



**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK  
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT  
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie  
Réunion du jeudi 11 juillet 2024 / Zitting van donderdag 11 juli 2024

**Avis / Adviezen**

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

<b>AVENUE DAILLY 16</b> .....	2
<b>RUE GENDEBIEN 23</b> .....	4
<b>RUE DE LA CONSOLATION 78</b> .....	6
<b>RUE DE LA CHAUMIÈRE 26</b> .....	9
<b>RUE RUBENS 32</b> .....	11
<b>RUE GUSTAVE FUSS 33</b> .....	13
<b>RUE DE BRABANT 150</b> .....	15
<b>RUE VANDERMEERSCH 59</b> .....	17
<b>AVENUE LOUIS BERTRAND 76</b> .....	18
<b>AVENUE CLAYS 92</b> .....	20
<b>RUE NESTOR DE TIÈRE 35</b> .....	21
<b>GRANDE RUE AU BOIS 109</b> .....	23
<b>AVENUE GÉNÉRAL EISENHOWER 2</b> .....	26

---

## AVENUE DAILLY 16

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

Réf. / Ref.: 2022/1191=061/016

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, régulariser l'ajout d'un logement sous combles (passer de trois à quatre unités), ainsi que la construction d'annexes au rez-de-chaussée, mettre en conformité la modification des châssis en façade avant, aménager une terrasse au 1er étage, construire des lucarnes en façade avant et arrière, réaliser des travaux structurels intérieurs, réaménager le bâtiment et modifier l'esthétique de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/06/2024 > 27/06/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements :
  - 1) régulariser ;
  - 2) l'ajout d'un logement sous combles (passer de trois à quatre unités),
  - 3) la construction d'annexes au rez-de-chaussée, à savoir :
    - 4) un premier volume, dans le prolongement du bâtiment,
    - 5) un second, le long du mur mitoyen droit (n° 18), 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. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (verdurisation des toitures plates),
  - 6) mettre en conformité la modification des châssis en façade avant (châssis en PVC), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (modification de châssis),
  - 7) aménager une terrasse au 1<sup>er</sup> étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
  - 8) construire une lucarne en façade avant,
  - 9) construire une lucarne en façade arrière,
  - 10) réaliser des travaux structurels intérieurs (agrandissement des baies des murs porteurs, décroissement),
  - 11) réaménager le bâtiment, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage séjour insuffisant) et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),
  - 12) modifier l'esthétique de la façade avant (porte d'entrée) ;

#### HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtisse du 21 juin 1907 visant à "construire une maison" ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 août 1922 visant à "construire un atelier" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 novembre 1922 visant à "remplacer des tabatières par des lucarnes en bois" ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 20 juin 2006 suite à la demande visant à "diviser une maison unifamiliale en 4 logements avec construction d'annexes au rez-de-chaussée" ;
5. Vu le refus de permis d'urbanisme du 26 novembre 2013 suite à la demande visant à "ajouter un quatrième logement dans un immeuble de rapport, construire des annexes au rez-de-chaussée et imperméabiliser la cour" ;
6. Vu le refus de permis d'urbanisme du 1<sup>er</sup> décembre 2021, par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale, suite à la demande visant à "mettre en conformité l'ajout d'un 4<sup>ème</sup> logement sous combles dans un immeuble de 3 logements, la construction d'annexes au rez-de-chaussée, l'aménagement d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage, agrandir les lucarnes en façade avant et arrière et mettre en conformité la modification des châssis en façade avant" ;
7. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il, par conséquent, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

#### SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 13 septembre 2022, attestant de l'existence de :
  - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - 2) au rez-de-chaussée : un logement,
  - 3) aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : un logement par étage,
  - 4) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
1. Vu les procès-verbaux des 17 mars 2005, 16 avril 2008 et 17 janvier 2011, portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
  - 1) le remplacement de la toiture d'une annexe arrière existante construite en infraction d'une surface de +/- 24 m<sup>2</sup>,
  - 2) la modification du nombre de logements (cinq logements en lieu et place de 3 trois autorisés),

