**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 06 février 2025 / Zitting van donderdag 06 februari 2025

Avis / Adviezen

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

RUE LIEDTS 22	2
RUE CREUSE 16	4
RUE L'OLIVIER 5	5
RUE MONROSE 82	6
AVENUE DU DIAMANT 126	8
RUE VICTOR LEFÈVRE 1	10
RUE VOGLER 34	12
RUE VONDEL 7	13
AVENUE DES JARDINS 27	15
BOULEVARD AUGUSTE REYERS 12	16
AVENUE PAUL DESCHANEL 179	20
RUE DU TILLEUL 50	22
RUE BRICHAUT 13	24
RUE GÉNÉRAL GRATRY 16	27
AVENUE EMILE VERHAEREN 37	28

RUE LIEDTS 22

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

Réf. / Ref.: 2024/261=170/022

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce et un logement), changer l'affectation du rez-de-chaussée de commerce vers du logement en vue de créer une maison unifamiliale, modifier le volume de toiture de l'annexe arrière au rez-de-chaussée, réaménager le bâtiment, réaliser des travaux structurels intérieurs et, en façade avant, changer les châssis aux étages et mettre en conformité les modifications esthétiques au niveau du rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/01/2025 > 23/01/2025

Réactions / Reacties: 3

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

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

- 1) Les habitants de la rue Liedts à Schaerbeek s'opposent fermement à la transformation de la maison située au 22 rue Liedts en commerce ;
- 2) La rue est déjà confrontée à une circulation dense et dangereuse, rendant l'ajout d'un commerce problématique pour la sécurité et la fluidité du trafic ;
- 3) Le quartier résidentiel n'a pas d'infrastructures adaptées pour absorber un flux supplémentaire de clients et de véhicules ;
- 4) L'impact sur les habitants, en particulier les personnes vulnérables, est préoccupant ;
- 5) L'augmentation du bruit, des nuisances et du trafic risque de détériorer la qualité de vie des riverains ;
- 6) Les résidents rejettent ce projet qui menace la tranquillité et la sécurité du quartier ;
- 7) Les résidents demandent le refus de l'autorisation et se tiennent prêts à entamer des démarches légales pour préserver le caractère résidentiel de la rue.

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce et un logement) :
  - 1) changer l'affectation du rez-de-chaussée de commerce vers du logement en vue de créer une maison unifamiliale,
  - 2) modifier à ce même niveau le volume de toiture de l'annexe arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) et à l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (murs mitoyens),
  - 3) réaménager le bâtiment, en dérogation à l'art. 3 §1 du RRU (absence local de stockage), à l'art. 3 §2 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie insuffisante), à l'art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur insuffisante) et à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage chambre insuffisant),
  - 4) réaliser des travaux structurels intérieurs (trémie, cloisons, etc.),
  - 5) en façade avant :
    - changer les châssis aux étages,
    - mettre en conformité les modifications esthétiques au niveau du rez-de-chaussée (remplacement de la devanture du commerce, soubassement, etc.) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1^{er} octobre 1937 visant à "transformer la façade" ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 novembre 1947 visant à "construire un WC au 1^{er} étage" ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 10 février 2015 visant à "supprimer 18 m² de logement et transformer la toiture vitrée en toiture plate afin d'étendre un commerce existant sur l'entièreté de la parcelle au rez-de-chaussée et créer une vitrine et réaménager une maison unifamiliale", prorogé pour une durée d'1 an en date du 2 février 2016 ;
4. Considérant que ce permis n'a pas fait l'objet d'une visite de fin de travaux et qu'il ne peut donc être attesté, en l'état, de la conformité de sa mise en œuvre ou de la non-péremption de ladite autorisation ;

SITUATION LICITE :

1. Vu qu'en situation licite, le bien comprend :
  - au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
  - au rez-de-chaussée avant : commerce,
  - aux étages 1 à 3 et combles : 1 logement triplex avec mezzanine ;

INFRACTIONS :

1. Vu la mise en demeure du 26 mars 2013 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
  - 1) la modification de l'aspect architectural de la façade par le changement des divisions des châssis du rez-de-chaussée et la pose d'une buse de ventilation à gauche de la fenêtre de droite au 2^{ème} étage ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré

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

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant qu'en situation de droit, la parcelle est imperméabilisée sur toute sa surface et qu'elle est fort étroite, avec une largeur de 3,10 m entre axes mitoyens ;
2. Considérant qu'au rez-de-chaussée, la couverture de cour (toiture plate se terminant par un versant) est supprimée ; qu'elle est remplacée par une nouvelle toiture et que cette intervention déroge au RRU car elle est située au-delà des 3/4 de la profondeur de la parcelle ;
3. Considérant que son édification nécessite des rehausses mitoyennes dont l'épaisseur est inférieure à 0,28 m ou 1,5 brique, en dérogation au RCU et que cette intervention n'est pas acceptable ;
4. Considérant qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à changer l'affectation du commerce en logement afin que l'ensemble du bâtiment devienne une maison unifamiliale ;
5. Considérant qu'au sous-sol, on retrouve les compteurs, une cuisine et une salle de bain ;
6. Considérant que le rez-de-chaussée accueille en partie avant une seconde cuisine et en partie arrière une salle à manger et le séjour d'une profondeur de +/- 9 m sur 2,77 m de largeur ;
7. Considérant que pour ceux-ci, le seul apport en lumière naturelle et lien vers l'extérieur se résume au lanterneau projeté au niveau de la toiture, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
8. Considérant de plus que l'éclairage naturel dont cet espace dispose est inférieur au minimum requis (2,9 m² au lieu de 4,53 m²) ; que ce déficit est trop important et que la dérogation ne peut donc être acceptée ;
9. Considérant qu'au 1^{er} étage, l'annexe arrière gauche autorisée (cf. acte d'autorisation de bâtir du 20 novembre 1947) n'a pas été supprimée, conformément à ce que prévoit le permis d'urbanisme de 2015 ;
10. Considérant que celle-ci déroge au RRU en ce qu'elle dépasse les 3/4 de la profondeur de la parcelle mais qu'elle ne nécessite aucune rehausse mitoyenne et a déjà été autorisée dans le cadre du permis d'urbanisme susvisé ;
11. Considérant qu'une salle d'étude et une chambre avec sanitaires privatifs composent le 1^{er} étage ; que la chambre ne dispose pas d'une superficie suffisante (7,8 m² au lieu de 9 m²) ; que ce déficit nuit à son habitabilité et que la dérogation n'est dès lors pas autorisable ;
12. Considérant que l'aménagement des sanitaires n'est pas qualitatif (lavabo jouxtant le WC), ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
13. Considérant que de nouvelles circulations verticales sont créées pour relier les différents étages ;
14. Considérant que le 2^{ème} étage accueille des sanitaires en partie avant et une chambre en partie arrière ; que cette dernière n'est pas conforme aux normes minimales d'habitabilité en ce qu'elle ne dispose pas de la superficie requise (12,5 m² au lieu des 14 m²), ce qui n'est pas acceptable ;
15. Considérant qu'en partie avant, une porte permet d'accéder à une circulation indépendante et autonome aux 3^{ème} étage et combles ; que cette configuration peut être assimilée à une unité d'habitation distincte ;
16. Considérant qu'au 3^{ème} étage, on retrouve les espaces de vie et les sanitaires ;
17. Considérant que le WC ne dispose pas d'un sas qui le sépare des pièces habitables, en dérogation au RRU, ce qui nuit à son utilisation ;
18. Considérant que la cuisine ne possède pas la superficie minimale requise (3,8 m² au lieu des 8 m²), ce qui n'est pas acceptable ;
19. Considérant que le séjour présente également un déficit en éclairage naturel (0,6 m² au lieu de 3 m²), ce qui déroge au RRU et au RCU et nuit à son habitabilité ;
20. Considérant que l'échappée de l'escalier menant à l'espace sous toiture est de 1,19 m ; que cette hauteur n'est pas acceptable pour un passage quotidien et ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
21. Considérant que la chambre sous toiture n'est pas conforme au RRU en ce qu'elle ne dispose pas de 2,3 m de hauteur sur la moitié de sa superficie et que, dès lors, cet espace ne peut être défini comme local habitable ;
22. Considérant que le projet ne dispose d'aucune chambre principale de 14 m², en dérogation aux RRU et RCU, ce qui n'est pas acceptable ;
23. Considérant au vu de ce qui précède, que le projet présente trois cuisines et deux espaces de vie (salon/salle à manger) ; que la répartition proposée peut s'apparenter à celle correspondant à plusieurs unités d'habitation et qu'il peut dès lors y avoir un doute raisonnable quant à la future utilisation effective de ce bâtiment ;
24. Considérant que le logement ne comporte aucun espace privatif destiné au rangement ou au stockage, en dérogation au RRU, ce qui n'est pas acceptable ;

FAÇADES :

1. Considérant que le bien se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. Considérant qu'au niveau des caves, des briques de verre sont prévues ; que cela empêche toute ventilation naturelle du sous-sol et nuit à l'esthétique de la façade ;
3. Considérant qu'au rez-de-chaussée, la porte d'entrée en bois est maintenue ; que, du côté gauche, la devanture du commerce, en aluminium, est remplacée par une fenêtre en bois avec un soubassement de teinte gris clair ;
4. Considérant que son dessin est erroné en ce que la hauteur des impostes diffère entre l'élévation dessinée et les photos (Google Street View) et qu'il y a lieu de clarifier la situation ;
5. Considérant qu'au même niveau, le volet prévu du côté droit s'inscrit dans le front de bâtisse ; que, toutefois, il diminue la visibilité de l'imposte, ce qui nuit à l'esthétique de la façade et n'est pas souhaitable ;
6. Considérant que les châssis des étages sont en bois et respectent le modèle d'origine ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de qui précède, que le projet présente de trop nombreuses dérogations au Titre II des règlements régional et communal d'urbanisme, ce qui nuit aux qualités d'habitabilité de ce logement et est contraire au bon aménagement des lieux ;
2. Considérant par ailleurs qu'il y aura lieu d'entamer la remise des lieux en pristin état dès la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE CREUSE 16

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

Réf. / Ref.: 2024/296=059/016

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

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/01/2025 > 23/01/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements,
  - 1) mettre en conformité :
    - la rehausse de la toiture en partie avant et du versant arrière gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
    - l'ajout d'un logement dans les combles (passer de trois à quatre unités), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage insuffisant) et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),
    - la réalisation de travaux structurels intérieurs (trémie, décroissement, etc.),
    - les modifications des façades avant et arrière,
  - 2) créer une terrasse arrière au niveau des combles, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 20 octobre 1905 visant à "construire une maison" ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 janvier 1936 visant à "ajouter des annexes, terrasses et wc à [l'] immeuble" ;

SITUATION LICITE

1. Vu qu'en situation licite, le bien comprend :
  - dans le demi-sous-sol et rez-de-chaussée surélevé : un logement duplex,
  - aux étages 1 et 2 : un logement par étage,
  - dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la demande ne concerne que les combles ; qu'elle vise à y aménager un studio et que la nouvelle répartition se présente comme suit :
  - dans le demi-sous-sol et rez-de-chaussée surélevé : un logement duplex,
  - aux étages 1 et 2 : un logement par étage,
  - dans les combles : un studio ;
1. Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
2. Considérant que la demande vise à régulariser la rehausse de la toiture en façade avant ; que cette intervention déroge au RRU en ce qu'elle dépasse les deux profils mitoyens ;
3. Considérant qu'elle est visible depuis l'espace public vu qu'elle est réalisée dans la continuité de la façade avant ; qu'elle est en rupture avec le bâti existant (morphologie, typologie, matériaux, ...) et ne présente pas de cohérence par rapport aux constructions voisines ;
4. Considérant que les nouvelles baies présentent une expression différente des baies existantes ; qu'elles ne respectent pas les proportions d'origine, ce qui dénature et appauvrit l'aspect de la façade existante, que, dès lors, que la dérogation n'est pas justifiable ;

5. Considérant que la demande vise également à rehausser le versant arrière gauche, que ce volume ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables en termes de profondeur et de hauteur ;
6. Considérant que dans son prolongement, le projet prévoit la création d'une terrasse privative de 4 m² sur la toiture du dernier étage gauche ; qu'elle est conforme au Code civil en matière de vues mais que, toutefois, elle est dérogoire au RRU en termes de hauteur ;
7. Considérant que les combles sont peu adaptés à de l'habitation car ceux-ci sont soumis à des variations de température importantes ;
8. Considérant qu'un décloisonnement y est effectué dans le but de revoir les espaces intérieurs ; que le projet présente un déficit en éclairage naturel (5,1 m² au lieu des 7 m²) ; que ce déficit est trop important et que la dérogation n'est dès lors pas autorisable ;
9. Considérant qu'un escalier est créé pour accéder à l'espace sous-toiture, où du rangement est aménagé ; que celui-ci ne dispose pas de 2,3 m de hauteur sur la moitié de sa superficie et qu'il ne peut donc pas être considéré comme un local habitable ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant qu'aucun local vélos/poussettes n'est prévu, ce qui déroge au RRU et au RCU ;
2. Considérant en l'état, que la dérogation n'est pas acceptable ;

FAÇADES :

1. Considérant qu'en partie avant, la rehausse est réalisée en bardage zinc prépatiné avec une étanchéité bitumeuse ; que les châssis sont en PVC blanc ; que le traitement proposé n'est pas harmonieux par rapport au bâti environnant et dévalorise l'aspect esthétique de la façade et du quartier ;

CONCLUSION :

1. Considérant au vu de ce qui précède, que l'ajout d'un quatrième logement densifie exagérément l'occupation de cet immeuble et que le projet ne s'accorde pas avec le cadre urbain environnant ; qu'il n'est pas qualitatif et ne répond pas au bon aménagement des lieux en ce qu'il déroge de manière trop importante à la réglementation applicable (RRU et RCU) ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE L'OLIVIER 5

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

Réf. / Ref.: 2024/185=174/005

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification du volume arrière ainsi que les façades avant et arrière, créer une lucarne dans le versant arrière et réaménager le bâtiment

