée mais que ce type d'installation est interdite en façade avant et que, par conséquent, elle dénature l'esthétique du rez-de-chaussée, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que selon les photos fournies, le numéro de police de l'unité avec accès indépendant est le n°196 mais que selon les registres de la commune il devrait être le n°196B (le n° 196 est attribué à l'accès principal du bâtiment) ;

CHARGES D'URBANISME :

Vu l'Arrêté du Gouvernement du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme et soumettant au paiement des charges la construction, l'extension ou le changement de destination avec travaux de tout ou partie d'un immeuble destiné aux logements et entraînant le dépassement du seuil de 1000m² de superficie de plancher ;

Considérant que la superficie de plancher totale du projet, affectée en logement dépasse le seuil de 1000m² (2182m²) et que dès lors des charges d'urbanisme à l'occasion d'une éventuelle délivrance de permis d'urbanisme pour cet immeuble seront imposées ;

CONCLUSION :

Considérant, au vu de ce qui précède, que la globalité du projet n'améliore pas les qualités architecturales de l'immeuble ni de son habitabilité ; que les aménagements des logements ne sont pas qualitatifs ; que les dérogations sont trop importantes et que par conséquent, le projet n'est pas acceptable ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE VANDERLINDEN 67

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

Réf. / Ref.: 2023/362=259/067

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 logement) et un bâtiment arrière (activité productive artisanale), mettre en conformité le changement d'affectation du bâtiment arrière en logement (passer de 1 à 2), l'extension latérale d'une annexe arrière au rez-de-chaussée et la réalisation de travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/05/2024 > 12/06/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (1 logement) et un bâtiment arrière (activité productive artisanale), mettre en conformité :
 - 1) le changement d'affectation du bâtiment arrière en logement (passer de 1 à 2), en dérogation aux art. 4, 8 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur sous plafond, WC et éclairage naturel),
 - 2) l'extension latérale d'une annexe arrière au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur et profondeur de constructions),
 - 3) la réalisation de travaux structurels ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 septembre 1946 visant à « construire un arrière-bâtiment au rez-de-chaussée » ;
2. Vu le permis de bâtir du 22 janvier 1976 visant à « transformer la façade » ;
3. Vu le permis de bâtir du 25 mars 1976 visant à « réaliser des travaux d'aménagement au rez-de-chaussée » ;
4. Vu la confirmation du 22 juillet 2016 attestant l'existence d'un logement dans le bâtiment avant et d'une activité productive dans le bâtiment arrière ;
5. Vu la mise en garde du 9 novembre 2022 portant sur la modification du nombre d'unités de logements ou de leurs répartitions ou modification de la destination au sein de la parcelle ;
6. Vu l'avis favorable (sous réserve) du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 16/06/2024 sur la présente demande (réf. CP.1991.0326/3) ;
7. Considérant que le projet concerne uniquement le bâtiment arrière ;

LOGEMENT :

1. Considérant que le projet modifie l'affectation de cet arrière-bâtiment d'activité productive vers un logement de 337m² et que cette modification porte à deux le nombre de logements sur cette parcelle ;
2. Considérant que l'affectation projetée est conforme aux prescriptions de la zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
3. Considérant que le bâtiment arrière est situé à plus de 10m du bâtiment avant et ne crée pas de nuisance particulière en termes de vues sur le logement du bâtiment avant ;
4. Considérant qu'au vu du plan parcellaire communal, l'annexe existante au rez-de-chaussée côté droit reliant la cuisine au living, a été élargie de 2,35m vers la gauche (+11m²) ; que cette transformation déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur (dépassement de gabarits admissibles) mais qu'elle ne nécessite aucune rehausse de murs mitoyens et permet une meilleure jonction des espaces (au rez-de-chaussée) entre le bâtiment principal et ses annexes ; que dès lors la dérogation peut être accordée ;
5. Considérant cependant que ces actes et travaux portent atteinte à l'intérieur d'ilot (prescription 0.6 du PRAS) et qu'aucune amélioration des qualités paysagères n'est prévue (végétalisation des toitures, remise en pleine terre, ...) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
6. Considérant que le rez-de-chaussée accueille les espaces de jour de ce logement ; que le living déroge en termes d'éclairage naturel (déficit de 12%) mais qu'au vu des dimensions généreuses de ce local, les qualités d'habitabilité ne sont pas compromises et que dès lors la demande de dérogation est acceptable ;
7. Considérant que le WC situé au même niveau déroge à la réglementation en vigueur car il donne directement sur les espaces de vie et le hall d'entrée non différencié, mais que son accès donne directement sur le hall d'entrée, ce qui minimise l'impact sur le living, la salle à manger et la cuisine ; que dès lors la dérogation peut être accordée ;
8. Considérant que la « family room » (local de séjour) prévue au 1^{er} étage déroge en termes d'éclairage naturel (déficit de 22%) ;
9. Considérant que les chambres projetées dans les combles dérogent en termes de hauteur sous plafond (hauteur minimum de 2,30m sur moins de la moitié des superficies) ;
10. Considérant que la multiplication d'espaces de séjour de grandes dimensions est disproportionnée par rapport au dimensionnement des chambres (dont la plupart ne sont pas conformes aux normes d'habitabilité) ; qu'il y a donc lieu de revoir l'aménagement des chambres (aux étages supérieurs du bâtiment) afin de se conformer au Titre II du RRU et RCU ;
11. Considérant que le logement dispose d'un espace de rangement important au sous-sol, comprenant également les compteurs ;
12. Considérant que les plans prévoient l'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture principale du bâtiment mais que ceux-ci sont dispensés de permis d'urbanisme selon l'art. 33/2 de l'arrêté de minime importance de la Région de Bruxelles-Capitale ;
13. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
14. Considérant que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale augmentent ;
15. Considérant que, au vu de la densification/l'imperméabilisation supplémentaire dans le cadre du projet, il serait souhaitable de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales (en toiture ou par infiltration) ;
16. Considérant qu'à ce titre la végétalisation des toitures et la désimperméabilisation de la cour participeraient à une gestion intégrée des eaux pluviales ; que par ailleurs au vu de la surface de toiture, il serait pertinent de mettre en œuvre une récupération des eaux pluviales à destination des sanitaires ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- Revoir les aménagements des chambres et les rendre conformes aux normes d'habitabilité (Titre II du RRU et RCU),
- Améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'ilot (par exemple en végétalisant les toitures plates, en remettant partiellement la zone de cours et jardin en pleine terre plantée, etc.).

RUE ROGIER 137

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

Réf. / Ref.: 2023/99=234/137

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, régulariser l'extension de l'annexe arrière de 3 niveaux (rez-de-chaussée au 2ème étage) et la modification de l'aspect architectural de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/05/2024 > 12/06/2024

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, régulariser :
 - 1) l'extension de l'annexe arrière de 3 niveaux (du rez-de-chaussée au 2ème étage), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement de gabarits admissibles),
 - 2) la modification de l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation aux art. 7 et 21 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade et corniche) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 23 octobre 1883 visant à « agrandir la fenêtre du rez-de-chaussée » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 août 1936 visant à « transformer la façade intérieure [et] construire [des] annexes, terrasses et WC » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 février 1937 visant à « transformer la façade » ;
4. Vu le procès-verbal du 29 mars 2023, portant sur la modification du volume du bâtiment par la construction d'annexes et la modification de l'aspect architectural de la façade à rue ;
5. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
6. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux immédiatement après la notification de la décision sur la présente demande de permis et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivants ;
7. Vu la situation de droit de l'immeuble, à savoir une maison unifamiliale ;
8. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

VOLUME :

1. Considérant que l'annexe infractionnelle du rez-de-chaussée côté droit est démolie ;
2. Considérant que la demande vise à régulariser l'extension (1,50m de profondeur) d'une annexe de 3 niveaux sur le côté gauche de la façade arrière (du rez-de-chaussée au 2ème étage) ; qu'elle est en dérogation en termes de volumétrie (dépassement de gabarits admissibles) ;
3. Considérant que toutefois ce volume additionnel reste moins profond que l'annexe licite côté droit ; qu'il ne requiert aucune rehausse de murs mitoyens et permet l'aménagement de sanitaires qualitatifs ; que dès lors les dérogations peuvent être accordées ;

FACADE :

1. Considérant que la porte d'entrée a été modifiée par une porte en PVC, ce qui déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur et qu'il y a lieu de respecter la typologie d'origine en bois moulurée d'origine ;
2. Considérant que les châssis ont également été remplacés sans tenir compte du dessin d'origine ; que la nouvelle proposition ne valorise pas l'esthétique de la façade (ajout des croisillons aux ouvrants - taille et division - et matériau - PVC) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
3. Considérant que la modification de la vitrine fixe au rez-de-chaussée par un châssis ouvrant est autorisable mais les divisions de celui-ci devraient s'accorder avec les baies des étages supérieurs qui sont composées d'ouvrants en partie inférieure avec des impostes en partie supérieure ;
4. Considérant que la corniche a été remplacée par une corniche en PVC en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur car l'utilisation du matériau projeté (PVC) n'est pas le matériau d'origine (bois), que cette modification n'est pas autorisable car elle nuit à l'esthétique du bâtiment et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- ☑prévoir une porte en bois moulurée s'inspirant du modèle d'origine ;
- ☑pour les châssis, supprimer les croisillons dans les ouvrants et prévoir une baie au rez-de-chaussée s'inspirant du dessin aux étages (ouvrants en partie inférieure et impostes en partie supérieure) ;
- ☑remettre une corniche en bois ;
- ☑entamer les travaux immédiatement après la notification de la décision sur la présente demande de permis et les achever au plus tard dans les 12 mois suivants ;

AVENUE DES AZALÉES 23

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

Réf. / Ref.: 2023/499=020/023

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, étendre une annexe arrière au rez-de-chaussée, aménager une terrasse avec escalier attenant, isoler la façade arrière, revoir les aménagements intérieurs, réaliser des travaux structurels et mettre en conformité la modification de l'aspect architectural de la façade avant et de la clôture côté rue Josse Impens