- 3) la modification de volume au rez-de-chaussée en partie arrière par la construction de deux annexes (+/- 35 m<sup>2</sup>),
  - 4) l'imperméabilisation totale de la cour par la pose de carrelage 30x30 cm,
  - 5) l'utilisation de la toiture plate de l'annexe située à l'arrière du bâtiment à front de rue, sur toute la largeur de la parcelle, en terrasse par la pose d'une rambarde en fer forgé et d'un revêtement en dalle 50x50 cm (carrelage) ;
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 ;
  2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 3 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

#### SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la présente demande varie peu par rapport à la demande précédemment refusée suite à la non-introduction de plans modificatifs répondant aux conditions émises par la Commission de concertation, à savoir le maintien de trois logements et la suppression des annexes en dérogation ;
2. Considérant que la demande vise toujours à ajouter un logement dans les combles, pour un total de quatre unités au lieu de trois) ; que les logements se répartissent de la manière suivante :
  - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - 2) au rez-de-chaussée : un logement 1 chambre d'une surface de 109 m<sup>2</sup>,
  - 3) au 1<sup>er</sup> étage : un studio donnant accès à une terrasse en partie arrière,
  - 4) au 2<sup>ème</sup> étage : un studio,
  - 5) au 3<sup>ème</sup> étage sous combles : un studio ;

#### DÉMOLITIONS :

1. Considérant que l'atelier en partie arrière est démoli, ainsi que l'annexe à l'entresol arrière ;

#### LOGEMENT 1 (rez-de-chaussée) :

1. Considérant qu'au vu de l'analyse des plans d'archives, l'extension du rez-de-chaussée en partie arrière, comprenant le living et la salle à manger, est à régulariser ;
2. Considérant que ce volume a été construit dans les gabarits autorisables suivant la réglementation urbanistique actuellement en vigueur, et ce sans entraîner de nuisances ;
3. Considérant cependant que l'annexe abritant la cuisine et la buanderie et construite le long du mur mitoyen du n° 18, est également à régulariser ; qu'elle est dérogatoire au RRU en ce qu'elle dépasse le profil de l'immeuble voisin le plus profond et qu'elle s'étend au-delà des 3/4 de la profondeur moyenne de la parcelle ;
4. Considérant que le projet ne prévoit pas la création de toitures végétalisées sur les nouvelles constructions, ce qui est contraire au RCU ;
5. Considérant que la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Application 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, la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée et que les dérogations ne peuvent dès lors pas être acceptées ;
6. Que par ailleurs une telle artificialisation de l'intérieur d'îlot ne permet pas de participer à une gestion intégrée des eaux pluviales et à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain ;
7. Considérant que la configuration de ce logement se présente sous la forme de trois pièces en enfilade ; que l'occupation de l'espace central (SDD/WC) diminue drastiquement l'éclairage naturel ainsi que l'effet traversant du rez-de-chaussée ;
8. Considérant que cette nouvelle configuration, cumulée à l'annexe (cuisine/buanderie), appauvrit l'apport en lumière naturelle pour le séjour, en dérogation aux RRU et RCU ;
9. Considérant que la chambre principale respecte les normes d'habitabilité mais qu'elle se situe à front de rue, ce qui génère des nuisances sonores ainsi qu'un manque flagrant d'intimité ;
10. Considérant que l'entrée du logement se fait face à l'entrée de cave, ce qui n'est pas conforme au bon aménagement des lieux ;

#### LOGEMENT 2 (1<sup>er</sup> étage) :

1. Considérant que des travaux structurels sont réalisés afin d'augmenter les dimensions des baies dans les murs porteurs, favorisant ainsi l'effet traversant de l'étage et permettant un plus grand apport de lumière ;