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/01/2025 > 23/01/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
  - 1) mettre en conformité :
    - la modification du volume arrière par la construction à l'entresol droit d'une annexe arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
    - les modifications esthétiques en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade),
  - 2) créer une lucarne dans le versant arrière, en dérogation à l'art. 12 du Titre I du RCU (lucarne),
  - 3) réaménager le bâtiment, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage insuffisant) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 janvier 1917 visant à "construire deux annexes" ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 7 mai 2024, attestant de l'existence d'un logement en situation licite ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la demande ne modifie pas la situation licite du bien, à savoir une maison unifamiliale ;
2. Considérant qu'au niveau de l'entresol droit, la demande vise à régulariser l'annexe illicite ; qu'elle déroge au RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3/4 la profondeur de la parcelle ;
3. Considérant que la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) relative aux actes et

travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée et que les demandes de dérogation ne peuvent dès lors pas être acceptées ;

4. Considérant que le sous-sol accueille les locaux accessoires au bâtiment ;
5. Considérant que la demande vise à construire une lucarne dans le versant arrière de la toiture afin de réaménager les combles en une chambre supplémentaire ;
6. Considérant que cette intervention déroge au RCU en ce qu'elle dépasse le faite de la toiture et qu'elle déséquilibre son versant ;
7. Considérant que les combles sont peu adaptés à de l'habitation car soumis à des variations de températures importantes ; que les proportions de la lucarne projetée viennent accentuer cette situation en augmentant la surchauffe (effet de serre) ;
8. Considérant dès lors que cette proposition n'est pas acceptable ;

FAÇADE :

1. Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. Considérant que la corniche est en bois de ton blanc ; qu'au vu des photos disponibles (Google Street View), celle-ci semble souffrir d'un manque d'entretien conséquent ;
3. Considérant que le soupirail donnant sur les caves est condamné, ce qui empêche toute ventilation naturelle de ces locaux ;
4. Considérant que l'ensemble des ouvertures (châssis) en bois ont été remplacées par du PVC ;
5. Considérant que le châssis du rez-de-chaussée ne respecte pas la division d'origine ;
6. Considérant que la porte d'entrée est en PVC ne respecte pas le modèle d'origine et qu'il serait souhaitable de s'inspirer de celle présente au n°21 ;
7. Considérant que le soubassement en pierre bleue et la partie inférieure de la façade sont recouverts d'un cimentage de ton blanc ; que celui de la partie supérieure est de ton grège ;
8. Considérant que toutes ces modifications en façade avant en dévalorisent l'aspect esthétique, qui gagnerait grandement à ce que ces éléments d'origine soient entretenus ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que la proposition telle que présentée densifie l'intérieur d'îlot ; que la lucarne projetée dénature la composition et le gabarit d'origine de la façade arrière ; que les modifications proposées en façade avant ne sont pas acceptables ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE MONROSE 82

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

Réf. / Ref.: 2024/320=197/082

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant deux logements, diminuer le nombre de logements (passer de deux à une unité), couvrir la cour intérieure, rehausser la toiture à l'arrière, aménager une terrasse à l'arrière, isoler la façade arrière, apporter des modifications structurelles et d'aménagement intérieur, modifier les façades

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/01/2025 > 23/01/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant deux logements :
  - 1) diminuer le nombre de logements (passer de deux à une unité),
  - 2) couvrir la cour intérieure, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
  - 3) rehausser la toiture, en dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture),
  - 4) aménager une terrasse à l'arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur) et à l'art.29 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (murs mitoyens),
  - 5) isoler la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur),
  - 6) apporter des modifications structurelles et d'aménagement intérieur, en dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel),

7) modifier les façades, en dérogation à l'art. 7 du titre 1 du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 novembre 1928 visant à « [construire] deux maisons » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 août 1935 intitulé « transformation [à la] façade de son immeuble »
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 avril 1952 visant à « transformer le 2^e étage » ;
4. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la situation licite du bien, à savoir deux logements ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que cet immeuble à appartements est transformé en une maison unifamiliale de 250 m² et que la diminution du nombre de logements est propice à la création de logements pour les familles ; que cet aménagement respecte la prescriptions 0.12 1^o du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

VOLUMES :

Couverture de la cour intérieure :

1. Considérant qu'une cour intérieure (type patio) était présente en situation de droit à partir du rez-de-chaussée côté mitoyen gauche ;
2. Considérant que cette cour a été entièrement couverte au niveau du rez-de-chaussée ; qu'au 1^{er} étage, la toiture plate est inaccessible et qu'aux étages supérieurs, celle-ci est partiellement couverte ;
3. Considérant que cela est contraire aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur en termes de profondeur et de hauteur ;
4. Considérant cependant que cette couverture permet d'aménager trois salles-de-bain pour cette maison unifamiliale de 5 chambres ; qu'elle ne porte pas préjudice aux voisins ; qu'elle permet d'apporter du confort à cet immeuble et que les demandes de dérogations sont dès lors justifiées ;

Rehausse de la toiture :

1. Considérant que la toiture est rehaussée ; que la rehausse dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut ; que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
2. Considérant cependant que cela ne porte pas préjudice aux immeubles voisins et apporte du confort, tant du point de vue thermique que spatial (par la création d'une chambre supplémentaire), à cet immeuble possédant une faible superficie totale (250 m²) ; que la demande de dérogation est dès lors justifiée ;

Isolation de la façade arrière :

1. Considérant que la façade arrière est isolée sur toute sa hauteur ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de hauteur et de profondeur ; que, cependant, la demande de dérogation se justifie car cela permet d'assurer le confort thermique de l'immeuble ;

TERRASSE :

1. Considérant que l'aménagement de la terrasse au 1^{er} étage déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le moins profond à droite de plus de 3 m ; qu'elle dépasse également le profil mitoyen le plus profond à gauche (environ 5 m) ;
2. Considérant cependant que la configuration de la cour et du jardin sont spécifiques en ce que la cour est enclavée et que l'accès au jardin se fait depuis le rez-de-chaussée qui n'abrite pas les pièces de vie principales ; que le jardin est déconnecté de l'immeuble ;
3. Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables afin d'améliorer le confort et la praticité de l'utilisation des espaces extérieurs ;
4. Considérant qu'un pare-vue végétal est installé du côté gauche de la terrasse ; que cela est contraire à la réglementation urbanistique applicable ; qu'il ne s'agit pas d'une solution pérenne et que ce n'est donc pas acceptable ; qu'il y a lieu dès lors de respecter le code civil en matière de vue chez le voisin, soit en prévoyant un retrait de 1m90, soit en fournissant un acte notarié de servitude de vue ;

HABITABILITE :

1. Considérant qu'une chambre est prévue au rez-de-chaussée, côté rue, que cet emplacement ne permet pas d'assurer l'intimité et risque de générer des nuisances diverses (bruit, odeurs, ...) pour les occupants ; qu'une « pièce de vie » est par ailleurs prévue au rez-de-chaussée à l'arrière et qu'il y a donc lieu d'inverser ces deux espaces ;
2. Considérant que les surfaces d'éclairage prévues pour les trois chambres du 2^{ème} étage déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elles sont insuffisantes ;
3. Considérant cependant que les deux chambres situées en façade avant sont d'origine et qu'il n'y a pas lieu de modifier les dimensions de leurs baies ;
4. Considérant que la surface éclairante de la chambre à l'arrière (nouvellement aménagée) est insuffisante (2,6 m² au lieu de 3,5 m²) mais que l'écart n'est pas très important et que la dérogation est donc acceptable ;

FACADE :

1. Considérant, pour rappel, que cette maison bourgeoise, partie d'un ensemble de deux maisons différenciées de tendance Art Déco et conçues par l'architecte H. Eggerickx pour son épouse, est inscrite à l'inventaire légal du patrimoine régional ;
2. Considérant que la division des châssis du dernier étage en façade avant reprise dans la présente demande n'est pas celle autorisée par le permis d'urbanisme de 1952 ;
3. Considérant que la partie pleine en bois est prolongée jusqu'à la corniche sous les châssis de gauche et de droite ;

4. Considérant cependant que ces modifications ne portent pas préjudice aux qualités patrimoniale de la façade qu'elles sont donc acceptables ;
5. Considérant que le plan de la façade avant est lacunaire en ce qui concerne les matériaux des châssis (rez-de-chaussée et 1^{er} étage), de la corniche et du soubassement ;
6. Considérant qu'en séance de la commission de concertation, le demandeur a précisé que les châssis et la corniche sont en PVC et que cela n'est pas acceptable vu la qualité architecturale du bien ;
7. Considérant que le demandeur déclare dès lors en séance de la commission de concertation, qu'il souhaite retirer la façade de la présente demande ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que les travaux prévus et le retour à une habitation unifamiliale constitue une occasion d'améliorer la gestion de l'eau au niveau du projet en installant une citerne de récupération d'eau pluviale ; qu'il serait pertinent d'étudier une telle installation ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- inverser la chambre et la pièce de vie au niveau du rez-de-chaussée ;
- supprimer le pare-vue de la terrasse et respecter la code civil en matière de vue chez le voisin ;
- exclure de la demande la façade avant.

AVENUE DU DIAMANT 126

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

Réf. / Ref.: 2024/175=070/126

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant trois logements, étendre le logement du rez-de-chaussée vers le sous-sol et le logement du 2^{ème} étage dans les combles, construire un escalier dans la zone de cours et jardins, créer trois terrasses à l'arrière, modifier les façades et abattre trois arbres

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/01/2025 > 23/01/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant trois logements :
  - 1) étendre le logement du rez-de-chaussée vers le sous-sol et le logement du 2^{ème} étage dans les combles, en dérogation aux art. 3 et 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (normes minimales de superficie, éclairage naturel),
  - 2) construire un escalier dans la zone de cours et jardins, en dérogations aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur),
  - 3) créer trois terrasses à l'arrière, en dérogations aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur) et à l'art. 9 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (toiture plate - rehausse de mitoyen) (au 2^{ème} étage),
  - 4) modifier les façades, en dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade),
  - 5) abattre trois arbres ;

HISTORIQUE

1. Vu l'autorisation de bâtir du 11 juillet 1913 visant à « construction une maison » ;
2. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*)

SITUATION LICITE :

1. Considérant que la situation licite est la suivante :
  - demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - rez-de-chaussée surélevé : un logement,
  - étages 1 et 2 : un logement par étage,
  - combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que la situation projetée prévoit le même nombre de logements ; qu'il s'agit d'étendre le logement du rez-de-chaussée vers le sous-sol et le logement du 2^{ème} étage dans les combles ;

VOLUME :

1. Considérant qu'un escalier à droite de la parcelle en façade arrière est prévu au niveau du rez-de-chaussée afin de donner accès à la zone de cours et jardins ; qu'il déroge aux règlements d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur puisqu'il dépasse le profil mitoyen de droite le plus profond ;

2. Considérant que cet escalier ne porte cependant pas préjudice aux parcelles voisines et qu'il ne nécessite pas de rehausse de mur mitoyen ;
3. Considérant qu'il permet d'accéder à la zone de cours et jardins depuis le rez-de-chaussée, sans devoir passer par l'étage de nuit ; qu'il apporte donc du confort au logement ;
4. Considérant que les dérogations sont donc acceptables ;

TERRASSES ET REHAUSSE DE MUR MITOYEN :

1. Considérant que le projet prévoit la construction de trois terrasses (aux rez-de chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages) ;
2. Considérant que ces trois terrasses sont conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarit ; qu'elles apportent du confort aux logements ;
3. Considérant néanmoins qu'une rehausse de mur mitoyen est prévue au 2^{ème} étage du côté gauche ; que cela déroge au RCU en ce que les rehausses de mitoyens ne sont pas autorisables ; que par ailleurs, la rehausse ne s'inscrit pas dans les gabarits maximums autorisés par le RRU ;
4. Considérant dès lors qu'il y a de se conformer au Code civil en prévoyant un retrait d'1,90m depuis la limite mitoyenne ou de fournir un acte notarié de servitude de vues ;

ISOLATION :

1. Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre d'une isolation PIR ou PUR pour la toiture à versant ; que ce type d'isolant n'est pas idéal pour limiter les effets de la surchauffe estivale et qu'il serait pertinent d'étudier une solution plus adaptée (isolants composés, isolant naturel type cellulose ou laine de bois) ;
2. Considérant que l'isolation de la façade arrière et de la toiture est dispensée de permis d'urbanisme ;

HABITABILITE :

Sous-sol et rez-de-chaussée / souplex :

1. Considérant que le logement du rez-de-chaussée est étendu dans le sous-sol ; qu'il s'agit d'un logement de trois chambres et qu'il bénéficie du jardin ;
2. Considérant que la chambre située côté rue présente un léger déficit en éclairage naturel (3,04 m² au lieu de 3,14 m²) ; que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
3. Considérant par ailleurs que l'emplacement de cette chambre ne permet pas d'assurer l'intimité et risque de générer des nuisances (bruit, odeurs, ...) pour les occupant.e.s ;
4. Considérant qu'il y a donc lieu de prévoir un espace non-habitable en lieu et place de cette chambre ;

Premier étage / simplex :

1. Considérant que le logement du 1^{er} étage est un simplex d'1 chambre ; que l'ajout d'une terrasse apporte du confort à ce logement ;
2. Considérant que la chambre présente un léger déficit en éclairage naturel ; que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur mais que, cependant, il n'y a pas lieu de modifier les baies en façade avant et que la dérogation peut dès lors être autorisée ;

Deuxième étage et combles / duplex :

1. Considérant que le duplex de 2 chambres est conforme aux normes d'habitabilité ; que l'ajout d'une terrasse apporte du confort à ce logement et que ce logement offre de bonnes qualités d'habitabilité ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que l'accès au local compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupant.e.s ;
2. Considérant que le sous-sol est dévolu à l'extension du logement du rez-de-chaussée ; qu'il en résulte qu'aucun d'espace privatif destiné au rangement ou au stockage n'est prévu pour les logements ; que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que la demande de dérogation n'est pas justifiée et qu'il y a donc lieu d'y remédier ;