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/05/2024 > 12/06/2024

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) Les préoccupations portent sur la préservation de l'intimité face aux travaux prévus dans la cour voisine ;
- 2) Il est important de maintenir le niveau d'ensoleillement actuel de la cour pour préserver la valeur des biens immobiliers ;
- 3) Il faut éviter tout nouvel élément susceptible de créer un vis-à-vis dans la cour, notamment en cas d'extensions aux étages supérieurs de la maison voisine ;
- 4) Des doutes sont exprimés quant aux conséquences possibles de l'isolation du mur mitoyen sur les problèmes d'humidité existants ;
- 5) Les impacts sur le réseau d'égouttage doivent être pris en considération, avec une contribution attendue de l'ACP de l'immeuble voisin ;

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
- 1) étendre une annexe 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 constructions),
- 2) aménager une terrasse avec escalier attenant, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de constructions),
- 3) isoler la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de constructions) et à l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (murs mitoyens),
- 4) revoir les aménagements intérieurs, en dérogation à l'art. 9 du Titre II du RRU (WC),
- 5) réaliser des travaux structurels,
- 6) mettre en conformité la modification de l'aspect architectural de la façade avant et de la clôture côté rue Josse Impens ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 12 juin 1917 visant à « construire une maison » ;
2. Vu la confirmation du 22 juin 2023 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;
3. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est inscrit d'office au patrimoine architectural bruxellois ;

VOLUME :

1. Considérant que la demande vise à construire une annexe au rez-de-chaussée arrière (côté gauche) de +/- 2,47m², que celle-ci est en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur (dépassement des gabarits admissibles) mais que ce volume ne dépasse pas l'annexe côté droit plus profonde et haute (sur 4 niveaux) ; qu'il permet la réorganisation qualitative de l'espace de vie en enfilade du rez-de-chaussée ; que dès lors les dérogations peuvent être accordées ;
2. Considérant que la terrasse existante est rehaussée afin qu'elle soit de plain-pied avec le rez-de-chaussée ; que cette modification déroge également en termes de volumétrie mais qu'elle ne requiert aucune rehausse de murs mitoyens, qu'elle respecte le code civil et ne modifie pas les superficies perméables de la parcelle et que dès lors la dérogation est acceptable ;

3. Considérant qu'il en va de même pour le nouvel escalier attenant à la terrasse qui donne sur le jardin ; qu'il occupe une partie de l'emprise originelle de la terrasse et que la création d'un escalier est maintenant nécessaire afin de relier la terrasse à l'espace jardin au vu de la différence de niveaux importante ;
4. Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment par le placement d'un isolant en façade arrière ;
5. Considérant que la surépaisseur générée par l'isolation de la façade arrière ne se fait pas dans les gabarits admissibles et déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur mais que cette dérogation est minime et peut dès lors être accordée ;

LOGEMENT :

1. Considérant qu'un WC a été placé au sous-sol ; que celui-ci ne présente pas la longueur minimale prescrite dans les réglementations urbanistiques en vigueur (0,9m au lieu de 1,20m) mais que ce local s'ajoute aux autres déjà en place dans les autres niveaux en lien avec les pièces de vie et qu'au vu de son caractère accessoire, la dérogation peut être accordée ;
2. Considérant que des cheminées ont été supprimées et que sur base du reportage photographique fourni par le demandeur, on peut voir que les corps de cheminées restants sont qualitatifs ; qu'il est dès lors regrettable que l'ensemble des cheminées d'origine n'ait pas été conservé ;

FACADE :

1. Considérant qu'il semble que la façade avant n'a pas été entièrement construite telle que prévue dans les plans d'origine en ce que le fronton est réduit ainsi que le dernier niveau et que la baie du 1^{er} étage côté gauche est symétrique à celle du rez-de-chaussée ;
2. Considérant que la composition des portes-fenêtres des 1^{er} et 2^{ème} étages ne prévoit pas d'allège pleine, mais qu'en séance de la commission de concertation, l'architecte déclare qu'il s'agit d'une erreur de dessin et qu'il y a lieu de corriger les plans en ce sens ;
3. Considérant qu'il semble que la clôture réalisée côté Josse Impens n'ait pas été construite telle que prévue dans les plans d'origine en ce que celle-ci présente une porte d'entrée en fer forgé au milieu de la clôture et des ferronneries dans la partie haute de la clôture avec une typologie similaire à celle de la porte ; que la clôture en place est remarquable et doit être préservée conformément à l'art. 42 du Titre I du RCU ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑corriger les plans en dessinant une allège pleine pour les portes fenêtres aux 1er et 2ème étages.

RUE DE LA MARNE 15

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

Réf. / Ref.: 2023/14=184/015

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant trois logements, régulariser la modification de la volumétrie en façade arrière, l'aménagement de trois terrasses en façade arrière et les modifications esthétiques en façade avant, modifier l'aménagement et réaliser de travaux structurels intérieurs et supprimer une citerne d'eau de pluie

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/05/2024 > 12/06/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande initiale du 10 février 2023 visant à « dans un immeuble comprenant trois logements, régulariser la modification de la volumétrie en façade arrière, l'aménagement de trois terrasses en façade arrière, la réalisation de travaux structurels intérieurs et les modifications esthétiques en façade avant, ajouter un logement supplémentaire (passer de trois à quatre unités) et supprimer une citerne d'eau de pluie » ;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 12 octobre 2023 sur cette demande ;
3. Considérant que la demande initiale présentait trop de dérogations et que l'ajout d'un logement densifiait exagérément l'immeuble, sans apporter d'amélioration à la situation existante ;
4. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 30 janvier 2024, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

SITUATION PROJETÉE

1. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans un immeuble comprenant 3 logements :
 - 1) régulariser :
 - la modification de la volumétrie en façade arrière, par la construction d'annexes au rez-de-chaussée, au 1^{er} étage, à l'entresol et au 2^{ème} étage, dont l'annexe au rez-de-chaussée est en dérogation à l'art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur et profondeur de construction),

- l'aménagement de 3 terrasses en façade arrière,
 - les modifications esthétiques en façade avant, en dérogation à l'art. 7 et 21 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade et corniche),
 - modifier l'aménagement et réaliser des travaux structurels intérieurs, en dérogation à l'art. 4 et 10 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur sous plafond et éclairage naturel),
 - supprimer une citerne d'eau de pluie, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU (collecte des eaux pluviales) ;
1. Considérant que ces plans modificatifs visent à répondre aux conditions de la Commission de concertation en ce qui concerne le maintien du nombre de logements existants au sein de l'immeuble (trois au lieu de quatre initialement projetés) ;
 2. Considérant que la nouvelle répartition comprend désormais :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée : un logement 2 chambres (+/- 95 m²),
 - 3) au 1^{er} étage et à d'entresol : un logement 4 chambres (+/- 109 m²),
 - 4) au 2^{ème} étage et dans les combles : un logement duplex 2 chambres (+/- 112 m²) ;

Logement 1

1. Considérant que l'annexe initialement prévue au rez-de-chaussée en façade arrière est maintenue et déroge toujours aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse le voisin de gauche qui est le plus profond (n° 17) (2,93 m), sans toutefois dépasser les murs mitoyens existants et sans nuire à l'éclairage de la parcelle voisine, et que dès lors, la dérogation est acceptable ;
2. Considérant néanmoins que cette annexe ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante pour y aménager des locaux habitables (2,30 m au lieu de 2,50 m requis) ;
3. Considérant en effet que l'aménagement initialement projeté de la chambre 1 située au rez-de-chaussée arrière, côté gauche, reste inchangé et qu'elle n'est toujours pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante et qu'elle ne bénéficie pas d'un apport en lumière naturel suffisant (1,58m² au lieu de 3,24 m² requis) ;
4. Considérant que l'aménagement de la chambre 2 située rez-de-chaussée arrière, côté droit, est modifié car le couloir menant au jardin initialement prévu est supprimé, ce qui permet à la chambre de bénéficier d'un meilleur agencement et d'un meilleur éclairage, mais sans pour autant disposer d'une hauteur sous plafond suffisante ;
5. Considérant que le séjour, cuisine et salle à manger ne bénéficient pas non plus d'un éclairage suffisant puisqu'ils sont uniquement éclairés par les baies en façade avant (5m² au lieu de 6,1m² requis) ;
6. Considérant que, malgré les modifications apportées au logement du rez-de-chaussée, celui-ci comporte encore trop de dérogations, ce qui n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du logement afin d'améliorer l'habitabilité ;

Logement 2 :

1. Considérant que l'annexe initialement prévue au 1^{er} étage en façade arrière, venant combler la partie droite du volume existant, est maintenue et s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
2. Considérant qu'une terrasse initialement prévue à l'arrière de l'annexe du 1^{er} étage, sur toute la largeur de la façade arrière, est maintenue et s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
3. Considérant que l'annexe et la terrasse initialement prévues au niveau de l'entresol en façade arrière, venant combler la partie droite du volume existant, sont maintenues et s'inscrivent dans les gabarits autorisables ;
4. Considérant que les plans modifiés visent à baisser le niveau de l'entresol afin que les chambres 3 et 4 bénéficient d'une hauteur sous plafond conforme ;
5. Considérant néanmoins que la chambre 1 située au 1^{er} étage et la chambre 4 située à l'entresol restent toujours en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'elles ne bénéficient pas d'un apport en lumière naturelle suffisant (1,59 m² au lieu de 2,8 m² pour la chambre 1 et 1,59 m² au lieu de 1,94 m² pour la chambre 4) ;
6. Considérant que, malgré les modifications apportées aux chambres 3 et 4, 2 chambres sur 4 restent non conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du logement afin d'améliorer l'habitabilité ;

Logement 3 :