#### TERRASSE :

1. Considérant que la terrasse aménagée en partie arrière au 1<sup>er</sup> étage déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de hauteur et profondeur ;
2. Considérant que, du côté droit, l'aménagement de celle-ci est pensé afin de respecter le Code civil en matière de vues, contrairement à la partie de gauche (retrait de 1,70 m au lieu de 1,90 m) et qu'il y a lieu de s'y conformer ;
3. Considérant que des bacs à plantes sont prévus sur les parties latérales de la terrasse ; que, toutefois, il est préférable de végétaliser ces surfaces ;
4. Considérant de plus qu'il est souhaitable de maintenir un recul de 60 cm afin d'éviter toute vue intrusive sur le jardin du rez-de-chaussée et qu'il y a dès lors lieu de délimiter l'ensemble des superficies accessibles avec des garde-corps ;

#### LOGEMENT 3 (2<sup>ème</sup> étage) :

1. Considérant que le logement du 2<sup>ème</sup> étage ne dispose pas d'un espace extérieur mais présente la même configuration spatiale que celui du 1<sup>er</sup> étage ; que, par conséquent les mêmes remarques prévalent quant à son aménagement intérieur ;

#### LOGEMENT 4 (sous combles) ;

1. Considérant que les lucarnes projetées en façade avant et arrière s'inscrivent dans les gabarits autorisables et permettent d'augmenter l'apport de lumière naturelle ;
2. Considérant néanmoins que la lucarne en façade avant ne s'intègre pas à la composition de la façade et qu'il y a lieu de soit maintenir la situation en place, soit revoir la proposition en harmonie avec les baies inférieures ;
3. Considérant que l'espace sous combles devient habitable ; qu'un décroissement est effectué afin de profiter de l'effet traversant ;
4. Considérant que l'espace sous toiture n'est pas conforme aux règlements urbanistiques en vigueur en ce qu'il ne dispose pas de 2,3 m de hauteur sur la moitié de sa superficie ; qu'il y a par conséquent lieu de le maintenir en tant que local non-habitable ;
5. Considérant que le projet propose une majorité de logements de type studios (3) et uniquement un logement 1 chambre, sans véritable mixité de superficies au sein de l'immeuble ;
6. Considérant, de plus, que l'ajout d'un quatrième logement densifie l'occupation de ce dernier et qu'il serait préférable d'aménager un appartement de grande taille aux deux derniers étages, et ce de manière à diversifier l'offre de logements ;

#### ESPACES COMMUNS :

1. Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
2. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au sous-sol ; que, toutefois, l'accessibilité de celui-ci n'est pas garantie vu la présence de l'escalier, la largeur du dégagement et le demi-tour à opérer pour y accéder ;

#### FAÇADES :

1. Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS, arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ; que, de plus et pour rappel, il est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural régional ;
2. Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC qui ne respectent pas le modèle d'origine, ce qui porte atteinte à l'expression architecturale de celle-ci ;
3. Considérant que les ferronneries du balcon du 1<sup>er</sup> étage ne sont pas représentatives du dessin d'origine et qu'il y a lieu de s'assurer de leur maintien ;
4. Considérant que la porte d'entrée, actuellement en PVC, est remplacée par une porte asymétrique en bois moulurée ; que cette proposition n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de revenir à la situation d'origine ;

#### AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- démolir l'annexe en dérogation le long du mitoyen au n° 18 et proposer un réaménagement qualitatif du logement situé au rez-de-chaussée ;
- se limiter à trois unités de logements au sein de l'immeuble ;
- pour la lucarne en façade avant : soit maintenir la situation en place, soit revoir la proposition en harmonie avec les baies inférieures ;
- étendre le logement du 2<sup>ème</sup> étage dans les combles ou maintenir les combles en locaux non-habitables ;
- indiquer sur les plans que l'espace sous toiture est un « local non-habitable » ;
- pour la terrasse au 1<sup>er</sup> étage :
  - ☑limiter la profondeur de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage (recul de minimum 60 cm) afin de préserver l'intimité du jardin du rez-de-chaussée,
  - ☑délimiter le pourtour de la terrasse avec un garde-corps,
  - ☑végétaliser l'ensemble des toitures plates non-accessibles ;
- pour la façade avant :
  - ☑maintenir les ferronneries du balcon du 1<sup>er</sup> étage et indiquer sur les plans « ferronneries existantes »,
  - ☑prévoir des châssis en bois moulurés avec une division tripartite possédant une partie plus centrale pour les châssis situés en partie gauche, un bas de porte plein mouluré pour la porte-fênêtre du 1<sup>er</sup> étage et des doubles cadres pour l'ensemble des châssis ;
- entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 3 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