LOCAL VELOS :

1. Considérant que l'accessibilité du local vélos situé au sous-sol n'est pas aisée ; que, cependant, la configuration de l'immeuble n'offre pas d'alternative plus pratique et que, par ailleurs, le nombre d'unités de logements (trois) n'est pas augmenté en situation projetée ;

GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES (GIEP) :

1. Considérant que la zone de cours et jardins est en pleine terre et plantée, conformément aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur (art. 13 du titre I du RRU et art. 39 du titre I du RCU) ;
2. Considérant que la demande prévoit le maintien de la citerne d'eau pluviale ; que celle-ci sert à l'alimentation des sanitaires ; qu'une noue est par ailleurs prévue ; que ces éléments sont bénéfiques pour la gestion des eaux pluviales ;
3. Considérant que le projet prévoit une gestion de l'eau à la parcelle pour les surfaces de terrasses mais que le trop-plein de la citerne d'eau pluviale est renvoyé à l'égout ; qu'il serait pertinent d'augmenter les dimensions de l'ouvrage de gestion des eaux afin de permettre aussi la déconnexion du trop-plein de la citerne et de le gérer par infiltration dans le jardin ;

FACADE :

1. Considérant, pour rappel, que cette maison bourgeoise de style éclectique, conçue par l'architecte Pierre Decnop pour son propre compte, est inscrite à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional ;
2. Considérant que la façade avant a été modifiée ;
3. Considérant que certains détails de châssis ont été supprimés (divisions et petits-bois courbes au niveau des impostes fixes) ; que cela nuit aux qualités patrimoniales de l'immeuble ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

4. Considérant que certains éléments ornementaux ne sont pas représentés sur les plans de façade et qu'il y a lieu de les conserver ;

ABATTAGE D'ARBRES :

1. Considérant que la demande vise à abattre trois arbres (pins noirs) dans la zone de cours et jardins ;
2. Vu l'art. 2 de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991, modifiée le 18 juillet 2022, relatif au statut de protection des oiseaux et suite auquel Bruxelles Environnement interdit l'abattage entre le 1^{er} avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité) ;
3. Vu la note explicative du demandeur qui indique que les arbres à abattre sont trop hauts ; que leur système racinaire est trop étendu et que cela provoque des dégâts aux murs mitoyens ; qu'ils sont trop proches les uns des autres et qu'ils se portent préjudice les uns aux autres ; qu'ils ombragent les immeubles avoisinants ;
4. Vu l'analyse phytosanitaire qui indique que deux arbres sur trois sont en bon état (arbres 1 et 2 dans l'analyse phytosanitaire) ; que le troisième est en moins bon état (perturbation majeure et irréversible du houppier et perturbation grave de la feuillaison) ;
5. Considérant que les intérieurs d'îlot, par leur caractère arboré, participent à la lutte contre le réchauffement climatique et le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), particulièrement importants en milieu densément bâti ;
6. Considérant la volonté communale de conserver un maximum de grands sujets en intérieur d'îlot ;
7. Considérant que la nuisance en matière d'ombrage pour les voisins telle qu'évoquée (cf. supra) n'est pas un motif d'abattage ;
8. Considérant que, en cas de dégradation future du mur mitoyen de jardin (qui n'assure la stabilité d'aucun bâtiment), il est préférable d'envisager une intervention sur le mur plutôt que d'abattre l'arbre ;
9. Considérant que l'abattage de l'arbre situé en fond de parcelle est envisageable au vu des éléments soulevés par l'analyse phytosanitaire ;
10. Considérant, enfin, que les arbres permettent d'apporter de l'ombre, constituent des écrans visuels naturels et des refuges nécessaires à la petite faune locale et participent aux qualités végétales, esthétiques et environnementales des intérieurs d'îlot, conformément à la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- prévoir un local non habitable en lieu et place de la chambre située à l'avant au rez-de-chaussée ;
- prévoir un espace privatif destiné au rangement ou au stockage pour chaque logement ;
- se conformer au Code civil en matière de vues (retrait de 1,90 m) ou fournir un acte notarié de servitude de vue ;
- prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales pour l'ensemble des eaux pluviales, y compris le trop-plein de la citerne d'eau pluviale ;
- en façade avant, prévoir des petits-bois au niveau des impostes, respectant le style patrimonial de l'immeuble et conserver les éléments ornementaux ;
- n'abattre qu'un seul arbre parmi les trois sujets visés (arbre 3 dans l'étude phytosanitaire, situé en fond de parcelle) et le remplacer par un nouvel arbre d'essence indigène et d'un développement plus adapté à la configuration de la parcelle.

RUE VICTOR LEFÈVRE 1

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

Réf. / Ref.: 2024/588=279/001

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (bureau au rez-de-chaussée et quatre logements aux étages), mettre en conformité les modifications structurelles en façade avant (agrandissement de la baie), rehausser la toiture (isolation) et isoler par l'extérieur le mur mitoyen droit

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/01/2025 > 23/01/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (bureau au rez-de-chaussée et quatre logements aux étages) :
  - 1) mettre en conformité les modifications structurelles en façade avant (agrandissement de la baie), en dérogation à l'art. 7 du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) et à l'art. 21 du Règlement Général sur les Bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RGB 'Ambiorix et Cinquantenaire') ;
  - 2) rehausser la toiture (isolation), en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),

- 3) isoler par l'extérieur le mur mitoyen droit, en dérogation à l'art. 15.2 du RGB 'Ambiorix et Cinquantenaire' ;

PREAMBULE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 avril 1937 visant à « construire 2 WC » ;
2. Vu le permis de bâtir du 5 juin 1970 visant à « établir un garage au rez-de-chaussée » ;
3. Vu le permis de bâtir du 19 mai 1992 visant à « transformer l'immeuble en 4 petits logements et bureau pour profession libérale » ;
4. Vu la situation licite du bien, correspondant à des locaux accessoires aux affectations du bâtiment au sous-sol, du bureau au rez-de-chaussée et des logements aux étages (pour un total de quatre logements, soit un par étage, combles comprises) ;
5. Vu que le bien est inclus dans le périmètre RGB 'Ambiorix et Cinquantenaire' ; que ce dernier comporte des dispositions spécifiques aux matériaux de toiture (art. 17) et aux matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique (art. 15) ;
6. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;

ISOLATION :

1. Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;
2. Considérant que le projet porte sur l'isolation de la toiture par l'extérieur, ce qui génère une légère rehausse de celle-ci (10 cm), en dérogation aux réglementations urbanistiques en vigueur car elle est plus haute que les gabarits mitoyens des voisins de droite et de gauche ;
3. Considérant néanmoins que cette rehausse ne sera pas visible depuis l'espace public ; que la dérogation est minime et est donc acceptable ;
4. Considérant que le revêtement des versants de la toiture projetée est constitué de tuiles en terre cuite de teinte rouge, dont les caractéristiques sont identiques à celles autorisées par permis en 1992 ; que cette modification s'inscrit donc le cadre de la réglementation en vigueur, notamment l'art. 17 du RGB 'Ambiorix et Cinquantenaire', et ne nuit pas à l'esthétique du bâtiment ;
5. Considérant que l'isolation du pignon de droite est également prévue, à l'aide de « panneaux sandwich » d'une épaisseur de 12,5 cm ; qu'ils présentent une finition « ardoises » de teinte gris granit ; que l'aspect du pignon est donc modifié par rapport à la situation de droit et de fait (aspect visuel d'ardoises en lieu et place de briques de teinte rouge) ; que cette modification sera visible depuis l'espace public ;
6. Considérant que l'art. 15 du RGB 'Ambiorix et Cinquantenaire' précise que les bardages sont interdits ; que les « panneaux sandwich » sont une forme de bardage métallique ; qu'il y a donc lieu de proposer d'autres matériaux permettant l'isolation du mur mitoyen dans le respect des règlements urbanistiques en vigueur ;

FACADE AVANT :

1. Considérant, pour rappel, que le bien fait partie d'un ensemble de seize maisons de style éclectique, formant l'angle avec la rue Théodore Roosevelt, la place Wappers et la rue Victor Lefèvre, et est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine régional et qu'il se situe dans le périmètre du RGB 'Ambiorix et Cinquantenaire' ; qu'il y a lieu donc lieu par conséquent d'apporter une attention toute particulière aux façades visibles depuis l'espace public ;
2. Considérant que le RGB précité stipule que :
« *les matériaux choisis doivent être identiques pour l'ensemble de la façade {...}* »

8)

1. Considérant que les châssis en PVC de teinte blanche ont été autorisés sur l'ensemble du bâtiment par un permis d'urbanisme le 19 mai 1992 ; que la date d'introduction de ce permis (21 octobre 1991) est antérieure à la mise en application du Règlement Général sur les Bâtiments des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, approuvé par arrêté du 27 février 1992 ;
2. Considérant cependant, que la demande porte uniquement sur la baie du rez-de-chaussée à droite, qui a été agrandie afin de permettre un meilleur éclairage intérieur du bureau ; que les châssis de cette nouvelle baie sont en PVC de teinte blanche ;
3. Considérant, que même si le RGB 'Ambiorix et Cinquantenaire' stipule que les matériaux doivent être identiques sur l'ensemble de la façade ; que ce même règlement stipule qu'il y a lieu de proposer le matériau bois de préférence pour les châssis et que les matériaux en plastique sont interdits en façade avant ;
4. Considérant qu'il y a, dès lors, lieu de proposer un châssis respectant les divisions d'origine, en bois peint en blanc, afin de préserver l'harmonie avec les châssis existants (PVC blanc) ;
5. Considérant que les châssis en PVC des étages ne respectent pas le cintrage des baies prévu dans la situation de droit ; et qu'il serait souhaitable à l'avenir de revenir aux divisions d'origine, de respecter le cintrage et de proposer le bois afin de répondre aux prescriptions du RGB 'Ambiorix et Cinquantenaire' ;
6. Considérant que les linteaux ainsi que l'encadrement des baies du rez-de-chaussée sont en pierre bleue ; que ceux des étages sont quant eux en brique, que selon les photographies historiques, le bâtiment a ainsi été conçu, que cela ne porte pas préjudice aux caractéristiques patrimoniales de l'immeuble ; que de plus le linteau de la baie du rez-de-chaussée est similaire à celui de la construction voisine ;
7. Considérant qu'il n'y a pas lieu, au vu de ce qui précède, d'apporter de modification aux encadrements ;
8. Considérant que les fenêtres de toit ne sont pas soumises à permis d'urbanisme puisque leur superficie cumulée n'excède pas 20 % de la superficie du versant de toiture (cf. Arrêté dit « de minime importance ») ;

9. Considérant que la verrière prévue au 1^{er} étage n'est pas non plus soumise à permis d'urbanisme (en vertu de ce même Arrêté) ;
10. Considérant que certains éléments de légende des élévations ne se rapportent à aucun élément (notamment le « n° 8 : lucarne », le « n° 11 : corniche couleur noir », le « n° 12 : châssis et porte en bois vert foncé » et le « n° 13 : lambris bois blanc ») ; qu'il y a lieu de les supprimer ;
11. Considérant que la porte d'entrée n'est pas reprise dans la présente demande ; que cependant celle-ci n'est pas identique à celle autorisée par permis d'urbanisme ; qu'il y aura lieu de prévoir une porte et un châssis en bois peint en blanc respectant les divisions et le cintrage d'origine ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑prévoir un châssis en bois peint en blanc respectant les divisions et le cintrage d'origine pour la baie comprise dans l'objet de la demande (rez-de-chaussée droit) ;

☑adapter la légende de l'élévation (supprimer les indications non reprises sur l'élévation, à le « n°8 : lucarne », le « n°11 : corniche couleur noir », le « n°12 : châssis et porte en bois vert foncé » et le « n°13 : lambris bois blanc ») ;

☑indiquer clairement sur l'élévation l'objet de la demande avec un cadre délimitant la demande effective ;

☑proposer d'autres matériaux que les panneaux sandwich, permettant l'isolation du mur mitoyen dans le respect du Règlement Général sur les Bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, approuvé par arrêté du 27/02/1992 ;

RUE VOGLER 34

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

Réf. / Ref.: 2024/264=282/034

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, modifier l'aspect architectural de la façade avant (en ce compris son isolation à partir du 1er étage)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements, modifier l'aspect architectural de la façade avant (en ce compris son isolation à partir du 1^{er} étage), en dérogation à l'art. 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (implantation) et aux art. 3 et 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (entretien de constructions et éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 8 août 1905 visant à « surélever d'un étage la maison » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 décembre 1934 visant à « bâtir un WC » ;
3. Vu la mise en demeure du 6 avril 2021 portant sur le mauvais état de la corniche, le parement de façade et des moulures situées sous la corniche, côté mitoyen droit ;
4. Vu la situation de droit de l'immeuble, à savoir trois logements ;
5. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 28 novembre 2024 sur la présente demande (réf. T.2024.0835/1) ;

PREAMBULE :

1. Considérant que la demande ne concerne uniquement que la façade avant du bâtiment ;

FACADE :

1. Considérant que l'immeuble se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; qu'il y a donc lieu d'apporter une attention particulière à la façade avant ;
2. Considérant que les plans d'origine ne correspondent pas à la situation réelle de la façade avant, en ce qu'aucune lucarne n'a été construite, que les baies sont cintrées différemment (moins courbées), qu'un balcon a été construit au 1^{er} étage côté gauche et que des éléments décoratifs font partie de l'ensemble de la façade (bandeau et cache-boulins) ;
3. Considérant que le projet vise à améliorer la performance énergétique du bâtiment ; qu'une isolation par l'extérieur est prévue à partir du 1^{er} étage ; que celle-ci est réalisée avec un cimentage sur isolant de teinte identique à l'existant (blanc cassé) ;
4. Considérant que la surépaisseur créée par l'isolation de la façade du bâtiment (18 cm) déroge à la réglementation

en vigueur en termes de dépassement de l'alignement et de suppression d'éléments patrimoniaux de la façade ; que ces aspects nuisent à l'esthétique du bâtiment ;