1. Considérant que les logements 3 et 4 initialement prévus et respectivement situés au 2^{ème} étage et dans les combles sont désormais réunis pour en faire un seul logement de type duplex ;
2. Considérant que les plans modifiés prévoient 2 nouvelles chambres dans les combles ; que néanmoins, la grande chambre n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle ne dispose ni d'une superficie habitable suffisante (12,9m² au lieu de 14m² requis), ni d'une superficie éclairante suffisante (1,04m² au lieu de 1,67m²), ce qui n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de proposer des chambres conformes ;
3. Considérant que la terrasse initialement prévue au 2^{ème} étage sur la toiture de l'entresol est agrandie (12,6m² au lieu de 6,7m² initialement projetée), tout en restant conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur et au Code civil et qu'elle permet au logement duplex de bénéficier d'un espace extérieur accessible depuis le pallier situé à l'entresol ; que la toiture végétalisée initialement projetée au 2^{ème} étage sur la toiture de l'entresol est donc supprimée au profit de la terrasse agrandie ;

LOCAL VELOS :

1. Considérant que le local vélo initialement prévu au sous-sol est supprimé puisque les plans modifiés visent à

maintenir le même nombre de logement qu'en situation licite ; qu'il est néanmoins regrettable que le projet ne prévoit pas de local vélos conforme ;

EAU:

1. Considérant que les inondations et imperméabilisations des sols vont croissant en région de Bruxelles-Capitale ;
2. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2022-2027 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
3. Considérant de plus que la parcelle se situe dans une zone particulièrement marquée par l'effet d'îlot de chaleur urbain (https://environnement.brussels/sites/default/files/ilots_de_fraicheur_ensemble.pdf) ;
4. Considérant que le projet entraîne une imperméabilisation du sol de 0,37 à 0,63 ;
5. Considérant que le projet modifié n'apporte aucune amélioration quant à la gestion intégrée des eaux pluviales et qu'elle prévoit toujours la suppression de la citerne de récupération des eaux pluviales, que cela n'est toujours pas acceptable ;

FAÇADE AVANT

1. Considérant que pour la façade avant, les plans modifiés ne prennent pas en compte les remarques émises lors de la Commission de concertation en ce qui concerne les caissons à volet, les châssis, la porte d'entrée et la corniche qui ne respectent pas les caractéristiques d'origine, le remplacement des fenêtres de cave par des briques de verre et le placement de caissons à volets au-dessus des fenêtres du rez-de-chaussée ;
2. Considérant que ces modifications portent préjudice à l'aspect esthétique de la façade ; qu'il n'y a pas lieu de s'écarter des remarques émises lors de la Commission de concertation et qu'il y a dès lors lieu de remettre des fenêtres de caves à la place des briques de verre, une porte d'entrée et une corniche en bois blanc respectant les formes, divisions et proportions d'origine et de prévoir des châssis respectant les formes, divisions et proportions d'origine ;

CONCLUSION

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet n'est toujours pas acceptable en l'état ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE CHAZAL 169

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

Réf. / Ref.: 2023/173=046/169-171

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce/restaurant et 3 logements), changer l'utilisation d'une partie du sous-sol (salle de banquet vers salle événementielle avec piste de danse), mettre en conformité la réalisation de travaux structurels intérieurs et les modifications apportées aux soupiraux de la façade avenue Chazal

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 (1 commerce/restaurant et 3 logements) :
- 1) changer l'utilisation de la partie du commerce se situant au sous-sol (salle de banquet vers salle événementielle avec piste de danse) dont le fumoir en dérogation à l'art. 32 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (sortie non-conforme du conduit d'extraction du fumoir),
- 2) mettre en conformité :
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs,
 - les modifications apportées aux soupiraux de la façade avenue Chazal ;

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 août 1928 en vue de « construire une maison » ;
2. Vu les permis d'environnement à « exploiter une boulangerie » ;
3. Vu le permis de bâtir du 26 août 1986 visant à « aménager un restaurant au rez-de-chaussée (ex-boulangerie) » ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 4 février 1997 dont le permis d'urbanisme a été délivré par le Collège d'urbanisme en date du 29 août 1997 visant à « installer une salle de 129m² pour banquets aux sous-sols (ex - cave)" ;
5. Vu la déclaration de classe 3 du 3 août 2018 visant à « exploiter un établissement diffusant du son amplifié entre 0h et 7h », à condition de limiter les heures de diffusion du son amplifié de 0h à 5h du matin, les vendredi, samedi et veille de jours fériés ;

6. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est, par conséquent, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
7. Vu la situation licite de ce bien à savoir un immeuble à usage mixte dont la répartition est la suivante :
 - au sous-sol : des locaux accessoires aux fonctions du bâtiment au sous-sol (salle de banquet),
 - au rez-de-chaussée : un commerce/restaurant,
 - au premier étage : un logement,
 - au deuxième étage : un logement,
 - au troisième étage : un logement ;
1. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 16 avril 2024 portant les références T1985.1445/6 ;

PREAMBULE :

1. Considérant que la présente demande ne porte que sur le sous-sol de cet immeuble et quelques baies en façade avant (baies colorées) ;
2. Considérant que l'affectation est inchangée mais bien l'utilisation qui est faite du sous-sol ;
3. Considérant que la nouvelle répartition de l'immeuble est la suivante :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment dont une salle événementielle avec piste de dance,
 - au rez-de-chaussée : un commerce/restaurant,
 - au premier étage : un logement,
 - au deuxième étage : un logement,
 - au troisième étage : un logement ;

COMMERCE :

1. Considérant que selon les explications du demandeur en séance de la commission de concertation, deux utilisations sont demandées pour un seul et même commerce (restaurant + dancing ou salle de fête ou boîte de nuit) ; que les explications n'ont pas permis de définir clairement ce qui est souhaité ;
2. Considérant que sur base de l'Arrêté du Gouvernement relatif aux changements d'utilisations, il s'agit d'effectuer un choix et qu'il n'est pas possible de mixer les différentes utilisations dans un même lieu ;
3. Considérant que sur base des explications et du reportage photographique l'aménagement du sous-sol s'apparente plutôt à un dancing ou une boîte de nuit ;
4. Considérant que la création d'un dancing, d'une boîte de nuit ou d'une salle de fête au sous-sol est susceptible d'engendrer des nuisances supplémentaires (nuisances sonores, bruits nocturnes, arrêts fréquents des voitures faute de place de stationnement, etc.) ;
5. Considérant que les deux utilisations se partagent les sanitaires et les voies d'évacuation et qu'il ne s'agit pas d'un bon aménagement des lieux ;
6. Considérant qu'un fumoir est prévu mais qu'il est exigu et que le conduit d'extraction ne débouche pas en toiture conformément au Règlement Communal d'Urbanisme (Cf. reportage photographique) ;
7. Considérant que le projet nécessite la réalisation de quelques travaux structurels (adaptations apportées à la structure) ;
8. Considérant qu'il n'y a pas lieu d'accroître les nuisances générées par ce type de commerce dans ce quartier situé en zone d'habitation ;
9. Considérant, au vu de ce qui précède, que cet usage commercial spécifique (salle de fête ou dancing ou boîte de nuit) affectera les qualités résidentielles du bâtiment et de l'îlot d'habitation et que dès lors il ne s'agit pas d'un bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de maintenir la salle de banquet accessoire au restaurant ;

ZONE DE REcul/TERRASSE :

1. Considérant que la présente demande ne porte pas sur la zone de recul mais que des modifications y ont été apportées (bacs à plantes supprimés) et qu'elles devront faire l'objet d'une demande spécifique ;

FACADE AVENUE CHAZAL (parties colorées) :

1. Considérant qu'un des soupiraux a été refermé à l'aide d'un panneau acoustique, ce qui nuit fortement à l'esthétique de la façade avant ;
2. Considérant que des ferronneries ont été rajoutées pour deux d'entre eux et que dès lors le traitement des soupiraux n'est pas homogène ;
3. Considérant que la division et la couleur d'un des châssis a été modifiée et que cette modification nuit à l'esthétique de la façade avant ;
4. Considérant que la légende est lacunaire en ce qui concerne les matériaux et couleur des éléments faisant partie de la présente demande ;
5. Considérant que la présente demande ne porte pas sur les étages, que des modifications sont apportées (largeur de certaines baies, division des châssis, ...) et qu'elles devront faire l'objet d'une demande spécifique ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE EUGÈNE PLASKY 204

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

Réf. / Ref.: 2023/339=088/204

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un bureau, une conciergerie et 25 logements) et des bâtiments arrières (garage/parking), mettre en conformité la création de 11 emplacements de parking couvert au lieu des 25 emplacements à l'air libre

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/05/2024 > 12/06/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à mettre en conformité la création de 11 emplacements de parking couverts (box) au lieu des emplacements à l'air libre sous des auvents, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (imperméabilisation totale) ;

HISTORIQUE

1. Vu le refus de permis d'urbanisme suite à la demande du 16 juin 1963 visant à "construire un immeuble à 8 étages" ;
2. Vu le permis de bâtir du 5 juillet 1963 visant à "construire un immeuble à 8 étages" ;
3. Vu le permis de bâtir du 6 mai 1964 visant à "construire deux auvents" ;
4. Vu la demande de permis d'environnement de classe 2 (rubrique 68-A) introduite en date du 06/01/2022 visant à régulariser l'exploitation de 11 emplacements de parking (box de garage) ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 8 septembre 2023 attestant de l'existence :
 - dans le bâtiment avant :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée :
 - droit : 1 logement,
 - gauche avant : bureau et entrée carrossable vers les bâtiments arrière,
 - gauche arrière : conciergerie,
 - aux étages 1 à 8 : 3 logements par étage,
 - dans le bâtiment arrière :
 - Entièrement des bâtiments : garage/parking ;

SITUATION PROJETÉE

1. Considérant que la demande vise à mettre en conformité la création de 11 emplacements de parking couverts (box) au lieu des emplacements à l'air libre sous des auvents ;
2. Considérant que cette réduction permet de minimiser les nuisances sonores en intérieur d'îlot ;
3. Considérant qu'en situation de droit, un aménagement paysager était présent, certes de petite taille, mais qui avait le mérite d'exister ;
4. Considérant que celui-ci est supprimé, que la parcelle est entièrement imperméabilisée, en dérogation aux RRU et RCU ;
5. Considérant de plus que cette intervention contrevient à la prescription 0.6 du PRAS concernant les améliorations des intérieurs d'îlot ;
6. Considérant dès lors qu'il y a lieu de revenir à la situation de droit concernant l'aménagement paysager ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☐revenir à la situation de droit concernant l'aménagement paysager en intérieur d'îlot.