---

#### RUE GENDEBIEN 23

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

Réf. / Ref.: 2023/518=112/023

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification du volume arrière droit, construire deux lucarnes dans les versants avant et arrière, créer un escalier

extérieur, diviser l'immeuble en deux logements, réaliser des travaux structurels et modifier les façades avant et arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/06/2024 > 27/06/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
  - 1) mettre en conformité la modification du volume arrière droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
  - 2) construire deux lucarnes dans les versants avant et arrière,
  - 3) créer un escalier extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
  - 4) diviser l'immeuble en deux logements, en dérogation aux art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie insuffisante), 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 RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),
  - 5) réaliser des travaux structurels (trémie, cloisonnement),
  - 6) modifier la façade avant (cimentage, enduit, châssis, etc.), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade),
  - 7) modifier la façade arrière (ouvertures) ;

### HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 15 juin 1900 visant à "construire une annexe" ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est, par conséquent, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

### SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 13 novembre 2023 attestant de l'existence d'un logement pour l'entièreté de cet immeuble ;

### SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la demande vise à créer un logement supplémentaire (passer de une à deux unités), et plus précisément réaménager le bâtiment en créant un triplex 2 chambres et un duplex 2 chambres ; que la nouvelle répartition se présente comme suit :
  - 13) aux sous-sol, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage : logement triplex 2 chambres,
  - 14) aux 2<sup>ème</sup> étage et combles : duplex 2 chambres ;

### DEMOLITION :

1. Considérant que le projet implique la démolition des cheminées (avant et arrière) aux différents étages ; que cette intervention ne soulève aucune remarque ;

### VOLUME/HABITABILITÉ :

#### Logement 1 :

1. Considérant que le projet vise à mettre en conformité, au sous-sol, la construction de l'annexe arrière droite ; qu'elle est construite au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de construction, en dérogation au RRU ;
2. Considérant de plus qu'elle s'étend sur un espace extérieur qui, certes, est exigü, mais que, néanmoins, il reste un espace de respiration nécessaire ;
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 qu'un volume est créé ; que la qualité paysagère et végétale de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;
4. Considérant qu'un escalier extérieur reliant la cour (sous-sol) au rez-de-chaussée est prévu ; que celui est conforme au Code civil mais qu'il déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de profondeur et de hauteur ;
5. Considérant toutefois qu'il permet une connexion avec l'extérieur et ne génère pas de nuisance particulière ; que, dès lors, la dérogation pourrait être accordée ;
6. Considérant que la demande vise à créer un logement triplex de 2 chambres ; que, dans cette optique, une circulation interne entre le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage est créée au moyen d'une nouvelle trémie et d'un escalier ;
7. Considérant que cette intervention permet une scission claire de la circulation entre les parties dédiées au triplex et au duplex des étages supérieurs, tout en et privatisant les circulations pour les occupants du triplex projeté ;
8. Considérant que l'aménagement de ce logement se fait de manière inversée, à savoir que l'accès s'effectue via le 1<sup>er</sup> étage qui accueille les espaces de vie, tandis que les chambres se situent à l'étage inférieur (rez-de-chaussée) ;
9. Considérant que le sous-sol est réaménagé comme suit :
  - 1) en partie avant, une cave, une salle de douche et un bureau,
  - 2) en partie arrière, un espace s'apparentant à une unité de logement séparée en ce qu'il dispose d'un accès supplémentaire à ce même niveau ;
1. Considérant de plus que ce niveau ne dispose pas de la hauteur sous plafond requise (2,30 m au lieu des 2,50 m) et