5. Considérant que les baies et châssis sont modifiés ; que le nouveau matériau (aluminium) ne s'accorde pas avec la façade et que la suppression du cintrage aux étages supérieurs altère l'homogénéité des baies présentes aux mêmes niveaux pour les constructions voisines ;
6. Considérant qu'il en va de même pour la création du balcon au 2^{ème} étage ; que, bien que l'ouverture verticale de la baie s'inspire de celle située au niveau inférieur, ce nouveau balcon possède un garde-corps en verre feuilleté et un cadre en aluminium dont le débord est de 40 cm ; que l'hétérogénéité des matériaux du garde-corps et des encadrements dénature la façade, ce qui n'est pas acceptable ;
7. Considérant que les appuis de fenêtre en pierre bleue sont remplacés par des appuis de fenêtre en aluminium, ce qui contrevient aux règlements d'urbanisme en vigueur qui visent à la conservation de tout élément en pierre bleue apparent en façade ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet ne propose pas d'amélioration des qualités architecturales et patrimoniales de l'immeuble et que, par conséquent, il ne peut être autorisé en l'état ; qu'une isolation respectant les caractéristiques architecturales du bien pourrait être acceptée ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE VONDEL 7

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

Réf. / Ref.: 2024/168=285/007

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, placer un enduit sur isolant en façade arrière, aménager une terrasse sur une toiture plate au 1er étage, ajouter un petit balcon et un escalier donnant accès à la terrasse, effectuer des travaux structurels, revoir l'aménagement de cette maison, modifier le relief du terrain, revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/01/2025 > 23/01/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
  - 1) mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant (remplacement de la porte d'entrée et de deux châssis sans respect des divisions d'origine),
  - 2) démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (annexe hors gabarits constructibles),
  - 3) placer un enduit sur isolant en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (une partie non-conforme),
  - 4) aménager une terrasse sur un toiture plate au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 Titre I du RRU (hors gabarits constructibles),
  - 5) ajouter un petit balcon et un escalier extérieur donnant accès à la terrasse, en dérogation à l'art. 4 Titre I du RRU (hors gabarits constructibles),
  - 6) effectuer des travaux structurels (élargissement d'un passage au 1^{er} étage, suppression de la cheminée arrière y compris la souche),
  - 7) revoir l'aménagement de cette maison,
  - 8) modifier le relief du terrain et revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (zone perméable réduite),
  - 9) modifier la façade avant (suppression de la souche de la cheminée en façade avant) ;

HISTORIQUE :

1. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un logement unifamilial (R+2) ;

PREAMBULE :

1. Considérant qu'il n'existe aucun plan d'archive de ce bien ;

VOLUME / TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant que l'annexe existante, au niveau du rez-de-chaussée en façade arrière (WC), est démolie afin d'en reconstruire une autre ;

2. Considérant que la nouvelle annexe déroge aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle mais qu'elle améliore le confort de cette maison de 158,5 m², et ce sans porter atteinte aux parcelles voisines ;
3. Considérant que sa toiture est aménagée en toiture végétalisée intensive ;
4. Considérant qu'étant donné la faible superficie de ce bien, les demandes de dérogation se justifient ;
5. Considérant que le projet prévoit également d'isoler l'entièreté de la façade arrière dans le but d'améliorer les performances énergétiques de cette maison ;
6. Considérant qu'une toute petite partie de l'isolation de la façade arrière ne s'inscrit pas dans les gabarits constructibles mais que les dépassements sont minimes et que, dès lors, les demandes de dérogation se justifient ;
7. Considérant, enfin, qu'une partie d'un mur porteur est démolie au 1^{er} étage afin d'élargir le passage entre la cuisine/salle à manger et le séjour ;

LOGEMENT :

1. Considérant que, sur base de la note descriptive et du reportage photographique fourni par le demandeur, les décors intérieurs sont rénovés et conservés (portes intérieures, plafonds moulurés, les deux foyers de cheminée, ...)
2. Considérant que les pièces de vie ont été aménagées au 1^{er} étage car ce dernier est plus spacieux et plus lumineux que celui du rez-de-chaussée ;
3. Considérant qu'une terrasse est prévue sur le toit plat de la nouvelle annexe et qu'elle est accessible depuis le séjour, via un petit balcon avec petit escalier ;
4. Considérant qu'ils ne s'inscrivent pas dans les gabarits autorisables mais qu'ils ne nécessitent aucune rehausse de mur mitoyen et qu'ils améliorent le confort de cette maison, dont le jardinet est étriqué et assez sombre (orienté au nord) ;
5. Considérant que le demandeur a précisé en séance de la commission de concertation que cette terrasse ne sera finalement pas réalisée, ni l'escalier et le pallier nécessaires à son accès et que la toiture végétalisée sera dès lors étendue sur toute la superficie de la toiture plate, ce qui constitue une amélioration ; que dès lors il y a lieu d'adapter les plans et la demande en ce sens ;
6. Considérant qu'un bureau et une chambre d'amis (salle de jeux) sont aménagés au rez-de-chaussée, ainsi qu'une salle de douche dans la nouvelle annexe ;
7. Considérant que l'ensemble de ces modifications améliorent les qualités d'habitabilité de cette maison ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que les modifications apportées au terrain permettent l'aménagement d'une terrasse plus confortable pour ce logement familial ;
2. Considérant que le projet vise à conserver le figuier et que la zone de cours et jardins est qualitative ;
3. Considérant, enfin, que la nouvelle annexe en zone de cours et jardins est aménagée en toiture végétalisée (toiture végétalisée semi-intensive dotée d'une couche de substrat de 25 cm) afin de compenser la diminution de pleine terre plantée et améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
4. Considérant par conséquent que l'aménagement projeté n'est donc pas conforme aux règlements en vigueur mais qu'au vu de la superficie de la parcelle et de la zone de cours et jardins, les demandes de dérogation sont justifiées ;

GESTION DE L'EAU :

1. Considérant que l'imperméabilisation des sols les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant ;
2. Considérant que la surface imperméabilisée passe de 60,2 m² à 64,3 m² mais que cette imperméabilisation supplémentaire est compensée par l'aménagement d'une toiture plate en toiture végétalisée (cf. supra) ;
3. Considérant que la végétalisation semi-intensive (25 cm de couche de substrat) de la toiture plate permet de garantir la restitution des eaux pluviales au milieu naturel par évapotranspiration, ce qui contribue à une meilleure gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) ;
4. Considérant que l'on ne dispose d'aucune archives attestant, le cas échéant, de la présence d'une citerne de récupération des eaux pluviales mais qu'une citerne est bien dessinée sur les plans de réalisation (existants et projetés) ;
5. Considérant néanmoins que les plans sont lacunaires quant à la capacité de cette citerne et de l'usage qui en sera fait ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que l'immeuble fait partie d'une enfilade particulièrement cohérente ;
2. Considérant que le projet vise à repeindre la façade en blanc, et ce afin de respecter la typologie de l'immeuble ;
3. Considérant que la corniche d'origine est conservée, tout comme le caisson du volet au niveau du rez-de-chaussée ;
4. Considérant que les châssis sont remplacés (châssis en bois, ton anthracite) ; qu'ils respectent le cintrage des baies ainsi que les divisions d'origine, à l'exception de celui du rez-de-chaussée et du soupirail ;
5. Considérant en effet que le châssis du rez-de-chaussée ne possède pas la même imposte que les châssis aux étages, ce qui nuit à l'esthétique de cette façade ; qu'il en va de même pour celui du soupirail ;
6. Considérant que la porte en place n'est pas celle d'origine ; qu'elle ne respecte pas la typologie du bien (dessin de la porte mais également imposte trop haute) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
7. Considérant par ailleurs que le matériau du soubassement (bardage collé imitation pierre de France) nuit également

à cette façade néoclassique et qu'il y a lieu d'y remédier en revenant à la situation d'origine (cf. immeuble sis au n° 9) ;

8. Considérant par contre que la suppression de la souche de cheminée en façade avant ne pose pas de problème particulier étant donné qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- adapter la demande et les plans en ce qui concerne la suppression de la terrasse au 1er étage et de ses accès ;
- remettre en fonction la citerne d'eau de pluie existante ou en placer une nouvelle et la connecter à un WC minima, conformément au RCU, Titre I, art. 35 ;
- proposer une façade avant harmonieuse dont :
  - ☑ le soubassement est remis en pristin état,
  - ☑ la porte d'entrée respecte la typologie du bien (s'inspirer de la porte d'entrée du n° 45 de la rue Vondel),
  - ☑ les impostes (châssis et porte) sont d'une même hauteur sur tous les niveaux.

AVENUE DES JARDINS 27

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

Réf. / Ref.: 2024/239=324/027

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages, régulariser le changement d'affectation du commerce vers du logement et les modifications en façades

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt om, in een gebouw met een handelszaak op het gelijkvloers en een woning op de verdiepingen, de volgende handelingen en werken te regulariseren:
  - 1) de bestemmingswijziging van het gelijkvloers van handel naar huisvesting (van 1 naar 2 woningen), in afwijking op artikel 3 van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV) (minimumoppervlakte), evenals artikel 10 van titel II van de GSV (netto-verlichte oppervlakte)
  - 2) de wijzigingen aan de gevels, in afwijking van artikel 21 van titel I van de GemSV (behoud van de oorspronkelijke kroonlijsten);

PREAMBULE:

1. Gelet op de bouwvergunning van 13 december 1968 voor "het oprichten van een gebouw met handel en wonen";
2. Gelet op de aanmaning van 6 maart 2024 met betrekking tot de wijziging van het aantal woningen (2 in plaats van 1);
3. Gelet op artikel 192 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening (BWRO), waarin bepaald is dat, wanneer de vergunning wordt verleend om één van de in artikel 300 bedoelde inbreuken te doen ophouden, zij de termijn vastlegt waarin de nodige werken moeten worden gestart en de termijn waarin deze moeten worden voltooid;
4. Overwegende derhalve dat de genoemde werkzaamheden binnen 6 maanden na bekendmaking van de beslissing op de onderhavige vergunningsaanvraag dienen te worden aangevangen en uiterlijk binnen 12 maanden na bekendmaking van de beslissing op de onderhavige vergunningsaanvraag dienen te zijn voltooid;
5. Overwegende dat deze aanvraag beoogt om de bovengenoemde inbreuk te regulariseren, evenals de wijzigingen aan de gevels.

BESTEMMING :

1. Gelet dat in de vergunde toestand, het gebouw, met een totale oppervlakte van +/- 300m², als volgt is ingedeeld:
  - 1) in de kelderverdieping: lokalen horende bij de bestemmingen van het gebouw,
  - 2) pp het gelijkvloers: een handelszaak (+/- 75m²),
  - 3) op de eerste en de tweede verdieping onder dak: een duplexwoning met 2 slaapkamers (+/- 150m²);
1. Overwegende dat deze aanvraag enkel betrekking heeft op het gelijkvloers van dit gebouw en dat zij beoogt om er een woning in te richten in plaats van de handelszaak;
2. Overwegende dat de bestemmingswijziging in overeenstemming is met de voorschriften van het gebied waarin het goed zich bevindt en zich inschrijft in het overwegend residentiële karakter van de omgeving;

BEWOONBAARHEID:

1. Overwegende dat de geplande woning op het gelijkvloers afwijkt van de geldende stedenbouwkundige voorschriften, aangezien de hoofdwoonruimte (woonkamer, eetkamer en keuken) niet voldoet aan de minimumoppervlakte (27m² in plaats van 28m²); dat deze afwijking echter gering is en geen afbreuk doet aan de bewoonbaarheid van de woning, zodat de afwijking aanvaardbaar is;
2. Overwegende echter dat de slaapkamer zowel een tekort aan oppervlakte (12m² in plaats van 14m²) als aan natuurlijke lichtinval (1,85m² in plaats van 2,8m²) vertoont;
3. Overwegende dat het een nachtruimte is die hoofdzakelijk bestemd is voor rust en dat de afmetingen ervan de bewoonbaarheid van de woning niet in gevaar brengen; dat de afwijkingen derhalve kunnen worden toegestaan;

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

1. Overwegende dat er voldoende kelderruimtes zijn en dat de tellers te allen tijde toegankelijk zijn voor alle bewoners van het gebouw;

GEVELS:

1. Overwegende dat de oorspronkelijke voordeur van het gebouw, gelegen aan de achtergevel, behouden blijft;
2. Overwegende dat het oorspronkelijke raam aan de linkerkant van de voordeur vervangen werd door een wit PVC-raam, zonder dat dit afbreuk doet aan het esthetische uitzicht van het gebouw;
3. Overwegende dat de ramen in de voorgevel ongewijzigd blijven, maar dat de positie van de deur en het uitstalraam niet overeenstemt met de nieuwe bestemming en bijgevolg dat de bewoners van die woning permanente privacybeschermende middelen (gordijnen, jaloezieën, ...) moeten gebruiken, wat niet bijdraagt tot een goede inrichting van de ruimtes;
4. Overwegende daarom dat het noodzakelijk is om de deur en het uitstalraam te vervangen door een nieuwe raampartij met een driedelige indeling, bestaande uit opendraaiende delen en een volle borstwering in blauwe hardsteen van 0,9 m hoog;
5. Overwegende dat de oorspronkelijke kroonlijsten zijn vervangen door witte PVC-kroonlijsten; dat dit een afwijking vormt op de geldende regelgeving die niet aanvaardbaar is en dat het noodzakelijk is om opnieuw een houten kroonlijst te plaatsen;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- aan de voorgevel, de deur en de commerciële vitrine te vervangen door een nieuw raamkozijn met een driedelige indeling, bestaande uit opendraaiende delen en een volle borstwering in blauwe hardsteen van 0,9m hoog;
- een houten kroonlijst te plaatsen;
- de werken die nodig zijn om de inbreuken te doen ophouden binnen de 6 maanden te starten en deze uiterlijk binnen de 12 maanden na de kennisgeving van de beslissing over de onderhavige vergunningsaanvraag te voltooien.