PLACE DAILLY 17

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

Réf. / Ref.: 2024/26=062/017

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (rez-de-chaussée commercial et logement ainsi que 6 logements aux étages), changer l'utilisation du rez-de-chaussée et effectuer des modifications esthétiques en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

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

1. Considérant que le projet vise à, au rez-de-chaussée d'un immeuble à usage mixte (rez-de-chaussée commercial avec 1 logement à l'arrière et logements aux étages) :
 - 1) changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial (d'un magasin de chaussures vers une agence immobilière),
 - 2) réaliser des modifications esthétiques en façade avant (installation d'une marquise et modification des baies) ;

HISTORIQUE

1. Vu l'acte d'autorisation à bâtir du 20 juin 1957 visant à "construire un immeuble à 3 étages avec 6 boxes de garage" ;
2. Vu le permis de bâtir du 08 février 1983 visant à "transformer le magasin" ;
3. Vu la situation régulière du bien, à savoir : des locaux accessoires au sous-sol, à un commerce au rez-de-chaussée, à un logement au rez-de-chaussée (arrière, côté droit) et à des logements aux étages (6 logements au total) ;

PREAMBULE

1. Considérant que la présente demande ne porte que sur le rez-de-chaussée du bâtiment (hors porte de garage) ; que toutes modifications ayant été réalisées aux étages et nécessitant une autorisation préalable devront faire l'objet, le cas échéant, d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure ;

REPARTITION

1. Considérant que le bien concerné se trouve en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
2. Considérant que la demande porte sur une modification de l'utilisation du rez-de-chaussée et vise donc à proposer une agence immobilière (88 m² au rez-de-chaussée) en lieu et place d'un magasin de chaussures ;
3. Considérant que les changements d'utilisation de commerce de vente de biens vers un commerce de services dans une zone de liseré de noyau commercial au PRAS est soumis à permis d'urbanisme selon l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002, relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
4. Considérant que l'utilisation projetée demeure conforme aux prescriptions de la zone mixte ;
5. Considérant que l'activité projetée ne génère aucune nuisance sonore ou visuelle supplémentaire ;
6. Considérant que l'agencement intérieur côté avant du commerce est partiellement adapté ; que les accès du commerce se font désormais du côté du n°18 de la même rue ; que toutefois cette modification n'entraîne pas de nuisances supplémentaires ;

FACADE AVANT

1. Considérant que les transformations en façade avant au rez-de-chaussée consistent en l'aménagement d'un nouvel ensemble vitré reprenant une portion des divisions d'origine (avant 1983) tout en agrandissant la baie et en y intégrant des soubassements en pierre bleue ;
2. Considérant que ces modifications s'accordent mieux à la façade du bâtiment voisin sis au n°18 et n'altèrent pas les caractéristiques de l'ensemble bâti ;
3. Considérant que le projet propose des châssis en façade avant du commerce en aluminium de couleur gris anthracite ; que toutefois il y a lieu de proposer des châssis du même ton que les menuiseries extérieures en façade avant au rez-de-chaussée (teinte blanche) ;
4. Considérant que le projet porte également sur le remplacement d'une marquise existante de type enrouleur ;
5. Considérant que cette dernière n'est pas conforme aux réglementations en vigueur en raison de la hauteur de la marquise ; que cette dernière en position ouverte se situe à moins de 2,50 mètres du niveau du trottoir ;
6. Considérant que les baies et l'alignement de la vitrine ne sont également pas conformes aux réglementations en vigueur en raison de l'alignement de la vitrine et de la largeur des baies ; que toutefois ces deux éléments ne portent pas préjudice à l'esthétique de la façade ;
7. Considérant que les enseignes reprises sur les plans sont conformes aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur et que celles-ci sont dispensées de l'obtention d'un permis d'urbanisme selon l'article 25 du chapitre VIII de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme dit de « minimales importance » ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

RUE DES PALAIS 178

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

Réf. / Ref.: 2024/140=204/178

Objet / Betreft: Rénover énergétiquement un bâtiment de 27 logements (remplacement des toitures et des châssis , isolation des façades mitoyennes et installation d'un système de ventilation)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à appartements (26 unités) :
- 1) rénover énergétiquement un immeuble à appartements (remplacement des toitures et des châssis , isolation des façades mitoyennes et installation d'un système de ventilation), en dérogation à l'art. 31 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (ventilation),
- 2) revoir les aménagements intérieurs et réaliser des travaux structurels en dérogation à l'art. 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables), à l'art. 10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante), et à l'art. 3 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (normes minimales de superficie), à l'art. 16 du Titre II du RRU (ordures ménagères) à l'art. 17 du Titre II du RRU (local poussettes), et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme(local poussettes) ;

HISTORIQUE :

1. Vu le permis de bâtir du 17 janvier 1984, prorogé le 4 décembre 1984 et visant à "construire un immeuble à appartements après démolition de 4 maisons" ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 22 août 2000 visant à "abattre un arbre (ailanthe) situé dans le jardin de l'immeuble" ;
3. Vu le permis d'environnement de classe 2 délivré en date du 3 décembre 2015 par le Collège des Bourgmestre et Échevins, autorisant l'exploitation d'un parking couvert de 12 emplacements et d'une chaudière, pour une durée de 15 ans ;
4. Vu la situation licite du bâtiment :
 - Sous-sol, rez-de-chaussée droit et avant centre :
 - locaux accessoires aux logements du bâtiment (dont garage/parking de 13 emplacements voitures et local poussettes),
- 4) Rez-de-chaussée gauche et arrière centre :
 - 2 logements
 - Etages 1 à 6 :
 - 4 logements par étage

PROJET :

1. Considérant que le projet prévoit de rénover le bâtiment afin d'en améliorer les performances énergétiques de celui-ci ;

Isolations de toiture :

1. Considérant que pour les isolations des toitures, il est proposé de placer un isolant en verre cellulaire et un revêtement bitumineux comme finition ;
2. Considérant qu'il est regrettable que cette rénovation n'ait pas intégré des toitures végétalisées pour les parties plates ;
3. Considérant que les revêtements bitumineux sont de teinte foncée ;
4. Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air et renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbains ; que les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ;
5. Considérant que l'augmentation des températures liée aux îlots de chaleur est susceptible d'entraîner des perturbations du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;
6. Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;
7. Considérant que les toitures végétales semi-intensives sont plus qualitatives d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ;

FACADES :

1. Considérant que les châssis en aluminium, en façade avant, seront remplacés par des châssis en aluminium bleu foncé ; que ce matériau est acceptable ;
2. Considérant toutefois que ce type de matériau a un bilan écologique global moins performant que les châssis en bois ; qu'il est donc dommage de ne pas avoir opté pour ce type de solution ;
3. Considérant que la teinte bleu foncé est acceptable ;
4. Considérant que des volets sont indiqués dans l'élévation de la façade avant mais qu'aucun caisson n'est dessiné et

qu'il est donc considéré que les caissons sont placés à l'intérieur du bâtiment ;

5. Considérant que la rehausse des garde-corps pour la sécurité n'apporte pas de remarque particulière et est acceptable ;

Ventilation :

1. Considérant que des grilles de ventilation sont présentes dans le soubassement et au niveau du rez-de-chaussée, qu'il s'agit d'une dérogation aux réglementations urbanistiques en vigueur ; que celles-ci nuisent à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu de les retirer ;
2. Considérant que les grilles de ventilation prévues dans les châssis ne sont pas dessinées dans les plans et qu'il est donc considéré que celles-ci seront invisibles ;
3. Considérant que des moteurs sont placés en toiture ; que leur représentation est lacunaire dans les plans ; qu'aucune indication n'est reprise concernant le bruit que ceux-ci vont générer et qu'il y a lieu de vérifier et de démontrer que ces installations techniques respecteront bien les normes de bruit en vigueur, conformément aux dispositions du Gouvernement du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage et de préciser leur emprise dans les plans et les coupes ;

AMENAGEMENTS INTERIEURS :

1. Considérant que les appartements sont rénovés ; que certains comportent en situation licite des dérogations aux normes urbanistiques actuellement en vigueur mais que lorsque des rénovations/transformations sont prévues, il y a lieu de s'y conformer et de veiller au bon aménagement des lieux ;

Eclairage naturel :

1. Considérant que les dérogations aux normes d'éclairage naturel sont dues à la configuration des façades et que c'est difficilement modifiable ;

Rez-de-chaussée :