- qu'il y a donc lieu de le maintenir comme local non habitable ;
2. Considérant que les cloisonnements prévus, ainsi que l'emplacement du nouvel escalier projeté, portent atteinte à lecture et à la spatialité de la pièce arrière, génèrent des espaces résiduels et suppriment le caractère traversant des deux pièces en enfilade ;
  3. Considérant que deux chambres conformes sont prévues au rez-de-chaussée mais que, néanmoins, l'accès à la cour se fait par l'une d'entre elle, ce qui est peu qualitatif ; qu'il aurait été souhaitable de prévoir l'espace extérieur en lien avec les espaces de vie ;
  4. Considérant donc que le 1<sup>er</sup> étage accueille les espaces de vie et les sanitaires en partie centrale ; que, de l'aménagement proposé, il résulte une cuisine en partie arrière qui ne dispose pas de la superficie minimale requise (6,7 m<sup>2</sup> au lieu de 8 m<sup>2</sup>) ;
  5. Considérant par ailleurs que la configuration proposée est peu qualitative et ne peut répondre aux besoins de ce logement de 2 chambres ; que, de plus, la dérogation est trop importante que pour pouvoir être accordée ;

#### Logement 2 :

1. Considérant que le 3<sup>ème</sup> étage accueille les espaces de vie ; que le séjour en partie avant présente une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur car son éclairage naturel n'est pas suffisant (4,68 m<sup>2</sup> au lieu des 5 m<sup>2</sup> requis) ;
2. Considérant néanmoins que ce déficit est minime ; qu'il est lié à la conception-même de la façade, ce qui constitue donc une donnée préexistante à l'aménagement du logement ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;
3. Considérant que la demande porte également sur l'aménagement des combles ;
4. Considérant que les lucarnes projetées s'inscrivent dans les gabarits autorisables et qu'elles permettent d'offrir un éclairage naturel suffisant pour les espaces sous combles ;
5. Considérant que, en situation projetée, deux chambres y sont aménagées ainsi qu'une salle de douche ; que les espaces susmentionnés ne soulèvent aucune remarque ;
6. Considérant que l'espace sous toiture ne permet d'accueillir que du rangement, d'autant qu'il ne dispose pas des 2,3 m de hauteur minimum prescrits sur la moitié de sa superficie ;

#### ESAPCES COMMUN :

1. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au niveau de l'entresol droit ; que, pour y accéder, une série de marches sont à franchir, ce qui rend son accès peu aisé mais que néanmoins l'existence d'un tel local est un plus ;
2. Considérant que, au sous-sol, l'accès aux compteurs est inchangé ;
3. Considérant que, pour les deux unités d'habitation projetées, des espaces de rangement sont prévus au sous-sol et sous toiture ;

#### FAÇADES :

1. Considérant que ce bâtiment forme, avec le n° 21, un ensemble architectural cohérent ; que, dans le but de préserver cette continuité, il y a lieu de respecter les principales caractéristiques d'origine en façade avant (matériaux, composition, divisions, section) ;
2. Considérant que les différents châssis et la porte sont en bois peint en blanc ;
3. Considérant que la corniche est en bois de teinte marron ;
4. Considérant que, au rez-de-chaussée, les pierres naturelles de la façade sont repeintes et qu'elles doivent être décapées (seuils de fenêtres et sous-bassement) afin de retrouver leur caractère d'origine ;
5. Considérant que la façade avant est recouverte d'un cimentage de teinte blanc cassé ;
6. Considérant que les trous de boulin sont supprimés ;
7. Considérant que le cimentage et la peinture des pierres naturelles dévalorisent l'aspect esthétique de la façade, dérogent à la réglementation applicable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

#### CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet tel que proposé densifie exagérément cet immeuble et qu'il y a lieu de maintenir un seul logement ;