BOULEVARD AUGUSTE REYERS 12

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

Réf. / Ref.: 2023/316=018/012

Objet / Betreft: sur une parcelle non-bâtie, construire un immeuble à usage mixte (bureau et 19 logements), aménager un parking souterrain de 10 emplacements et abattre 3 arbres à haute tige

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/01/2025 > 23/01/2025

Réactions / Reacties: 3

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

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

Évolution du projet :

- 1) Plusieurs points sont jugés positifs en évolution de la première enquête publique :
  - i. l'intégration de la façade aux immeubles voisins, tant dans les volumes que dans l'esthétique ;
  - ii. l'alignement de la hauteur et de la profondeur, ainsi quela mise en parallèle des zones de nuit à l'arrière avec l'immeuble du n° 18 ;
  - iii. l'optimisation de la pompe à chaleur sur la toiture, avec un caisson acoustique à vérifier pour la période nocturne ;
  - iv. le maintien de la zone jardin et des arbres existants, avec la plantation d'un nouvel arbre en jardinet avant ;
  - v. la présence d'appartements plus grands, favorisant une population résidente à long terme à Bruxelles ;
  - vi. Malgré ces améliorations, plusieurs inquiétudes subsistent concernant :
  - vii. l'efficacité du caisson acoustique de la pompe à chaleur sur la toiture durant la nuit, lorsque l'environnement

- urbain est plus calme ;
- viii. le problème d'étroitesse des trottoirs pour l'accès aux conteneurs de déchets, nécessitant un espace supplémentaire devant l'immeuble pour le stockage pendant les collectes ;
  - ix. l'impact des grilles très ajourées au rez-de-chaussée sur l'isolation acoustique des façades arrière par rapport au bruit du boulevard ;
  - x. l'isolation du mur mitoyen au rez-de-chaussée et au niveau des terrasses avant ;
  - xi. la praticité de l'accès à l'immeuble par des dalles en béton disjointes pour les poussettes, vélos et personnes à mobilité réduite ;

Infrastructures routières et sécurité du quartier :

- 1) Les habitants du Boulevard Auguste Reyers n° 34 soulignent l'insécurité et les problèmes fonctionnels de la zone ;
- 2) Le tronçon Boulevard Auguste Reyers n° 2-50 est jugé dangereux et inefficace, avec des embouteillages accrus et un impact sur les piétons et cyclistes aux heures de pointe ;
- 3) La vitesse limite de 50 km/h, combinée à un trafic dense, met en danger les piétons, les cyclistes, ainsi que les véhicules entrant ou sortant des garages ;
- 4) Les enfants de l'École Singelijn doivent parfois marcher sur la piste cyclable ou la route, ce qui les expose à des risques accrus ;
- 5) Les travaux prévus pour l'Hôtel Reyers aggraveront les problèmes de congestion et augmenteront la demande d'espace ;
- 6) L'absence de zones sécurisées pour le stationnement et l'arrêt des véhicules complique la logistique des collectes de déchets et des livraisons ;
- 7) Les résidents demandent des zones de dépose-minute et des espaces pour les conteneurs à déchets pour libérer les trottoirs et pistes cyclables ;
- 8) Le projet de transformation du boulevard en espace urbain, destiné à favoriser les modes actifs, ne répond actuellement pas aux préoccupations des habitants ;
- 9) Des actions sont jugées essentielles pour améliorer la sécurité, réduire les accidents et rendre le quartier plus agréable à vivre ;

PREAMBULE :

1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 14 août 2023 visant à « sur une parcelle non-bâtie, construire un immeuble à usage mixte (bureau et 23 logements), aménager un parking souterrain de 10 emplacements, aménager un abri vélo dans la zone de cours et jardins, abattre 5 arbres à haute tige et en replanter 3 »
2. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 29 février 2024 sur cette demande ;
3. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 4 septembre 2024, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
4. Considérant que ces plans amendés visent à répondre aux remarques de la Commission de concertation en ce qui concerne l'implantation, le gabarit, le nombre et l'aménagement des logements, les questions environnementales et la façade avant ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, sur une parcelle non-bâtie :
  - 1) construire un immeuble à usage mixte (bureau et 19 logements), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur de la construction et hauteur de la construction) et à l'art. 3 du Titre II du RRU et du Règlements Communale d'Urbanisme (RCU) (espaces de rangement privatif),
  - 2) aménager un parking souterrain de 10 emplacements (9 voitures et 1 moto), en dérogation à l'art. 6 du Titre VIII du RRU (emplacements de parking),
  - 3) abattre 3 arbres à haute tige ;

IMPLANTATION ET GABARIT :

1. Considérant que la présente demande constitue une amélioration par rapport à la précédente en ce que la hauteur de la façade avant vient s'aligner à celle de l'immeuble voisin le plus haut, à savoir celui de droite (n° 18) ;
2. Considérant néanmoins que le raccord avec le voisin de gauche (n° 10) n'est pas harmonieux puisqu'il génère une rehausse en triangle due à la différence des deux toitures, ce qui n'est pas acceptable pour une nouvelle construction ; que, dès lors, il y a lieu de suivre le profil de la façade du voisin de gauche ou de rester en dessous du niveau de la corniche de celui-ci ;
3. Considérant que la toiture de l'immeuble, quant à elle, déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen de la construction voisine la plus basse, à savoir celle de gauche (n° 10) ;
4. Considérant toutefois que les deux derniers niveaux concernés par la dérogation sont situés à plus de 4 m de distance par rapport au mitoyen de gauche (n° 10) ; que ce retrait constitue une distance suffisante pour ne pas être perceptible ;
5. Considérant, en effet, que la façade se compose de trois travées principales, disposées en cascade et assurant une transition harmonieuse entre le voisin le plus haut et le plus bas ; que, dès lors, la dérogation relative à la hauteur de construction est admissible ;
6. Considérant que des volumes supplémentaires sont toujours prévus en toiture (cabanon technique, pompes à chaleur [PAC]) ; qu'ils se situent en dehors des gabarits autorisables mais qu'ils sont situés à une distance importante par rapport à l'alignement, de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'ils

ne dépassent pas en hauteur les éléments techniques du voisin de droite (n° 18) ; que, dès lors, la dérogation est justifiée ;

7. Considérant que, en termes de profondeur de construction, le projet modifié vient refermer latéralement les aérés voisins sans toutefois compromettre leur bon fonctionnement (ventilation) ; qu'il ne dépasse pas la profondeur totale de la construction voisine la plus profonde (n° 10) et se situe en deçà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que les abris vélos initialement prévus dans la zone de jardin sont retirés ; que, dès lors, la demande de dérogation relative à la profondeur de construction est justifiée ;

REPARTITION :

1. Considérant que le nombre de logements est revu à la baisse, passant de 23 à 19 unités d'habitations projetées ;
2. Considérant que le projet modifié, d'une superficie totale de 2.424 m², est réparti comme suit :
  - 1) au sous-sol : 10 emplacements de parking et des locaux accessoires aux logements (locaux techniques et local poubelle),
  - 2) au rez-de-chaussée avant : un bureau et des locaux accessoires aux logements (local vélos et poussettes),
  - 3) au rez-de-chaussée arrière : un logement 3 chambres (132 m²),
  - 4) au 1^{er} étage : un logement studio (63 m²), un logement 2 chambres (105 m²) et un logement 3 chambres (120 m²),
  - 5) au 2^{ème} étage : un logement 1 chambre (72 m²), un logement 2 chambres (92 m²), un logement 2 chambres (105 m²),
  - 6) aux 1^{er} et 2^{ème} étages : un logement duplex 2 chambres (117 m²),
  - 7) au 3^{ème} étage : un logement studio (63 m²), un logement 2 chambres (105 m²) et un logement 3 chambres (120 m²),
  - 8) au 4^{ème} étage : un logement 1 chambre (72 m²), un logement 2 chambres (92 m²), un logement 2 chambres (105 m²),
  - 9) aux 3^{ème} et 4^{ème} étages : un logement duplex 2 chambres (117 m²),
  - 10) au 5^{ème} étage : deux logements 3 chambres (de respectivement 123 et 133 m²),
  - 11) au 6^{ème} étage : deux logements 2 chambres (de respectivement 99 et 112,5 m²) ;
1. Considérant que la demande modifiée assure non seulement une mixité en termes de typologie de logements mais propose également une meilleure répartition de ces derniers au sein de l'immeuble ;

LOGEMENTS :

1. Considérant que les logements sont qualitatifs ; qu'ils disposent d'un espace extérieur privatif et qu'une grande partie de ceux-ci profitent, au minimum, d'une double orientation ;
2. Considérant en effet que le projet initial prévoyait un grand nombre de logements mono-orientés (20 logements mono-orientés sur 23) alors que le projet modifié propose 12 logements bi-orientés sur un total de 19 unités ;
3. Considérant que les caves en sous-sol sont supprimées afin de réduire la profondeur de construction à ce même niveau et d'augmenter la superficie en pleine terre et plantée ;
4. Considérant néanmoins que les espaces de rangement prévus dans les plans sont en réalité des buanderies, qui ne remplissent pas la même fonction que des caves ; qu'il y a donc lieu de considérer que le projet modifié déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne les espaces de rangement privatifs et que cela n'est pas justifié dans le cadre d'une nouvelle construction ;
5. Considérant par conséquent qu'il y a lieu de prévoir un véritable espace de rangement privatif pour chaque logement ;

MOBILITE :

1. Considérant que les abris vélos initialement prévus en intérieur d'îlot sont désormais intégrés au volume construit ; que le projet modifié prévoit un local vélos, pouvant accueillir 37 vélos standards et 4 modèles cargos, ainsi qu'un local poussettes situés au niveau du rez-de-chaussée et aisément accessibles depuis la voirie ;
2. Considérant que le projet modifié prévoit, en outre, 10 emplacements de parking automobile ; que ce nombre d'emplacements n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur puisque qu'il ne correspond pas au nombre de logements (ratio de 0,53) ;
3. Considérant néanmoins que le projet se situe en zone bien desservie en transports en commun (zone B selon le RRU) et qu'il offre donc un local vélos correctement et confortablement dimensionné en plus d'être aisé d'accès ; que, dès lors, la demande de dérogation est justifiée ;
4. Considérant que le parking automobile est accessible via un ascenseur à voitures ; que cela permet de minimiser l'emprise du sous-sol et de maximiser les surfaces perméables tout en maintenant 10 places de stationnement ;
5. Considérant néanmoins que ce type de configuration est source de nuisances du fait de sa proximité avec le mitoyen de gauche et des conflits en matière de flux de véhicules ; qu'il y a lieu d'en tenir compte à travers les aménagements prévus (dispositifs anti-vibrations, ...) ;
6. Considérant par ailleurs que le projet prévoit deux emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite (PMR) et qu'il serait souhaitable de rapprocher ces emplacements du noyau de circulation vertical, notamment de l'ascenseur ;

ZONE DE REcul ET ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que le nouvel aménagement de la zone de recul et de la zone de cours et jardins est entièrement perméable, en pleine terre et en grande partie plantée ; qu'il répond de ce fait à la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) qui vise à améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlot et à maintenir des surfaces de pleine terre ;
2. Considérant que la zone de recul est clôturée à la limite mitoyenne, à l'exception des portillons d'accès, et ce, pour des raisons pratiques (accès aisé au garage) ;

3. Considérant par ailleurs qu'il est préférable de mettre en place une clôture végétale, conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur, qui participe davantage à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public ;

ARBRES :

1. Considérant que la demande modifiée prévoit d'abattre 3 arbres sur 7 spécimens existants sur la parcelle, contrairement à la demande initiale qui prévoyait l'abattage de 5 individus et la plantation de 3 nouveaux arbres ;
2. Considérant que la suppression des abris vélos permet non seulement de maintenir 2 arbres supplémentaires, mais également de diminuer l'emprise de la construction, ce qui participe à l'amélioration de l'intérieur d'îlot ;

BIODIVERSITE :

1. Considérant que le projet modifié répond également aux remarques de la Commission de concertation en ce qui concerne la biodiversité en ce que des nichoirs et des hôtels à insectes sont prévus en façade arrière, mais également sur la clôture mitoyenne arrière ;

GESTION DE L'EAU :

1. Vu le Plan Climat communal adopté le 21 juin 2022 par le Collège des Bourgmestres et Echevins ; qu'il entend lutter contre les causes d'inondations et améliorer le cadre de vie ces citoyens ;
2. Vu le Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 de la Région de Bruxelles-Capitale ; que, conformément à ce PGE, il y a lieu de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit pour limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
3. Considérant que le projet prévoit une citerne de réutilisation d'eau de pluie d'une capacité de 15 m³ qui alimente 12 WC ; que son trop-plein est connecté à deux bassins d'infiltration d'un volume total de 30 m³ et situés dans la zone de cours et jardins ;
4. Considérant que les toitures plates sont aménagées en toitures végétalisées ; que la demande renseigne deux typologies de toiture végétalisées semi-intensives, l'une plus qualitative de 20 cm de couche de substrat et l'autre de 10 cm uniquement ; que ceci pourrait avoir un impact sur le dimensionnement de la citerne tandis que sa localisation en zone de pleine terre n'est pas optimale ;
5. Considérant que ces dispositifs, illustrés via un schéma hydraulique, participent à la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sur la parcelle en maximisant la restitution de celles-ci au milieu naturel par évapotranspiration et infiltration ;
6. Considérant toutefois que le projet utilise des bassins enterrés infiltrants ; que ce type d'ouvrage ne permet pas de bénéficier des capacités épuratoires du sol et qu'il y a lieu de prévoir un dispositif d'infiltration permettant une infiltration davantage superficielle tel qu'un ouvrage végétalisé à l'air libre ou un massif drainant ;

ENERGIE ET BRUIT :