1. Considérant que la salle de réunion située en partie avant est supprimée en vue d'étendre le logement trois chambres existant en partie gauche ;
2. Considérant cependant que pour atteindre cette nouvelle chambre, il faut soit passer par les chambres en place soit par l'ancienne porte d'accès à la salle de réunion, via le couloir commun ; que cet aménagement n'est pas un bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu d'y remédier ;
3. Considérant que dans ce même appartement une des chambres voit sa superficie diminuée (7,82m²) par la création d'une seconde salle de bain et n'atteint plus les 9m² requis, ce qui n'est pas acceptable ;
4. Considérant de plus que la nouvelle « grande chambre » (en lieu et place de la salle de réunion) possède quant à elle une superficie de 25,27m² ;
5. Considérant qu'il y a lieu de réaménager ce logement en ne gardant qu'un seul accès principal depuis les communs, en aménagement des chambres conformes aux réglementations urbanistiques en vigueur et des accès indépendants à chacune via un couloir de nuit tout en maintenant deux salles de bain ;
6. Considérant que dans l'appartement central arrière, une seconde chambre est aménagée à la place d'une salle de bain, que celle-ci possède une superficie de 7,52m², que la seule chambre existante du logement d'une superficie de 15,30m² est diminuée à 12m², par le déplacement de la salle de bain, et qu'il y a lieu d'agrandir cette chambre pour atteindre la superficie minimale prescrite actuellement (14m²) et de ne pas aménager de seconde chambre ;
7. Considérant qu'une conciergerie est aménagée au rez-de-chaussée mais qu'il ne peut en aucun cas s'agir d'un logement vu la configuration des lieux étriquée et la faible superficie du local (6,91m²) ;
8. Considérant que les locaux pour les chaudières individuelles sur les terrasses arrière sont supprimés et qu'un local chauffage est aménagé en lieu et place du local poubelles, ce qui est regrettable au vu du nombre de logements et des réglementations urbanistiques en vigueur (art. 16 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (ordures ménagères)) ;

Communs :

1. Considérant que le local poussettes est supprimé au profit de superficies allouées au logement central arrière, ce qui est regrettable et déroge aux réglementations urbanistiques en vigueur ;
2. Considérant que le local vélos ne figure plus sur les plans du sous-sol en situation projetée et qu'il y a lieu d'en maintenir un ;
3. Considérant qu'au vu de l'ampleur de la rénovation, il est regrettable qu'aucun local pour les vélos n'ait été prévu afin de promouvoir la mobilité douce ;

Etages 1 à 4 :

1. Considérant que la superficie du séjour de l'appartement situé en partie centrale avant est diminuée de 25m² à 20 m² ; que la cuisine auparavant ouverte sur le séjour est dissociée de celui-ci par le placement d'une porte et que la cuisine possède une superficie de 7,09m² ; que dès lors les nouveaux aménagements dérogent aux réglementations urbanistiques en vigueur mais que la dérogation est minime et est acceptable ;
2. Considérant que les locaux pour les chaudières individuelles sur les terrasses arrière sont supprimés et que cela n'apporte pas de nuisance particulière ;

Etage 5 :

1. Considérant que la superficie du séjour de l'appartement situé en partie centrale avant est diminuée de 22,1m² à 16,25m² pour la création d'un débarras/gaine technique ; que la cuisine auparavant ouverte sur le séjour est dissociée de celui-ci par le placement d'une porte et que la cuisine possède une superficie de 5m² ; que dès lors les nouveaux aménagements dérogent aux réglementations urbanistiques en vigueur et que les dérogations sont trop importantes et que ce nouvel aménagement n'est pas acceptable ;

2. Considérant que les locaux pour les chaudières individuelles sur les terrasses arrière sont supprimés et que cela n'apporte pas de nuisance particulière ;

Etage 6 :

1. Considérant que dans l'appartement de gauche qui est réaménagé, la chambre principale possède une superficie de 12,84m², la seconde chambre 8,42m², le séjour 19,61m² et la cuisine 7,43m² ; que la diminution des superficies des chambres est due à l'agrandissement du séjour et de la cuisine (auparavant 16,71m² et 5,5m²) et que cet aménagement améliore ce logement ; que les dérogations sont minimales et donc autorisables ;
2. Considérant qu'un studio conforme est aménagé en partie avant en lieu et place de l'appartement une chambre ;
3. Considérant que le logement arrière est peu modifié et était déjà en dérogation en situation existante ;
4. Considérant que le logement de droite possède désormais deux chambres de 12m² en lieu et place d'une chambre de 14m² et une chambre de 11m², ce qui est moins qualitatif mais les dérogations sont acceptables ;

ENVIRONNEMENT :

1. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
2. Considérant que les 12 emplacements de parking sont couverts par un permis d'environnement ; que cependant la disposition de ceux-ci est modifiée (13 emplacements vers 12 en situation projetée) ;
3. Considérant que le parking n'est pas muni de bornes de recharge pour véhicule électrique ;
4. Considérant qu'il convient de rappeler que selon l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, les parkings existants destinés aux logements devront pouvoir être équipés de points de recharge pour véhicule électrique sur demande du locataire du box, à partir du 1^{er} janvier 2025 ;
5. Considérant que la mise en œuvre de ce projet entraînera peut-être des modifications sur les installations classées autorisées par le permis d'environnement délivré en 2015 ; qu'il conviendra donc d'introduire une demande de modification de permis (article 7bis de l'Ordonnance relative au permis d'environnement) auprès de l'Administration Communale ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- ☑ végétaliser les parties plates de la toiture avec un complexe, de préférence semi-intensif,
- ☑ prévoir des grilles invisibles et des caissons à volet intégrés dans la façade avant,
- ☑ supprimer les grilles de ventilations en façade avant au niveau du rez-de-chaussée,
- ☑ représenter les volumes des moteurs des ventilations dans les plans et les coupes du projet,
- ☑ démontrer que les groupes de ventilation en toiture respectent les normes de bruit en vigueur,
- ☑ Aménagements intérieurs :
- ☑ Rez-de-chaussée :

o appartement de gauche (traversant) :

☑ réaménager ce logement en ne gardant qu'un seul accès principal depuis les communs, en aménageant des chambres conformes aux réglementations urbanistiques en vigueur et des accès indépendants à chacune via un couloir de nuit tout en maintenant deux salles de bain,

o appartement central arrière :

☑ ne pas aménager de seconde chambre et agrandir la chambre existante pour atteindre la superficie minimale prescrite actuellement (14m²),

o locaux communs :

- ☑ maintenir le local poubelle au rez-de-chaussée,
- ☑ maintenir un local pour les poussettes,
- ☑ maintenir le local vélos au sous-sol en situation projetée,

☑ Etage 5 :

o appartement situé en partie centrale avant :

☑ aménager ce logement en un studio conforme aux réglementations urbanistiques en vigueur ;

RUE VANDENBUSSCHE 20

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

Réf. / Ref.: 2024/72=258/020

Objet / Betreft: dans un immeuble de 3 logements, construire des annexes, rehausser la toiture,

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

1. Overwegende dat de aanvraag, in een gebouw met 3 woningen, de uitvoering van de volgende werken en handelingen beoogt:
 - 1) de bouw van bijgebouwen op het gelijkvloers, de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping, in afwijking op art. 6 (dak – hoogte) van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundig Verordening (GSV),
 - 2) de verhoging van het dak,
 - 3) de aanleg van 2 terrassen op de 2^{de} en de 3^{de} verdieping,
 - 4) de bouw van een dakkapel aan de achtergevel;

HISTORIEK:

1. Gelet op de bouwvergunning van 7 november 1911 voor de bouw van een huis;
2. Gelet op de bouwvergunning van 29 augustus 1935 voor het toevoegen van een WC;
3. Gelet op de vervallen bouwvergunning van 5 februari 1960 voor de verbouwing van het gebouw aan de achterzijde;
4. Gelet op het gunstig advies van 23 april 2024 van de DBDMH;

VOLUME:

1. Overwegende dat aan de achtergevel, bijgebouwen worden toegevoegd over 3 verdiepingen, van het gelijkvloers tot de 2^{de} verdieping, in afwijking op artikel 6 van titel I van de GSV;
2. Overwegende dat de bijgebouwen op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping 1,82 m dieper dan het minst diepe linker buurgebouw worden opgetrokken zonder evenwel het diepste rechter buurgebouw te overschrijden;
3. Overwegende dat het linker perceel ten zuiden van deze verhoging ligt; dat zij dus geen impact op de bezonning van dit buurperceel heeft, waardoor de afwijking aanvaardbaar is;
4. Overwegende dat er een terras wordt aangelegd op het platte dak van het bijgebouw op de 1^{ste} verdieping, wat de afwijking op art. 6 van Titel I van het RRU accentueert, maar dat er een terugsprong van 1,90m in acht wordt genomen met het linker buurperceel, waardoor er geen storende zichten op deze naburige eigendom worden gevestigd; dat om die reden, de afwijking aanvaardbaar is;
5. Overwegende dat het ontoegankelijke deel van het platte dak als groendak wordt aangelegd;
6. Overwegende dat het bijgebouw op de 2^{de} verdieping binnen de bestaande gemene muren wordt opgetrokken en daarom kan worden toegestaan;
7. Overwegende dat er een terras wordt aangelegd op het dak van het bijgebouw op de 2^{de} verdieping en dat zij tussen de bestaande gemene muren is geplaatst, zodat er geen overlast voor de naburige eigendommen wordt gecreëerd;
8. Overwegende dat het overhangende bijgebouw (met WC) op de 3^{de} verdieping wordt verwijderd;
9. Overwegende dat het bestaande dak dat samengesteld is uit een mansardedak, een plat dak en een zadeldak, wordt gewijzigd in een echt mansardedak waarvan de daklijn wordt uitgelijnd met de kroonlijsten van de aanpalende gebouwen en de nok wordt uitgelijnd met die van het rechter buurgebouw, zonder evenwel deze van het linker buurgebouw te overschrijden;
10. Overwegende dat het nieuwe dak zich in het vergunbare bouwvolume inschrijft;
11. Overwegende dat er een dakkapel is toegevoegd aan de achtergevel en dat de afmetingen ervan de geldende stedenbouwkundige verordeningen naleven;

BINNENINRICHTING:

1. Overwegende dat het gelijkvloers is verbonden met de 1^{ste} verdieping door een interne trap in de middelste ruimte;
2. Overwegende dat op het gelijkvloers, de keuken, de eetkamer en de woonkamer zijn ingericht en dat deze ruimtes voldoen aan de woonbaarheidsnormen van de geldende stedenbouwkundige verordeningen;
3. Overwegende dat er 3 slaapkamers zijn ingericht op de 1^{ste} verdieping, evenals 2 badkamers en dat ook deze ruimtes voldoen aan de woonbaarheidsnormen van de geldende stedenbouwkundige verordeningen;
4. Overwegende dat de grootste woning een directe toegang heeft tot de tuin;
5. Overwegende dat er een appartement met 1 slaapkamer wordt ingericht op de 2^{de} verdieping en dat zij beantwoordt aan de geldende woonbaarheidsnormen van de stedenbouwkundige verordeningen;
6. Overwegende dat dit appartement toegang heeft tot een privéterras zonder rechtstreekse uitzichten op de naburige percelen;
7. Overwegende dat op de 3^{de} en de zolderverdieping een duplexwoning met twee slaapkamers wordt ingericht die ook voldoet aan de geldende woonbaarheidsnormen van de stedenbouwkundige verordeningen; dat ook zij beschikt over een terras zonder storende zichten op de naburige eigendommen;
8. Overwegende dat, behalve de schouwmantel op het gelijkvloers in de centrale ruimte, alle schouwmantels worden afgebroken; dat deze ingrepen aanvaardbaar zijn omdat geen enkele open haard of schouwmantel een bijzondere erfgoedwaarde heeft;
9. Overwegende dat de kelders zijn heringericht om een privékelder voor elke woning en een afvalruimte te creëren

en dat de tellers te allen tijde toegankelijk blijven voor alle bewoners van het gebouw;

VOORGEVEL:

1. Overwegende dat het gebouw, in eclectische stijl, is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en deel uitmaakt van een reeks gebouwen in dezelfde stijl die in goede staat verkeren;
2. Overwegende dat de dakknik van het nieuwe mansardedak is bedekt met leisteen en het bovenschild met terracotta dakpannen, in overeenstemming met de gebruikelijke esthetiek van dit type dak;
3. Overwegende dat de bestaande houten kroonlijst wordt behouden en dat de kroonlijst van de dakknik in hout wordt uitgevoerd, in overeenstemming met de oorspronkelijke kenmerken;
4. Overwegende dat de twee inspringende dakkapellen op de zolderverdieping symmetrisch zijn gemaakt en dat de ramen in hout zijn uitgevoerd net zoals de onderliggende ramen;
5. Overwegende dat de regenafvoerbuizen worden vervangen door zinken modellen die beter passen bij dit geveltype;

OMGEVING:

1. Overwegende dat de problemen van overstromingen en bodemverharding toenemen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
2. Overwegende dat het project zal leiden tot een verdichting van de bebouwde omgeving en een afname van de waterdoorlaatbaarheid van het perceel;
3. Overwegende dat de toepassing van geïntegreerde oplossingen voor regenwaterbeheer om die reden onderdeel van het project moet uitmaken;
4. Overwegende dat in het project groendaken zijn gepland van relatief beperkte oppervlakte en dat in het bijzonder op de 3^{de} verdieping het groendak moet worden vergroot om het regenwaterbeheer op het perceel te verbeteren en de effecten van de hitte-eilanden te bestrijden;
5. Overwegende ook dat het type van de groendaken niet is verduidelijkt; dat er bij voorkeur moet worden gekozen voor semi-intensieve groendaken (substraatlaag > 10 cm) en dat zij moeten worden weergegeven op de grondplannen en doorsneden;
6. Overwegende dat een regenwaterput voor hergebruik op het plan is weergegeven in de bestaande en de geplande toestand, maar dat zij niet in de bijlage 1 (aanvraagformulier) wordt vermeld; dat er geen informatie over de capaciteit en het gebruik ervan in de aanvraag is opgenomen; dat deze informatie moet worden gegeven en dat de put moet worden aangesloten op de toiletten in de woningen; bovendien dat het aangewezen is om een dimensioneringsnota van deze put op basis van de hergebruikcalculator van Brussel Leefmilieu in te dienen;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑verduidelijken van het type groendak bij voorkeur van het type semi-intensief, maximaliseren van de oppervlakte van de groendaken in het bijzonder op de 3^{de} verdieping en weergeven van het groendaken op de grondplannen en doorsneden,

☑verduidelijken van de capaciteit en het gebruik van de regenwaterput, aansluiten van de regenwaterput op de toiletten in de woningen en indienen van een dimensioneringsnota van deze put op basis van de hergebruikcalculator van Brussel Leefmilieu.

RUE VICTOR HUGO 20

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

Réf. / Ref.: 2023/208=278/020

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 3 logements), mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée de commerce (débit de boisson) en logement afin d'étendre le logement du 1^{er} au rez-de-chaussée, réaliser des travaux structurels et modifier 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,
1) mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée de commerce (débit de boissons) en logement afin d'étendre le logement du 1^{er} étage au rez-de-chaussée en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (normes minimales de superficie) et à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel),

- 2) réaliser des travaux structurels (trémie, baies et cheminée) et modifier la façade avant (remplacement des châssis au rez-de-chaussée ;

Historique :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 21 mars 1911 visant à « construire deux maisons » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 novembre 1930 visant à « transformer la vitrine et l'annexe » ;
3. Vu le permis de bâtir du 23 septembre 1986 visant à « établir un débit de boisson au rez-de-chaussée en lieu et place d'un club privé » ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 12 janvier 2016 suite à la demande visant à « régulariser le changement d'affectation du débit de boissons en logement, le remplacement des châssis et de la vitrine et la construction de lucarnes en façade avant et arrière, étendre le logement du 3^{ème} étage dans les combles » ;
5. Vu le refus de permis d'urbanisme du 30 janvier 2018 suite à la demande visant à « régulariser le changement d'affectation du débit de boissons en logement, le remplacement des châssis et de la vitrine et la construction de lucarnes en façade avant et arrière, étendre le logement du 3^{ème} étage dans les combles » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 5 novembre 2019 visant à « dans un bâtiment à usage mixte (1 débit de boissons et 3 logements aux étages), régulariser la construction de lucarnes et les modifications apportées à la façade avant, effectuer des travaux structurels intérieurs, revoir l'aménagement des appartements situés aux 1^{er} et 2^{ème} étages et étendre le logement du 3^{ème} étage dans les combles. » ;
7. Vu que le bien est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (bâtiment datant d'avant 1932) ;
8. Vu la situation régulière du bien à savoir un immeuble comprenant 1 commerce au rez-de-chaussée (débit de boissons), 3 logements aux étages (1 logement par étage) et des combles accessoires aux logements ;
9. Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 30/04/2024 référencé T.1981.1073/21 ;

Volumes :

1. Considérant que l'annexe illicite au rez-de-chaussée (salle de bain en situation existante) n'a pas été supprimée lors de la mise en œuvre du permis de 2019 mais qu'il est prévu de la démolir afin de retrouver une cour ;
2. Considérant toutefois qu'il serait préférable de retrouver la cour d'origine afin d'offrir un espace extérieur de qualité au logement et de dédensifier l'intérieur de cet îlot fortement bâti ;
3. Considérant que le changement d'affectation du rez-de-chaussée de commerce en logement est conforme aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation des Sols (PRAS) ; que cela permet d'étendre le logement du 1^{er} étage au rez-de-chaussée afin de créer un duplex, de diminuer le nombre d'unités au sein de l'immeuble et d'homogénéiser sa destination ;

Nouvelle répartition :

1. Considérant que la nouvelle répartition de l'immeuble prévoit 3 logements avec :
 - 1) 1 logement duplex au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage d'une superficie de +/- 128 m²,
 - 2) 1 logement au 2^{ème} étage d'une superficie de +/- 52 m² (inchangé),
 - 3) 1 logement duplex au 3^{ème} étage et dans les combles d'une superficie de +/- 80m² (inchangé) ;

Habitabilité :

1. Considérant que la superficie du séjour et cuisine intégrée est de 31m² ; que toutefois la configuration de la partie centrale et arrière du rez-de-chaussée ne contribue pas au bon aménagement des lieux ;
2. Considérant que l'entrée du logement donne sur la salle à manger et cuisine, ce qui ne contribue pas à une circulation et utilisation optimale de ces espaces ;
3. Considérant que la cuisine est scindée sur deux espaces ; que par ailleurs, environ 14m² de surface en partie arrière est utilisée pour une remise et un débarras, ce qui réduit le potentiel des espaces habitables d'autant plus que le logement dispose d'une cave privative en sous-sol ;
4. Considérant qu'il serait préférable de prévoir la cuisine en partie arrière du rez-de-chaussée, ce qui permettra de dégager l'entrée du logement et assurer une meilleure circulation ;
5. Considérant que par rapport à ce dernier, une trémie d'escalier est prévue afin de permettre une circulation privative entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
6. Considérant que l'éclairage de cet espace de jour déroge à la réglementation urbanistique en vigueur, que la dérogation n'est pas justifiable ;
7. Considérant que le placement d'un châssis ou d'une baie vitrée ouvrante entre la cour et la cuisine actuelle, en supplément de la fenêtre de toit augmentera l'éclairage des pièces arrière et centrale, tout en créant des vues droites ;
8. Considérant que la chambre arrière au 1^{er} étage est trop étroite, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ; qu'au vu de l'extension du logement, il y a lieu d'y remédier afin de respecter des normes d'habitabilité satisfaisante ;
9. Considérant que le sous-sol reste inchangé et comporte un nombre suffisant d'espaces de rangement privatif par logement ;

Façade avant :

1. Considérant que la porte en bois et la vitrine en PVC du commerce sont supprimées ; qu'il est prévu de placer un châssis dormant en PVC de ton blanc que la division générale (quadripartite avec deux impostes) est qualitative ; que toutefois il serait souhaitable de prévoir des doubles cadres afin d'améliorer l'esthétique de l'immeuble ;
2. Considérant que le placement d'un soupirail et d'une grille au demi-sous-sol relève de la situation licite accordée en 2019 ; que cependant, les informations concernant les matériaux et les teintes sont lacunaires ;

Conclusion :

1. Considérant que l'extension du logement au 1^{er} étage vers le rez-de-chaussée présente de trop nombreuses dérogations non justifiées ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE HUBERT KRAINS 28