**AVIS / ADVIES :** Défavorable (unanime)

---

## RUE DE LA CONSOLATION 78

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

Réf. / Ref.: 2023/372=054/078

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant à usage mixte (un bureau et deux logements) et un bâtiment arrière (un logement), pour le bâtiment avant, régulariser la création d'une lucarne dans le versant arrière, réaliser des travaux structurels, changer l'affectation du rez-de-chaussée de bureau vers logement (passer de deux à trois unités), étendre le logement supérieur dans les combles, aménager une terrasse sur la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage, réaménager le bâtiment existant, modifier la façade arrière (agrandissement de baies, isolation) et

mettre en conformité les modifications esthétiques de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/06/2024 > 27/06/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant à usage mixte (un bureau et deux logements) et un bâtiment arrière (un logement), pour le bâtiment avant :
  - 1) régulariser :
    - la création d'une lucarne dans le versant arrière,
    - la réalisation de travaux structurels (cloisonnement, etc.),
  - I. changer l'affectation du rez-de-chaussée de bureau vers du logement (passer de 2 à 3 unités d'habitation), en dérogation aux art. 3 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficie chambre insuffisante et éclairage insuffisant),
  - II. étendre le logement supérieur dans les combles, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur sous plafond insuffisante), à l'art. 9 du Titre II du RRU (superficie insuffisante cuisine),
  - III. aménager une terrasse sur la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
  - IV. réaménager le bâtiment existant, en dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),
  - V. modifier la façade arrière (agrandissement de baies, isolation), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
  - VI. mettre en conformité les modifications esthétiques de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;

### HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 19 juillet 1883 visant à "construire une maison" ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 juillet 1948 visant à "construire des annexes" ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 13 février 2007 visant à "démolir une annexe de l'arrière bâtiment situé dans la cour, construire une lucarne en toiture avant de l'arrière bâtiment et affecter l'arrière-bâtiment en logement (actuellement atelier), aménager deux logements supplémentaires et un bureau indépendant dans l'immeuble principal", accordé à condition de prévoir seulement deux logements dans le bâtiment principal en affectant les combles à, soit une extension du logement du 2<sup>ème</sup> étage, soit un grenier ;
4. Vu que le bien est repris l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

### SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 13 octobre 2023 attestant de l'existence de :
  - 1) dans le bâtiment avant :
    - au sous-sol: locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
    - au rez-de-chaussée : bureau + entrée cochère à droite,
    - aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages: un logement par étage,
    - dans les combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - 2) dans le bâtiment arrière : un logement ;
1. Vu la mise en demeure du 2 février 2023 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
  - 1) le non-respect du permis d'urbanisme du 13 février 2007 par la modification du nombre de logements (3),
  - 2) la réalisation de travaux structurels par le percement d'une baie, de 3 m sur 2,50 m5, dans le mur porteur situé dans les mansardes afin de donner accès à la toiture plate en façade arrière,
  - 3) la modification de l'utilisation de la toiture plate en façade arrière au niveau des combles en terrasse, par la pose d'un revêtement de sol en bois et l'installation d'un garde-corps (barrière/palissade en bois) ;
1. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
2. Considérant en conséquence qu'il y aura lieu d'entamer les travaux destinés à suppression des infractions dans les 3 mois et de les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

### SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la demande ne concerne que le bâtiment avant et vise donc à changer l'affectation du bureau du rez-de-chaussée vers du logement (passer de deux à trois unités) et étendre celui du 2<sup>ème</sup> étage dans les combles ;
2. Considérant que la nouvelle répartition se présente de la manière suivante :
  - 1) dans le bâtiment avant (350,04 m<sup>2</sup>),
    - au sous-sol: locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
    - au rez-de-chaussée : un logement 1 chambre avec jardin (87,97 m<sup>2</sup>),
    - au 1<sup>er</sup> étage : un logement 1 chambre (87,18 m<sup>2</sup>),