1. Considérant que la demande initiale prévoyait 24 pompes à chaleur (PAC) individuelles et que la demande modifiée opte plutôt pour une unité centralisée, ce qui évite notamment la multiplication de petits volumes en toiture ;
2. Considérant que les répercussions sonores des différents scénarios ont été analysés par un expert acousticien (SWECO) dans un rapport daté du 3 septembre 2024 ;
3. Considérant que ce rapport démontre que l'installation de la PAC centralisée respecte les normes de bruit en vigueur en zone de forte mixité à condition de mettre en place des mesures spécifiques de limitation de propagation du bruit ;
4. Considérant que, en conséquence, un capotage (-10 dB) et un bardage acoustique de 1,5 m de haut sont prévus afin de limiter les nuisances sonores pour le voisinage ;
5. Considérant par ailleurs que la demande précise que la PAC centralisée prévue constitue une installation classée soumise à permis d'environnement ; que des normes strictes d'entretien et de placement édictées par les conditions d'exploiter permettront d'en minimiser les incidences sur le long terme ;

PERMIS D'ENVIRONNEMENT :

1. Vu la demande de permis d'environnement de classe 2 (1922078) introduite en date du 7 novembre 2023 et suspendue en date du 29 février 2024 dans l'attente de l'introduction d'un projet modifié suite au résultat de l'enquête publique et l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation ;
2. Considérant que cette demande doit encore faire l'objet de modifications, dont notamment l'intégration de la PAC susmentionnée à la liste des installations classées (rubrique 132) ; qu'il y a lieu que cette demande de permis d'environnement reste cohérente avec le contenu de la demande de permis d'urbanisme ;

FACADE :

1. Considérant que la nouvelle composition de façade et la disposition des ouvertures accentuent davantage l'horizontalité et répondent plus adéquatement au cadre environnant ;
2. Considérant que le projet modifié propose une façade entièrement en briques de teinte claire ; que l'alternance du calepinage horizontal et vertical crée un rythme à la façade ; que les balcons en loggia ajoutent également de la profondeur et du dynamisme à l'ensemble de la composition ;
3. Considérant que les menuiseries prévues sont en aluminium de teinte anthracite ; qu'une teinte plus chaude (p.ex. ocre) s'intégrerait mieux avec celle des constructions voisines ;

CHANTIER :

1. Considérant que, en cas d'utilisation de machines disposant d'une force motrice totale de 50 kw et plus, les chantiers de construction sont soumis à déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) ;

que, le cas échéant, une telle déclaration doit être introduite auprès de l'administration communale préalablement à l'entame des travaux ; qu'il est très probable que le chantier nécessite l'introduction d'une telle déclaration et que celui-ci ne pourra débuter tant que celle-ci n'aura pas été déclarée complète ;

CLAUSE ARCHEOLOGIQUE :

1. Vu l'article 245 du CoBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;
2. Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise d'un site néolithique (« *Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, vol. 16 – Schaerbeek, site 7* » – <https://gis.urban.brussels> > *Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique*) ; qu'il convient par conséquent de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel régionale (urban.brussels) d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet, ainsi qu'un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis - contact 02/432.84.13 - archeologie@urban.brussels) ;

CHARGES D'URBANISME :

1. Considérant que, en application de l'article 100 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme, il convient d'imposer des charges d'urbanisme à la présente demande ;
2. Considérant que des charges d'urbanisme sont exigibles au motif de la création de nouveaux logements dont la superficie totale dépasse le seuil des 1.000 m² ;
3. Considérant en conséquence que la valeur des charges d'urbanisme pour les logements s'élève à 2.332 m² x 50 €/m² = 116.000 € ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- assurer un raccord de la façade avant avec l'immeuble voisin de gauche (n° 10) sans rehausse de mitoyen ;
- prévoir un espace de rangement privatif pour chaque logement ;
- rapprocher le(s) emplacement(s) PMR de l'ascenseur ;
- mettre en place une clôture végétale à l'alignement ;
- prévoir un dispositif d'infiltration permettant une infiltration davantage superficielle tel qu'un ouvrage végétalisé à l'air libre ou un massif drainant ;
- permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel régionale (urban.brussels) d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet, ainsi qu'un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02/432.84.13 - archeologie@urban.brussels) ;

AVENUE PAUL DESCHANEL 179

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

Réf. / Ref.: 2024/284=208/179

Objet / Betreft: rehausser une maison unifamiliale constituée de deux étages en vue de la transformer en un immeuble de rapport de sept étages, y aménager quatre logements, modifier la volumétrie, aménager des balcons à tous les niveaux en façade arrière et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/01/2025 > 23/01/2025

Réactions / Reacties: 1

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

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

- 1) L'immeuble concerné, inscrit à l'inventaire légal depuis le 19 août 2024, est une construction emblématique des années 1930 de style paquebot, caractérisée par une façade remarquablement préservée ;
- 2) Bien que le projet ne modifie pas la façade d'origine, le rehaussement proposé, avec deux étages en retrait, est perçu comme une forme de « façadisme », une pratique controversée à Bruxelles ;
- 3) Le recul prévu pour les étages supérieurs suscite des doutes quant à son impact visuel, pouvant produire un effet de vide sombre peu esthétique ;
- 4) En cette année 2025, placée sous le signe de l'Art Déco à Bruxelles, la préservation de ce bâtiment est essentielle pour sauvegarder et valoriser le patrimoine architectural de Schaerbeek ;

1. Considérant que le projet vise à rehausser une maison unifamiliale constituée de deux étages en vue de :
  - 1) la transformer en immeuble de rapport de sept étages,
  - 2) y aménager quatre logements (trois unités supplémentaires),
  - 3) modifier la volumétrie de la façade arrière en construisant des extensions à chaque niveau,
  - 4) aménager six balcons/terrasses en façade arrière (du 2^{ème} au 5^{ème} étage), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
  - 5) réaliser des travaux structurels (trémie d'ascenseur et d'escaliers, ouverture de baies, ...);

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 février 1938 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 juin 1946 visant à « construire deux pièces en annexe au 1^{er} étage » ;
3. Vu le refus de permis d'urbanisme du 13 juin 2023 suite à la demande visant à « rehausser une maison unifamiliale comprenant 2 étages en vue de la transformer en un immeuble de rapport de 5 étages, y aménager 5 logements, modifier la volumétrie de la façade arrière, aménager une terrasse du 1^{er} au 5^e étage et réaliser des travaux structurels intérieurs » ;
4. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;
5. Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 4 décembre 2024 sur la présente demande (réf. CP.2020.0579/3) ;
6. Vu la situation licite du bien, à savoir une maison unifamiliale ;

PREAMBULE :

1. Considérant que la demande vise à rehausser l'immeuble de cinq niveaux afin de l'aligner à la même hauteur que l'immeuble voisin sis avenue Paul Deschanel n° 181, qui constitue le profil mitoyen le plus haut ;
2. Considérant que des terrasses sont également créées en façade avant par un jeu de plein et de vide, rythmé par des volumes en retrait ou en encorbellement et par des murs végétalisés ;
3. Considérant que la nouvelle répartition comprend quatre appartements en duplex (deux appartements 2 chambres avec, chacun, un petit bureau ainsi que deux appartements 3 chambres) ;

VOLUME :

1. Considérant que les annexes du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage sont prolongées et profitent de la profondeur maximale autorisée par le RRU ;
2. Considérant que le niveau au 2^{ème} étage arrière, en retrait, s'aligne sur les mitoyens voisins en profitant de la profondeur restante ; que les niveaux rehaussés du 3^{ème} au 7^{ème} étage poursuivent la même logique ;
3. Considérant que ces augmentations volumétriques restent conformes en termes de gabarit ; que la hauteur du bâtiment dépasse le voisin le plus bas et s'aligne sur le plus élevé ;
4. Considérant que l'ensemble des nouveaux balcons/terrasses en façade arrière sont établis au-delà des profils mitoyens et dérogent par conséquent en profondeur et en hauteur à la réglementation applicable ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant, pour rappel, que cette maison bourgeoise moderniste d'inspiration Paquebot, de composition asymétrique et signée de l'architecte Paul Van de Berg, est inscrite à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional ; qu'elle constitue un des rares exemples de cette expression architecturale, inspirée de l'Art Déco, qui soit conservé dans son état d'origine ;
2. Considérant que sa façade est caractérisée par sa composition asymétrique et son format presque carré lui donnant une lecture aisée au premier coup d'œil malgré sa géométrie morcelée ;
3. Considérant également que sa corniche est une addition d'éléments architecturaux remarquables en ce qu'elle se compose d'un double niveau, séparé par une colonne engagée passante et par un amortissement à dalles superposées qui couronnent l'ensemble et qui donnent pratiquement à eux seuls ladite appellation Paquebot au bâtiment ;
4. Considérant que l'enfilade dans lequel se trouve l'immeuble est rythmée par une alternance de bâtiments bas, de deux à trois étages, de styles Art Déco, Beaux-Arts et moderniste et de bâtiments hauts, de six à huit étages, de style moderniste ;
5. Considérant que cette alternance permet la respiration de l'îlot, qui se trouve être très densément construit, et le désenclavement de l'avenue Paul Deschanel sur ce tronçon ;
6. Considérant dès lors que l'avenue et l'îlot doivent leur respiration aux quelques bâtiments restés bas malgré le développement immobilier de la ville et qu'il y a lieu de veiller à conserver de tels gabarits peu élevés dans ce secteur ;
7. Considérant, de plus, que l'orientation de la parcelle permet l'arrivée de la lumière naturelle dans le jardin aux heures du matin, ce qui ne sera plus possible en cas de rehausse ;
8. Considérant que l'application de murs végétaux en façade avant ne garantit pas une amélioration de la biodiversité ; que les murs végétaux nécessitent un entretien conséquent et que, dans l'éventualité d'une mauvaise gestion, ils dévaloriseront alors la composition de façade ;

HABITABILITÉ :

1. Considérant que le projet se situe en zone d'accessibilité B selon le RRU, soit une zone bien desservie en transports en commun ;

2. Considérant que l'immeuble dispose d'une cave par logement, d'un local vélos au R-1, d'un local poussettes au R-2 et d'un accès aisé aux compteurs ;
3. Considérant qu'un second local vélos de sept emplacements est prévu au rez-de-chaussée à rue ; que celui-ci est plus aisé d'accès mais occupe un espace qualitatif et supprime le caractère traversant du logement situé à ce niveau ;
4. Considérant qu'il y a lieu de proposer à minima un emplacement vélo par chambre et min. 2 m² par vélo, et ce dans un local fermé, sécurisé, situé au rez-de chaussée et facilement accessible depuis la voirie ;
5. Considérant que le cadre VII de l'annexe 1 (formulaire de demande) est lacunaire en ce qui concerne le nombre d'emplacements vélos ;
6. Considérant que la création de logements supplémentaires s'accompagne d'une modification importante des intérieurs d'origine et de travaux structurels conséquents de par la multiplication des circulations verticales (ascenseur et escaliers), le placement des salles de bain au centre des appartements et l'ajout de cloisons supprimant les espaces traversants d'origine ;
7. Considérant, de plus, que l'augmentation du nombre de ménages sans proposer d'emplacements de parking automobile porte directement préjudice au quartier qui dispose d'une offre réduite en la matière alors qu'il est traversé par des avenues fort passantes ;
8. Considérant en effet bien que des locaux vélos soient proposés et que l'accessibilité en transport en commun soit bonne, les logements visent à accueillir des familles, susceptibles d'être véhiculées ;

PHENOMENE D'ÎLOT DE CHALEUR URBAIN :

1. Considérant que l'augmentation des températures liée au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) est susceptible d'entraîner des perturbations en termes de confort, de santé et de consommation énergétique ;
2. Considérant que le bâtiment actuel, de par son faible gabarit, participe au renouvellement de l'air de l'intérieur de l'îlot et limite ce phénomène d'ICU ; que la rehausse proposée diminuera la qualité de cette ventilation naturelle ;
3. Considérant toutefois que le placement d'une toiture végétalisée de 80,4 m² améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture et à la réduction du phénomène d'ICU et améliore la gestion des eaux pluviales ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que la note explicative fait mention de l'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie et d'un bassin d'orage, chacun d'une capacité de 5 m³ mais que les informations sont lacunaires en ce que ces éléments ne sont pas repris dans les plans ;
2. Considérant que la mise en place de bassin d'orage ne constitue pas une solution souhaitable en termes de gestion intégrées des eaux pluviales (GIEP) et qu'il y a lieu de privilégier leur restitution au milieu naturel par évapotranspiration et/ou infiltration via un dispositif d'infiltration végétalisé à l'air libre (noue, jardin de pluie, ...) aménagé au droit des zones perméables ;

CHAUFFAGE :

1. Considérant que le système de chauffage projeté n'est pas décrit dans la demande ;
2. Considérant que les volumes induits par les pompes à chaleur et les éventuels moyens de lutte contre le bruit induit par ces dernières sont soumis à permis d'urbanisme et que ce type d'installations est également susceptible d'être soumis à permis d'environnement ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que la rehausse proposée dénature la façade remarquable existante et enclave l'îlot ainsi que le jardin ; que les modifications intérieures se font au détriment des espaces d'origine et que les logements proposés sont peu variés et densifient considérablement la parcelle, sans proposer de solution à l'augmentation du parc automobile au sein de la commune ; que le projet ne propose pas non plus de solution optimale en termes de GIEP ;
2. Considérant par ailleurs que cette nouvelle proposition va à l'encontre de l'avis émis dans le cadre de l'instruction de la précédente demande de permis d'urbanisme, qui préconisait de limiter la rehausse du bâtiment à deux niveaux supplémentaires ;
3. Considérant, en tout état de cause, que cet avis est toujours valable et que, afin d'éviter que la partie basse ne soit écrasée par les rehausses, il y a lieu de prévoir un volume en retrait de façade permettant ainsi de conserver le caractère compact initial du bâtiment et de participer à sa mise en valeur ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE DU TILLEUL 50

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

Réf. / Ref.: 2022/1478=256/054-056

Objet / Betreft: Rénover 6 immeubles de logements, passer de 48 à 35 logements, isoler, installer des PAC en toiture et aménager l'espace végétalisé en intérieur d'îlot dans le quartier "HELMET".