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

Réf. / Ref.: 2023/568=142/028

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, réaliser des travaux structurels pour revoir l'aménagement du logement, démolir une annexe illicite (véranda) et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée dans la zone de jardin (à l'arrière), construire une lucarne en façade avant, modifier et isoler la façade arrière par l'extérieur, isoler la toiture par l'extérieur, modifier la façade avant, placer des panneaux solaires sur la toiture (façade sud) et modifier la zone de recul

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/05/2024 > 12/06/2024

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) réaliser des travaux structurels pour revoir l'aménagement du logement en dérogation à l'art.6 du règlement communal d'urbanisme zoné du quartier Terdelt et Chomé (RCUZ) (rénovation du bâti existant - ouverture de baie en façade avant) et à l'art. 7 du Titre I du règlement communal d'urbanisme (RCU),
 - 2) démolir une annexe illicite (véranda) et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée dans la zone de jardin (à l'arrière) en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) et en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU et à l'art. 39 du Titre I du RCU (maintien d'une surface perméable) et à l'art. 21 du RCUZ (clôture mitoyenne en zone de jardin),
 - 3) construire une lucarne en façade avant en dérogation à l'art. 10 du RCUZ (gabarit de la lucarne),
 - 4) isoler la façade arrière et isoler la toiture par l'extérieur en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur et profondeur de l'annexe) et à l'art. 8 du RCUZ (gabarits),
 - 5) modifier la façade avant en dérogation à l'art. 7 du Titre I du règlement communal d'urbanisme (RCU),
 - 6) placer des panneaux solaires sur la toiture (sud) en dérogation à l'art. 18 du RCUZ (panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques),
 - 7) modifier la zone de recul en dérogation à l'art. 19 du RCUZ (aménagement des zones de recul) ;

Historique :

1. Vu le permis d'urbanisme du 1^{er} août 2000 visant à « abattre un arbre (érable) dans la zone de recul de l'immeuble » ;
2. Vu la situation régulière du bien, à savoir : un logement unifamilial ;
3. Vu que le bien est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (bâtiment d'avant 1932) ;
4. Vu que le bien fait partie d'ensembles architecturaux remarquables du quartier Terdelt et Chomé ;

Préambule :

1. Considérant que le projet vise à réaménager une maison d'angle du quartier « Terdelt et Chomé » en décroissant les espaces au rez-de-chaussée et en construisant une annexe sur une grande partie du jardin à l'arrière ;
2. Considérant que les espaces sont qualitatifs et conformes aux normes d'habitabilité de la réglementation urbanistique en vigueur ;

Annexe rez-de-chaussée / zone de jardin :

1. Considérant que l'annexe illicite (véranda de 9m²) en partie arrière est démolie et qu'une nouvelle annexe (16m²) est construite, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que le volume dépasse de plus de 3m le profil mitoyen au n°30 ; que par ailleurs, le jardin ne dispose plus de 50% de surface perméable ;
2. Considérant qu'un patio de 4m² prend place à l'angle gauche de cette annexe afin de permettre un apport de lumière naturelle ;
3. Considérant que la forme triangulaire et l'exposition (Nord-ouest) du jardin ne sont pas des plus qualitatives ; que toutefois la construction de cette annexe entraîne la rehausse du mitoyen avec le bien sis au n°30, ce qui constitue une dérogation au RCUZ ; que cela accentue l'enfermement des jardins en partie arrière et génère des ombres portées sur la parcelle du bien sis n°30 ;
4. Considérant que les dérogations sont trop importantes ; que dès lors qu'il y a lieu de réduire la profondeur de

l'annexe et de ne pas dépasser le profil licite du n°30 afin de conserver 50% de la superficie perméable et préserver la haie séparatrice et réduire les nuisances générées en termes d'ombrage ;

Ouverture de baie en façade avant :

1. Considérant que la façade latérale au sud est ouverte au niveau du châssis du rez-de-chaussée côté gauche afin de créer un accès plus direct entre le rez-de-chaussée et le jardin en zone de recul dont l'exposition est plus qualitative ;
2. Considérant que cette modification déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en termes de conservation des éléments architecturaux d'origine ; que toutefois cette ouverture est discrète et peu visible depuis l'espace public et que dès lors que la dérogation est acceptable ;

Zone de recul :

1. Considérant que les haies en zone de recul ne peuvent pas cacher la façade et qu'il y a lieu de les entretenir afin d'être conforme au RCUZ ;
2. Considérant qu'une terrasse en bois ajouré prend place sur la zone de recul, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur qui prévoit de prioriser la végétalisation en zone de recul ; que toutefois cette terrasse est en bois ajouré et garantit une perméabilité partielle du sol et s'intègre de manière harmonieuse ; que dès lors la demande de dérogation est acceptable ;

Gestion de l'eau :

1. Considérant que les problèmes d'inondations vont croissants en région de Bruxelles-Capitale ;
2. Considérant que le projet entraîne une densification du bâti et une augmentation de l'imperméabilisation de la parcelle et qu'il y a lieu de prévoir la mise en place de solution de gestion intégrées des eaux pluviales ;
3. Considérant que dans ce sens, il y a lieu de prévoir à minima une toiture végétalisée semi-intensive pour la nouvelle annexe afin de favoriser une évapotranspiration des eaux de pluie et minimiser le renvoi vers l'égout ;

Façade avant châssis :

1. Considérant que l'ensemble des châssis ainsi que la porte d'entrée sont remplacés par des châssis en bois de teinte vert clair, ce qui est qualitatif et correspond aux couleurs d'origine des maisons du quartier Terdelt et Chomé ;

Lucarne avant :

1. Considérant que la lucarne avant projetée déroge à la réglementation urbanistique en vigueur puisqu'elle ne rentre pas dans les gabarits admissibles (hauteur supérieure à 1m30) ; que toutefois l'immeuble a la particularité d'être situé en angle et sa typologie diffère des façades types du quartier « Terdelt et Chomé » ;
2. Considérant que l'emplacement de la lucarne et la division des châssis sont qualitatifs et s'accordent avec le restant de la façade ; que dès lors la demande de dérogation est acceptable ;

Façade arrière :

1. Considérant qu'une nouvelle fenêtre de toit avec un retour vertical est placée à l'arrière, que celle-ci reste dans les gabarits admissibles et améliore l'éclairage naturel de la chambre ;

Isolation façade arrière :

1. Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur avec une épaisseur de 20cm, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en termes de dépassement des gabarits autorisables, que toutefois le dépassement est minime et la demande de dérogation est acceptable ;

Isolation toiture (gabarits) :

1. Considérant que l'isolation de la toiture entraîne une augmentation du gabarit, ce qui déroge à l'art.8 du RCUZ ; que cela nuit à l'esthétique de l'ensemble ; qu'il y a lieu de prévoir une isolation dans les gabarits autorisables et que, dès lors, la demande de dérogation n'est pas acceptable ;

Démolition cheminée :

1. Considérant que la cheminée d'origine est démolie afin de pouvoir placer les panneaux solaires sur le versant sud de la toiture, ce qui ne détériore pas l'aspect architectural de la bâtisse ;

Panneaux solaires :

1. Considérant que le placement des panneaux solaires sur la toiture (sud) déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que leur pose s'écarte d'une forme quadrangulaire simple ; que toutefois celle-ci est symétrique et s'accorde avec le reste de la façade ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

CHAUSSÉE DE HELMET 148

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

Réf. / Ref.: 2023/302=132/148

Objet / Betreft: dans un immeuble mixte (1 commerce et 3 logements), modifier l'affectation de l'entièreté du bâtiment vers de l'équipement d'intérêt collectif (cabinet dentaire), réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant,

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 (1 commerce et 3 logements) :
- 1) modifier l'affectation de l'entièreté du bâtiment vers de l'équipement d'intérêt collectif (cabinet dentaire) en dérogation aux art. 4, 9 et 10 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (normes PMR : voies d'accès, largeurs des couloir, portes intérieures),
- 2) réaliser des travaux structurels (ouverture de baies, aménagement d'un ascenseur, démolition et reconstruction des escaliers et fermeture des balcons),
- 3) modifier la façade avant (modification de la vitrine commerciale) ;

Historique :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 décembre 1927 visant à construire une maison ;
2. Vu le permis de bâtir du 10 avril 1964 visant à « transformer la façade principale au rez-de-chaussée » ;
3. Vu le refus de permis d'urbanisme du 28 novembre 1995 sur une demande visant à « construire une annexe au rez-de-chaussée sur toute la profondeur de la parcelle » ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 3 décembre 1996 sur une demande visant à « construire une annexe au rez-de-chaussée sur toute la profondeur de la parcelle » ; que le permis d'urbanisme a été accordé en recours le 22 janvier 1998 par le Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 19 décembre 1995 visant à « modifier l'affectation (à usage commercial) et transformer l'intérieur du rez-de-chaussée d'un immeuble de logement » ;
6. Vu la situation régulière du bien, à savoir un immeuble à usage mixte comprenant 1 commerce et 3 logements ;
7. Vu que le bien est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la région de Bruxelles-Capitale (bâtiment d'avant 1932) ;
8. Vu l'avis défavorable du SIAMU du 17 mai 2024, réf : T.1995.1624/5 ;

Préambule :

1. Considérant que la demande vise à supprimer le commerce et les 3 logements afin d'aménager un équipement d'intérêt collectif (cabinet dentaire) ;
2. Considérant que le bien se situe en zone mixte et selon la prescription générale 0.12 du PRAS, ces transformations sont réalisables moyennant des mesures particulières de publicité ;

Situation projetée :