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

HISTORIQUE :

1. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 24 octobre 2022 visant à : « rénover 6 immeubles de logements, passer de 48 à 35 logements et aménager l'espace végétalisé en intérieur d'îlot dans le quartier Helmet » ;
2. Vu l'avis majoritaire favorable sous conditions de la Commission de concertation du 6 avril 2023 ;
3. Vu l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Schaerbeek du 2 mai 2023 ;
4. Vu la demande de plans modifiés du 17 mai 2023 par le fonctionnaire délégué, en application de l'art. 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
5. Vu le projet modifié du 8 novembre 2023 visant à « rénover 6 immeubles de logements, passer de 48 à 35 logements, isoler, installer des pompes à chaleur en toiture et aménager l'espace végétalisé en intérieur d'îlot dans le quartier Helmet » ;
6. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 3 janvier 2024 sur cette demande modifiée (réf. T.2022.0186/3) ;
7. Vu l'avis unanime de la Commission de concertation du 29 février 2024 et l'avis du Collège des Bourgmestre et Échevins du 12 mars 2024, favorables aux conditions suivantes :
  - 1) prévoir dans tous les logements au niveau du rez-de-chaussée, à l'exception du duplex, les mêmes baies et portes intérieures que celles prévues dans le logement 52 droit,
  - 2) installer les pompes à chaleur sans volume supplémentaire et revoir l'aménagement des duplex en conséquence ou proposer une solution en toiture moins impactante,
  - 3) fournir une étude acoustique en fonction de la nouvelle localisation des pompes à chaleur permettant de vérifier que les seuils maximaux à ne pas dépasser (33 dBA) sont bien respectés et, le cas échéant, prévoir la mise en œuvre de toutes les mesures qui y seraient recommandées pour y parvenir,
  - 4) préciser les deux types de revêtements de la zone de cours et jardins et de dessiner les portillons des jardins privatifs sur le plan d'implantation ;
1. Vu la seconde demande de plans modifiés du 14 mars 2024 par le fonctionnaire délégué, toujours en application de l'art. 191 du CoBAT ;
2. Considérant que le demandeur a introduit de nouveaux plans modificatifs en date du 11 septembre 2024 ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que le projet ainsi amendé vise toujours à, dans le quartier Helmet,
  - 9) rénover 6 immeubles de logements,
  - 10) passer de 48 à 35 logements,
  - 11) isoler,
  - 12) installer des pompes à chaleur en toiture,
  - 13) aménager l'espace végétalisé en intérieur d'îlot ;

LOGEMENTS :

1. Considérant que les logements au rez-de-chaussée sont prévus avec des baies plus larges, comme pour le logement au n° 52, et sont comblés par des cloisons légères, ce qui permet une adaptation aisée en cas de transformation en logement adapté aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;

ZONE DE COURS ET JARDINS COLLECTIVE :

1. Considérant que la version modifiée du projet prévoit deux types de klinkers de réemploi, à savoir une version simple pour la zone d'accès et l'abri vélos et une version engazonnée pour les zones de jardins privatifs et communs ; que les jardins privés sont également délimités par un portillon d'entrée ;

POMPES A CHALEUR :

1. Considérant que la demande modifiée du projet prévoit l'installation de six pompes à chaleur (PAC) sur le versant arrière des toitures ;
2. Considérant que pour les toitures de Type B, la partie extérieure des PAC est intégrée dans un volume au même niveau que les lucarnes ; que la proposition n'a pas subi de modifications ; que l'étude acoustique a été mise à jour et tous les dispositifs nécessaires ont été mis en place afin de respecter les seuils acoustiques ;
3. Considérant que pour les toitures de Type A, la partie extérieure des PAC est reculée au plus près du faîte de toiture ; qu'un dépassement de max 40 cm du faîte au niveau du versant avant est présent mais qu'il est quasiment imperceptible depuis l'espace public et il ne modifie pas l'harmonie des bâtiments ;
4. Considérant que le traitement architectural choisi pour les lucarnes et le volume de PAC consiste en un revêtement en zinc à joint debout de ton rouge/brun, similaire aux tuiles recouvrant le reste de la toiture ; que celui-ci met en avant-plan les annexes existantes qui reçoivent un parement en brique de réemploi et un badigeon à la chaux de ton blanc ;
5. Considérant que la nouvelle volumétrie en escalier rentrant dans le versant arrière et la couleur tuile "ton sur ton" avec les couvertures réduisent considérablement leur perception depuis l'intérieur d'îlot ;
6. Considérant que les équilibres volumétriques existants sont respectés, en conservant un registre inférieur de

façades claires sous corniche, intégrant les avancées des annexes existantes et un registre supérieur auquel appartiennent les divers éléments de toiture ;

7. Considérant que le projet se situe en zone d'habitation ; que dans cette zone la législation prévoit les normes de bruits suivantes : 45dB en période A (en journée), 39dB en période B (en soirée) et 33dB en période C (nuit, dimanche et jours fériés) ;
8. Considérant qu'une analyse du bruit complète le dossier modifié de demande ; que ce document, daté du 12 août 2024, permet d'évaluer les niveaux sonores générés par les unités extérieures des pompes à chaleur ;
9. Considérant que ce rapport démontre que les installations respectent la législation en matière de bruit en vigueur en zone d'habitation moyennant la mise place de différents dispositifs anti-bruit (écran acoustique) et qu'il y a donc lieu de mettre en place ces dispositifs ; que ces pompes à chaleur ne généreront donc pas de dépassement sonore au droit de riverains en intérieur d'ilot ;
10. Considérant que, selon les données reprises dans les fiches technique, ces PAC constituent des installations classées au sens de l'Ordonnance relative aux permis d'environnement du 5 juin 1997 (rubrique 132) ; qu'une déclaration d'environnement de classe 3 est dès lors nécessaire afin d'en autoriser l'exploitation ;
11. Considérant, au vu de ce qui précède, que la nouvelle proposition pour l'installation des six parties extérieures des PAC permet de diminuer l'impact visuel de ses éléments tout en adaptant ces logements sociaux aux besoins actuels au niveau énergétique ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE BRICHAUT 13

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

Réf. / Ref.: 2024/447=028/015

Objet / Betreft: Transformer un garage et un logement en crèche (pour 54 enfants) avec démolition partielle et reconstruction.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/01/2025 > 23/01/2025

Réactions / Reacties: 1

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

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

1) Gezien het goed zich situeert in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 en tevens binnen het wijkcontract "Heuveltje 2020"; dat de aanvraag conform is aan het GBP;

2) Overwegende dat de aanvraag het omvormen van een garage met woning tot een kinderdagverblijf (voor 54 kinderen) met gedeeltelijke sloop en heropbouw betreft;

3) Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan speciale regelen van openbaarmaking van 09/01/2025 tot 23/01/2025, alsook aan het advies van de Overlegcommissie om volgende redenen:

- Algemeen voorschrift 0.6 van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP): Handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;

- Algemeen voorschrift 0.7 van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP): Voorzieningen waarvan de vloeroppervlakte, zoals toegestaan door de bijzondere voorschriften van het gebied, overschreden wordt;

- Algemeen voorschrift 0.12 van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP): Volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of van de bestemming van een woning, evenals de afbraak ervan in een typisch woongebied;

- Bijzonder voorschrift 2.2.5° van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP): Wijziging van het stedenbouwkundig karakter;

- Afwijkingen van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) :

- o Titel I, artikel 3 : inplanting van een mandelige constructie;

- o Titel I, artikel 4 : bouwdiepte van een mandelige constructie;

- o Titel I, artikel 6 : dak (hoogte en technische elementen);

- o Titel I, artikel 13 : behoud van een doorlaatbare oppervlakte;

- Afwijkingen van de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) :

oartikel 5 : inplanting en volume;

oartikel 9 : inrichting van platte daken (groendak).

4)Overwegende dat er 1 bezwaarschrift met een aanvraag om gehoord te worden werd ingediend gedurende het openbaar onderzoek;

5)Overwegende dat deze reactie handelt over:

- Het project wordt gewaardeerd om zijn ontwerp en overwegingen, ondanks de beperkingen van de beperkte ruimte;

- Het zou relevant zijn geweest om een project te overwegen dat ook de nummers 9 en 11 van de Brichautstraat omvat, een optie die waarschijnlijk niet werd overwogen vanwege de budgettaire beperkingen en de beperkte tijdsduur van het wijkcontract;

- Het ontbreken van direct contact tussen de projectdragers en de aangrenzende bewoners wordt betreurd. Een uitwisseling van ideeën en bezorgdheden zou het project kunnen verrijken door rekening te houden met de ervaringen van de bewoners;

- Er wordt voorgesteld de hoogte van de gemeenschappelijke muur, die momenteel 7m80 is, tussen de tuin van nummer 9 en de geplande speelplaats van de crèche te verlagen. Een dergelijke wijziging zou de vegetatie en biodiversiteit in deze schaduwrijke ruimtes ten goede komen;

- Het verlagen van de muur lijkt technisch haalbaar, aangezien de plannen belastingoverdrachten voor het geplande gebouw aangeven, en dit kan worden uitgevoerd in overeenstemming met het Burgerlijk Wetboek of door een erfdiensbaarheid van zichten in te stellen;

- Het niet beschikbaar zijn van de documenten en plannen van de aanvraag op het onlineplatform my permit gedurende het openbaar onderzoek en de vraag om dit in orde te maken en indien nodig de data van het openbaar onderzoek aan te passen in functie van de beschikbaarheid van deze;

6)Gezien het voorwaardelijk gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van 12/11/2024 met als referentie T.1998.2234/11;

7)Gezien het advies van 24/10/2024 van de gewestelijke consultant de vzw AccessandGo inzake de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit; dat het project niet conform is aan de eisen van titel IV van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) voor wat betreft het mindervalidentoilet;

8)Overwegende dat in het mindervalidentoilet de deurgreep op een afstand van minder dan 50cm zit van het deurkozijn; dat het verplaatsingsgebied vanaf de as van de toiletpot minstens 110cm moet meten maar dat door de wanduitsparing het verplaatsingsgebied verkleind wordt tot slechts 75cm ongeveer zodat de ruimte onbruikbaar wordt voor een rolstoelgebruiker;

9)Overwegende dat het project toegankelijk moet zijn voor iedereen en bijgevolg is het niet mogelijk om afwijkingen op de voorschriften van Titel IV van de GSV te bekomen;

10)Gezien de op 2 september 1997 verleende stedenbouwkundige vergunning voor het plaatsen van een parkeergarage met 10 plaatsen op de 1ste verdieping, het verhogen van een zijgevel met 1,50m over een lengte van 13m en het wijzigen van het profiel van het dak;

11)Overwegende dat de aanvraag vertrekt van een bestaande garage (artisanale productieactiviteit volgens het GBP) met daarboven een woongelegenheid, die gedeeltelijk zal afgebroken worden; dat de architect heeft ingezet op maximaal behoud van de bestaande structuur en materialen om deze vervolgens zwaar te verbouwen (met ophoging van het bestaande gebouw en wijziging van de gevel) en te herbestemmen naar een kinderdagverblijf;

12)Overwegende dat het gebouw tijdelijk gebruikt wordt door "in Limbo" een platform dat de donatie en het hergebruik van materialen binnen de socio-culturele sector in Brussel wil vergemakkelijken;

13)Overwegende dat het kinderdaggebouw zal worden opgebouwd uit 2 gebouwdelen: een voorgebouw met personeelsgebonden functies (gelijkvloers + 3 verdiepingen (GV+3)) en een achtergebouw met de kinderverblijven / 4 leefgroepen (GV+1); dat de circulatiekern (lift + traphal) zich tussen de beide volumes bevindt;

14)Overwegende dat het gebouw als volgt is ingedeeld:

- -1: berging en technische lokalen;

- +0: directie, koetsenberging en poetsberging in de voorbouw;

- 2 leefgroepen in de achterbouw;

- +1: vergaderzaal, archief en poetsberging in de voorbouw;

- 2 leefgroepen in de achterbouw;

- +2: personeelsruimte, kleedruimten, berging en poetsberging in de voorbouw;
- technisch lokaal in de achterbouw.;
- +3: keuken, waslokaal, berging en poetsberging in de voorbouw;

15)Overwegende dat het onroerend goed is gelegen in het typische woongebied van het GBP en dat, volgens voorschrift 0.12 van hetzelfde plan, de verwijdering van een woning in dit gebied alleen kan worden uitgevoerd onder bepaalde voorwaarden, waaronder het creëren van een voorziening van collectief belang nadat de handelingen en werken zijn onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking;

16)Overwegende dat de geplande bestemming, een voorziening van collectief belang, verenigbaar is met de hoofdbestemming van het typische woongebied volgens het GBP; dat een kinderdagverblijf een natuurlijke aanvulling is op de woonfunctie; dat de bebouwing in de Brichautstraat voornamelijk residentieel is;

Volume en afwijkingen

17)Overwegende dat in de bestaande toestand het perceel volledig vol is gebouwd en is ingesloten door de omringende bebouwing van de burens; dat de site slechts 1 gevel (en toegang) aan de straatzijde heeft;

18)Overwegende dat de linkerbuur een bouwvolume van GV+2 met een hellend dak heeft, de rechterbuur een GV+3 met een plat dak heeft en een garage op het gelijkvloers; dat de Brichautstraat een éénrichtingsstraat is die sterk naar boven helt; dat het terrein zelf ook een niveauverschil hanteert van 1m50 tussen het niveau van de straat en de achterzijde van het perceel zodat het garagegedeelte (het gelijkvloers aan de straat) overgaat naar de achterzijde van het perceel in 2 bouwlagen;

19)Overwegende dat de bestaande bebouwing dateert van de jaren 60-70 en geen architecturale waarde bezit; dat niettemin het overgrote deel van de bebouwing behouden blijft; dat de gevels een metamorfose ondergaan;

20)Overwegende dat het bestaande gebouw nr. 13 beduidend lager is dan zijn twee naastliggende buurgebouwen; dat de kroonlijsthoogte van de linkerbuur nr.11 1m70 hoger ligt (met een hellend dak erop met een nok op 2m60 hoogte) en dat de kroonlijsthoogte van nr.17 5m20 hoger ligt dan de kroonlijsthoogte van het bestaande gebouw nr.13;

21)Overwegende dat in het voorgebouw de tussenvloeren en het dak worden weggebroken; dat het volume 2,5m wordt opgetopt zodat men tot een gebouw met 4 bouwlagen komt, een gebouw dat de bouwprofielen van deze van de naastliggende buur overschrijdt; dat de nieuwe kroonlijst iets hoger komt dan deze van de buur nr.11 maar dat deze nog steeds lager ligt dan de andere buur nr.17; dat het gebouw abnormaal laag is aan de zijde van buur nr.13 door slechts de inkompoort tegen de gemene muur te voorzien, in afwijking van Titel I, artikel 3 van de GSV en artikel 5 van de GemSV voor wat betreft de inplanting van een mandelig bouwwerk;

22)Overwegende dat het een mandeling bouwwerk betreft zodat er geen afwijking is aan het artikel 5 van het GemSV voor wat betreft de inplanting en het bouwvolume van geïsoleerde constructies;

23)Overwegende dat het project afwijkt van Titel I, artikels 5 en 6 van de GSV voor wat betreft de hoogte van de voorgevel en het dak;

24)Overwegende dat de optopping van het voorgebouw dieper gaat dan het volume van de buur, zodat deze tevens afwijkt op titel I, artikel 4 doordat de bouwdiepte van het nieuwe volume 6m56 dieper is dan de naastliggende buur en zich uitstrekt over het volledige perceel, hetgeen tevens een afwijking is op Titel I, artikel 13;

25)Overwegende de oriëntatie van het perceel; dat de koer van de buur al door het bestaande volume en door zijn eigen volume in de schaduw ligt; dat bijgevolg de impact op de naastliggende buur nr. 13 minimaal is; dat de afwijkingen aan Titel I, artikels 4, 5, 6 en 13 van de GSV bijgevolg aanvaardbaar zijn;

26)Overwegende dat er geen gemene muren worden opgehoogd ter hoogte van de achterbouw;

27)Overwegende dat in het midden een nieuw volume wordt geplaatst dat een dubbel zadeldak vormt en technische installaties bevat;

28)Overwegende dat er 2 patio's/ binnentuinen worden gecreëerd om lucht en licht in het binnengebied te brengen; dat er 2 dakplaten worden wegg

- Het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp te respecteren;

- Een akoestische studie voor de warmtepompen te laten uitvoeren en maatregelen te treffen in functie van de resultaten van deze studie (meer details verstrekken over de plaats, de dimensionering en/of akoestische omkasting van deze technieken);

- Een toegankelijk mindervalidentoilet conform aan Titel IV van de GSV te voorzien;
- Meer details te verschaffen over de installatie van de groendaken (discongruentie tussen de plannen en de verklarende nota);

RUE GÉNÉRAL GRATRY 16

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

Réf. / Ref.: 2023/18=114/016

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, aménager une terrasse au 1er étage, modifier le relief du terrain de la zone de cours et jardins, revoir les aménagements intérieurs, réaliser des travaux structurels et modifier l'aspect architectural de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/01/2025 > 23/01/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale,
  - 1) aménager une terrasse au 1^{er} étage, en dérogation à l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (composition des murs mitoyens),
  - 2) modifier le relief du terrain de la zone de cours et jardins,
  - 3) revoir les aménagements intérieurs,
  - 4) réaliser des travaux structurels (ouverture de baies, modification de plancher,...),
  - 5) modifier l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;

Historique :

1. Vu la situation de droit, à savoir une maison unifamiliale ;
2. Vu que l'immeuble est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensemble du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;

Terrasse :

1. Considérant que le projet vise à aménager une terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée, avec une palissade placée sur la limite mitoyenne de gauche afin d'éviter toute vue intrusive ; que cette implantation est en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur car la composition des murs mitoyens doit être en maçonnerie et avec une épaisseur de minimum 28 cm ;
2. Considérant qu'un permis d'urbanisme a été octroyé en 2017 pour l'aménagement de la terrasse existante du voisin de gauche, avec la condition de construire un mur mitoyen de 1,9 m à partir du niveau de la terrasse ;
3. Considérant de plus que cette proposition ne constitue pas une solution pérenne et que, dès lors, la demande de dérogation n'est pas justifiée ;

Logement :

1. Considérant que la demande prévoit, au sous-sol, la modification du plancher et la création d'une cour anglaise afin d'aménager des espaces habitables complémentaires (bibliothèque, salle de jeux, ...) à ce niveau ;
2. Considérant que l'aménagement du logement est revu afin de prévoir des espaces d'eau supplémentaires aux niveaux supérieurs et de séparer les espaces de jour et de nuit, ce qui est qualitatif ;

Gestion des eaux pluviales :

1. Considérant que le projet engendre imperméabilisation complémentaire de la parcelle (60 % au lieu de 56 %) ;
2. Considérant que la citerne de collecte des eaux pluviales existante est remplacée par une nouvelle citerne de même volume mais que les plans sont lacunaires quant au système de distribution interne et qu'il est impératif d'éviter le rejet des eaux collectées directement à l'égout ; qu'il est toutefois préférable que la citerne soit connectée aux WC du bâtiment ; qu'il y a lieu de fournir en plan la situation et le volume de la nouvelle citerne projetée ;

Façade :

1. Considérant, pour rappel, que cet immeuble, faisant partie d'un ensemble de 34 maisons de style éclectique construites entre 1921 et 1926 (arch. Pierre Decnop), est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (cf. supra) ; que, par conséquent, une attention particulière doit être accordée à l'esthétique de la façade ;
2. Considérant que la demande prévoit des nouveaux châssis en bois teinte grise mais qu'il serait souhaitable de maintenir une homogénéité en termes de couleurs pour cette façade, tenant compte de la teinte rouge bordeaux de la porte d'entrée d'origine ;
3. Considérant que les ferronneries sont peintes en gris foncé, sans pour autant rompre le contraste cohérent que ces éléments en saillie forment avec le revêtement de façade en briques rouges ;
4. Considérant que, dans les plans de la situation projetée, le dessin de l'encadrement du soupirail n'est pas assez précis par rapport aux moulures présentes mais que le demandeur confirme en séance le maintien de cet aspect tel

qu'à l'origine ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- remplacer la palissade par un mur de 1,9 m à partir du niveau de la terrasse sur le mitoyen de gauche, avec une composition conforme à l'art. 29 du Titre I du RCU ;
- connecter la citerne de récupération des eaux de pluie aux WC ;
- prévoir une teinte de châssis homogène à celle de la porte d'entrée (rouge bordeaux) et corriger le dessin de l'encadrement du soupirail ;

AVENUE EMILE VERHAEREN 37

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

Réf. / Ref.: 2024/158=077/037

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, construire une annexe aux rez-de-chaussée et 1er étage arrière, rehausser la toiture du bâtiment principal en vue de l'isoler, construire une lucarne en façade arrière et isoler cette façade, aménager une terrasse au 2ème étage, construire un abri de jardin, revoir les aménagements intérieurs et mettre en conformité la réalisation de travaux structurels ainsi que la modification de l'aspect architectural de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/01/2025 > 23/01/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale,
  - 1) construire une annexe au rez-de-chaussée et une au 1^{er} étage arrière,
  - 2) rehausser la toiture du bâtiment principal en vue de l'isoler,
  - 3) construire une lucarne en façade arrière, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dimensionnement de la lucarne),
  - 4) isoler la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement des gabarits admissibles),
  - 5) aménager une terrasse au 2^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement des gabarits admissibles),
  - 6) construire un abri de jardin,
  - 7) revoir les aménagements intérieurs, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (déficit d'éclairage naturel),
  - 8) mettre en conformité :
    - la réalisation de travaux structurels,
    - la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;

Historique :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 9 juin 1914 visant à « agrandir les annexes » ;
2. Vu l'acte de délivrance d'alignement d'autorisation de bâtir du 10 février 1956 visant à « transformer les sous-sols à front de rue en garage privé » ;
3. Vu la confirmation du 11 mars 2019 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;
4. Vu que l'immeuble est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;

Volume :

1. Considérant que la demande prévoit la construction d'une annexe au rez-de-chaussée (7 m²) afin d'étendre la cuisine existante ; que celle-ci respecte les gabarits admissibles, ne requiert pas de rehausse de mur mitoyen et ne porte pas atteinte à la zone de cours et jardins de cet immeuble ;
2. Considérant que le projet prévoit également la construction d'une annexe au 1^{er} étage (12,7 m²) afin d'étendre la chambre existante ; que, suite aux modifications de volumétrie, cette chambre déroge en termes d'éclairage naturel (déficit de 39 %), ce qui n'est pas acceptable comme tel ;
3. Considérant toutefois qu'il s'agit d'un espace de nuit et qu'une grande partie de la chambre est utilisée comme dressing ; que, de ce fait, un éclairage naturel moindre peut se justifier ;
4. Considérant dès lors qu'il y a lieu de tendre au maximum vers les normes d'éclairage prévues dans la réglementation en agrandissant la surface éclairante (un grand châssis, éventuellement une fenêtre de toit, ...) ;
5. Considérant que le volume de la toiture du bâtiment principal est revu afin de prévoir une isolation extérieure ; que cette modification s'inscrit dans les gabarits autorisables et permet l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ;
6. Considérant, entre autres, qu'une partie de la modification de la toiture est réservée à la construction d'une lucarne

dans le versant arrière afin d'aménager une nouvelle chambre ; que celle-ci ne respecte pas les prescriptions urbanistiques en vigueur car son implantation dépasse les 2/3 de la largeur de la façade arrière ; que l'aménagement proposé (chambre supplémentaire de 18 m²) ne justifie pas le non-respect de cette prescription et qu'il y a lieu d'y remédier ;

7. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture de l'annexe située à l'entresol entre les 1^{er} et 2^{ème} étages (niveau +20,40), dont l'accès se fait à partir de la chambre 4 située au 2^{ème} étage (niveau +19,51) via un escalier extérieur ; que cette implantation déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur (retrait latéral de moins de 3 m par rapport à la construction voisine moins profonde) et ne respecte pas le Code civil (hauteur de mur mitoyen inférieure à 1,9 m) ; que, de plus, le bien se situe proche de l'angle de l'îlot, ce qui risque de générer des nuisances élevées pour les voisins ; que la demande de dérogation n'est donc pas acceptable ;
8. Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air et renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbains ; 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 ;
9. Considérant dès lors que les nouvelles toitures plates ou les toitures plates rénovées devraient faire l'objet d'une finition claire ou végétalisée ;
10. Considérant que la façade arrière est isolée (15 cm), ce qui déroge en termes de volumétrie mais que cette dérogation est minime et peut être accordée ;

Zone de cours et jardins :

1. Considérant que le projet prévoit au fond de la parcelle un abri de jardin (15,48 m²), ce qui provoque une imperméabilisation accrue de la zone de cours et jardins (de 67 à 72 %) et porte atteinte à l'intérieur d'îlot ; que, en effet, la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) prévoit une amélioration en priorité des qualités végétales des intérieurs d'îlot et y favorise le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
2. Considérant par ailleurs que l'imperméabilisation des sols et les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
3. Considérant, de plus, que les prescriptions urbanistiques en vigueur permettent la construction d'un bâtiment accessoire, isolé du bâtiment principal, qui n'est pas destiné à l'habitation sans autorisation préalable, pour autant qu'il soit situé dans la zone de cours et jardins, que sa superficie, en ce compris la projection au sol de sa toiture, n'exécède pas 9 m² et que sa hauteur totale n'exécède pas 3 m ni ne dépasse le plan incliné à 45° par rapport à l'horizontale, plan prenant naissance au sommet des murs mitoyens ou, en absence de mur, à une hauteur d' 1,50 m au droit de la limite mitoyenne (cf. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme) ;

Façade avant :

1. Considérant, pour rappel, que cet immeuble, faisant partie d'un ensemble de trois maisons bourgeoises de style éclectique teinté d'Art nouveau et signées sur les soubassements «*François. HEMELSOET / ARCHITECTE.*», est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional (cf. supra) ;
2. Considérant que les châssis du 1^{er} étage sur la travée centrale, placés d'un côté et de l'autre de la porte-fenêtre, ont été modifiés par rapport à la situation d'origine mais que la proposition, bien que simplifiée, ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
3. Considérant que les plans sont peu précis quant au dessin des ferronneries présentes en façade (porte de garage, balcon et lucarne) mais que, sur base du reportage photographique fourni, elles possèdent des qualités patrimoniales remarquables et doivent dès lors être maintenues et préservées ;

Citerne de collecte des eaux pluviales :

1. Considérant que le bâtiment comporte une citerne de collecte des eaux pluviales d'un volume de 7 m³ mais que cette capacité ne figure pas sur les plans ; que celle-ci est maintenue mais que ces usages ne sont pas précisés et que, afin d'optimiser son utilité, il convient d'assurer la connexion de cette dernière en priorité aux chasses d'eau des toilettes du bâtiment ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- augmenter la superficie éclairante de l'annexe du 1er étage afin de tendre vers les normes d'éclairement naturel pour cette chambre ;
- construire une lucarne conforme à l'art. 6 du Titre I du RRU ;
- supprimer la terrasse du 2ème étage ;
- construire un abri de jardin conforme à la réglementation en vigueur ;
- prévoir une couche de finition claire ou végétalisée pour les toitures plates nouvelles ou rénovées ;
- préciser en détail le dessin des ferronneries existantes en façade avant ;
- préciser, en plan, la capacité de la citerne de collecte des eaux pluviales ainsi que sa connexion aux WC du bâtiment.