1. Considérant que le nouvel aménagement prévoit des accès aux personnes à mobilité réduite mais que toutefois certains aspects des aménagements dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur ;
2. Considérant que la largeur du couloir au rez-de-chaussée est inférieure à 1m20 et qu'il y a lieu de respecter la largeur minimum ;
3. Considérant que les portes intérieures ont une largeur de 83cm, ce qui est inférieur à la norme requise et qu'il y a lieu de prévoir un passage d'une largeur de minimum 85cm ;
4. Considérant que les informations concernant la création d'un guichet et d'un siège respectant les normes d'accessibilité aux PMR sont lacunaires et qu'il y a lieu de respecter les art. 16 et 17 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (guichet et siège d'attente) ;
5. Considérant que la voie d'accès déroge à l'art. 4 du Titre IV du RRU en ce qu'il n'est pas prévu de placer une rampe d'accès ; que toutefois cela est dû à la configuration de l'immeuble et qu'il est prévu de placer une rampe mobile et que dès lors la dérogation est acceptable ;

Travaux structurels :

1. Considérant que le projet prévoit l'installation d'un ascenseur qui dessert du rez-de-chaussée jusqu'au 3^{ème} étage ;
2. Considérant qu'il est prévu de démolir les escaliers existants et d'en placer de nouveaux à chaque étage ;
3. Considérant que des murs porteurs et des cloisons sont démolis afin de revoir l'aménagement interne de l'immeuble ;
4. Considérant que les baies en façade arrière (balcons) sont refermées ;
5. Considérant qu'une terrasse est aménagée au 3^{ème} étage à l'arrière, conforme à la réglementation urbanistique en vigueur et au code civil ;

Façade avant :

1. Considérant que la vitrine commerciale est transformée (suppression de la division et de l'imposte) et que ces transformations ne nuisent pas à l'esthétique de l'immeuble ;
2. Considérant que la porte d'entrée des logements est conservée et condamnée ; que toutefois cela ne s'intègre pas de manière cohérente avec la façade et qu'il y a lieu de prévoir une allège maçonnée et un châssis pour une meilleure intégration esthétique ;

Mobilité / stationnement vélos :

1. Considérant que le bien se situe en zone B d'accessibilité aux transports en commun (bien desservie) ; que toutefois il serait souhaitable de prévoir un espace de stationnement pour les éventuels vélos des travailleurs et/ou patients afin de limiter l'usage de la voiture dans un milieu urbain dense ;

Conclusion :

1. Considérant qu'au vu de l'avis défavorable du SIAMU, la présente demande ne peut aboutir à un avis favorable ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE CREUSE 8

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

Réf. / Ref.: 2024/7=059/008

Objet / Betreft: dans un immeuble de 2 logements, aménager le 2ème logement sur les 3 derniers niveaux, rehausser la toiture (isolation), réaliser un volume rentrant dans le versant avant de la toiture avec terrasse attenante, démolir l'annexe arrière existante au 1er étage et construire un nouveau volume annexe allant du 1er au 3ème étage, aménager une terrasse au 1er étage arrière et modifier la façade avant (division châssis 2ème étage)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/05/2024 > 12/06/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de 2 logements :
 - 1) aménager le 2^{ème} logement sur les 3 derniers niveaux en dérogation à l'art.3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (espace privatif de rangement/stockage),
 - 2) rehausser la toiture (isolation) en dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (hauteur construction mitoyenne),
 - 3) réaliser un volume rentrant dans le versant avant de la toiture avec terrasse attenante en dérogation à l'art.11 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme RCU (volume rentrant en toiture),
 - 4) démolir l'annexe arrière existante au 1^{er} étage et construire un nouveau volume annexe allant du 1^{er} au 3^{ème} étage en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur et profondeur des constructions mitoyennes),
 - 5) aménager une terrasse au 1^{er} étage arrière en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur et profondeur des constructions mitoyennes),
 - 6) modifier la façade avant (division châssis 2^{ème} étage) ;

PREAMBULE

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtisse du 24 juillet 1935 visant à « construire un WC » ;
2. Vu la demande de permis d'urbanisme (en cours d'instruction), introduite le 28 novembre 2023 visant à « dans un immeuble comprenant 2 logements, mettre en conformité l'extension du logement du rez-de-chaussée au sous-sol et réaliser des travaux structurels (ouverture de baie, démolition des cheminées, trémie, nouveau plancher) » ;
3. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 7 mai 2024 ;
4. Vu qu'aucun plan d'archives n'existe ;

HABITABILITE

1. Considérant que la situation régulière du bien est de deux logements dont la répartition est inconnue ;
2. Considérant que la demande concerne uniquement le « lot 2 », à savoir le 2^{ème} logement qui s'étend sur 3 niveaux, du 1^{er} étage aux combles ;
3. Considérant que l'accès se fait via la cage d'escalier commune, privatisée à partir du pallier du 1^{er} étage ; que les deux étages inférieurs sont destinés aux chambres/bureaux et sanitaires et que l'étage sous toiture accueille l'espace de séjour ;
4. Considérant que l'agencement proposé est conforme et qualitatif ; que le séjour bénéficie d'une large baie vitrée en façade avant et de fenêtres de toiture sur le versant arrière assurant un éclairage naturel amplement suffisant ;
5. Considérant cependant que ce logement ne bénéficie pas d'espace privatif de rangement de stockage puisque le sous-sol (à l'exception des compteurs) est privatisé pour le « lot 1 » ; qu'il est cependant doté d'une buanderie et d'un local pour la VMC ; que les espaces proposés pour les chambres et bureaux sont généreux et peuvent donc aisément pallier ce manquement ;

VOLUME

1. Considérant que la toiture est rehaussée de 20 cm afin d'améliorer le confort thermique du logement ; que cette rehausse déroge à la réglementation puisqu'elle engendre une toiture plus haute que le bâtiment voisin le plus haut (n°6 rue Creuse) ;
2. Considérant que le bâtiment est le dernier d'une enfilade de 3 maisons identiques ; que la corniche est maintenue et que dès lors cette rehausse sera peu perceptible depuis la rue Creuse ; qu'il y a lieu d'espérer que les bâtiments voisins soient mieux isolés dans le futur également ; que la dérogation peut être accordée ;

3. Considérant que le volume rentrant proposé au niveau du versant avant de la toiture déroge à la réglementation communale qui n'autorise ce type d'intervention qu'en façade arrière et sur les 2/3 de la largeur de la façade uniquement ; que le projet s'inscrit ici sur toute la largeur de la façade ;
4. Considérant que cette intervention permet d'améliorer l'habitabilité de l'espace de séjour situé sous combles en offrant une large baie vitrée orientée Ouest ainsi qu'une terrasse de 6m² ; que la corniche maintenue fait office de garde-corps et que les 2 pignons de part et d'autre de la terrasse sont maintenus ;
5. Considérant que l'intervention est discrète ; que la dérogation peut donc être accordée ;
6. Considérant cependant qu'il y a lieu de se conformer au Code civil en termes de vue sur les parcelles voisines et soit d'obtenir une servitude de vue actée sur les biens mitoyens, soit de respecter les distances réglementaires en diminuant l'emprise de la terrasse de part et d'autre des limites mitoyennes ;
7. Considérant que l'annexe du WC (volume suspendu au palier entre les 1^{er} et 2^{ème} étages) existante est supprimée et qu'un nouveau volume est construit à sa place ; que celui-ci est légèrement plus profond que le volume initial (+ 20 cm d'isolation) et étendu sur toute la largeur de la façade, sur une hauteur allant du 1^{er} étage (en extension du bureau), au 2^{ème} étage (en extension de la chambre) et se terminant sur le palier du 2^{ème} étage (buanderie et local VMC) ;
8. Considérant que ce nouveau volume est construit au-delà des gabarits admissibles puisqu'il est plus profond que les façades arrière de gauche et droite, alignées, sans toutefois dépasser 3 mètres puisqu'il s'agit d'une profondeur de 1,60 m sur une hauteur de 7,80m ;
9. Considérant que l'extension permet d'agencer des espaces sanitaires pour le logement sans en modifier la configuration interne ; que le volume pourrait cependant se limiter à la travée de droite (dans la continuité du volume WC existant) avec un accès depuis les niveaux palier puisque l'extension des chambres et bureaux n'est pas strictement nécessaire à leur habitabilité ;
10. Considérant que la réduction de ce volume limiterait ainsi l'impact sur la parcelle voisine de gauche et éviterait la création d'escaliers internes pour pallier les différences de niveaux des planchers ;
11. Considérant que la terrasse arrière déroge à la réglementation en termes de gabarits admissibles puisqu'elle va au-delà des immeubles voisins de gauche et de droite ; qu'en outre elle ne respecte pas le Code civil puisqu'elle induit des vues intrusives sur la parcelle de gauche ; qu'il convient donc de la supprimer ;
12. Considérant que les plans et coupes sont lacunaires en ce qui concerne la mise en œuvre de la toiture végétalisée et donc qu'il y a lieu de faire apparaître sur les plans de coupe le détail du complexe végétalisé projeté ;

FACADE

1. Considérant que le bien s'intègre dans une enfilade 3 maisons identiques ; qu'il est situé à l'extrémité gauche de cet ensemble ;
2. Considérant que les châssis actuels ne sont probablement pas ceux d'origine puisqu'ils sont en PVC ; que le projet prévoit de restituer des châssis en bois mais que la division des châssis du dernier étage est modifiée ;
3. Considérant que cette nouvelle division sans imposte ne s'intègre pas dans l'enfilade existante ; qu'il convient donc de maintenir la même division que les 2 maisons voisines (n°6 et n°4) afin de maintenir la cohérence et l'homogénéité de ces 3 façades identiques ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- ☑diminuer le volume de l'annexe arrière en limitant celui-ci à la travée de droite (dans la continuité du volume WC existant) ;
- ☑supprimer la terrasse arrière ;
- ☑faire apparaître sur les plans de coupe le détail du complexe végétalisée projeté
- ☑se conformer au Code civil en terme de vue sur les parcelles voisines et soit obtenir une servitude de vue actée sur les biens mitoyens, soit respecter les distances réglementaires en diminuant l'emprise de la terrasse de part et d'autres des limites mitoyennes ;
- ☑proposer au dernier étage de la façade avant, des châssis ayant les mêmes divisions que les divisions actuelles, similaire aux 2 maisons (n°6 et n°4) constituant un ensemble.