- aux 2<sup>ème</sup> étage et combles : un duplex 3 chambres avec terrasse extérieure (174,88 m<sup>2</sup>),
- 1) dans le bâtiment arrière : un logement (hors demande) ;
  1. Considérant que la distance séparant le bâtiment arrière et le bâtiment principal est de +/- 18 m, ce qui permet de garantir une certaine intimité ;

Logement 1 :

1. Considérant qu'au rez-de-chaussée, la configuration de ce logement se présente sous la forme de pièces en enfilade et que l'éclairage naturel de la pièce centrale (salon) s'en trouve diminué ;
2. Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir des doubles-portes centrales vitrées afin de favoriser l'effet traversant de ce niveau ;
3. Considérant que les sanitaires ne sont accessibles que via la chambre, ce qui nuit à leur utilisation ; que, dès lors, il y a lieu de revoir leur aménagement ;
4. Considérant de plus que la chambre ne dispose pas d'une superficie suffisante (12,7 m<sup>2</sup> au lieu des 14 m<sup>2</sup>) ; que ce déficit est trop important et que la dérogation n'est dès lors pas autorisable ;
5. Considérant de plus que l'accès au jardin se fait également via cette chambre ; qu'elle s'assimile en conséquence plus à un point de circulation plus qu'à espace de nuit ;
6. Considérant, au vu de ce qui précède, que ce logement ne répond pas au bon aménagement des lieux ; que la suppression du bureau ne permet plus de garantir de mixité de fonction sur la parcelle et dans le quartier, ce qui est regrettable ;

Logement 2 :

1. Considérant que le logement du 1<sup>er</sup> étage est licite et conforme ;

Logement 3 (duplex 3 chambres) :

1. Considérant que le projet prévoit d'étendre le logement supérieur dans les combles ;
2. Considérant que la cage d'escalier commune est privatisée au profit des circulations privatives du duplex, que ces modifications nuisent aux qualités patrimoniales intérieures de ce bien inscrit à l'inventaire (éclairage de la cage d'escalier et suppression de l'escalier monumental) et qu'il y a lieu de trouver des solutions afin de la maintenir telle qu'à l'origine ;
3. Considérant que le 2<sup>ème</sup> étage se présente sous la forme de trois pièces en enfilade et accueille deux chambres disposées de part et d'autre du bâtiment et, en partie centrale, une salle de jeu ;
4. Considérant que cette dernière ne bénéficie pas d'un apport en éclairage naturel suffisant et qu'il y a lieu d'indiquer cet espace comme étant un local non habitable ;
5. Considérant que la chambre en partie avant ne bénéficie pas d'un apport en éclairage naturel suffisant (3,74 m<sup>2</sup> au lieu de 4,42 m<sup>2</sup>) ; que ce déficit ne nuit néanmoins pas à son habitabilité et que la dérogation peut dès lors être accordée ;
6. Considérant que les combles deviennent habitables ;
7. Considérant que la demande vise à régulariser la création d'une lucarne dans le versant arrière ; qu'elle présente des dimensions conformes au RRU et permet d'améliorer l'habitabilité des pièces de vie aménagées sous toiture ;
8. Considérant que l'espace sous combles accueille, en partie avant, une chambre ainsi qu'une salle à manger/cuisine et, en partie arrière, le séjour avec un accès vers l'extérieur ;
9. Considérant que, en partie centrale, il ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,20 m au lieu de 2,30 m minimum) mais que, néanmoins, ce déficit n'affecte pas les conditions d'habitabilité du logement ;
10. Considérant que la cuisine ne dispose pas d'une superficie suffisante (5m<sup>2</sup> au lieu de 8 m<sup>2</sup> minimum) ; que ce déficit est trop important et qu'elle ne permet pas de répondre au besoin d'un duplex de 3 chambres ; que la dérogation n'est dès lors pas octroyable ;
11. Considérant par ailleurs que l'accès à la chambre se fait par la salle de douche, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
12. Considérant dès lors que cette configuration n'est pas optimale et qu'il y a lieu de supprimer la chambre (3) et dédier ce niveau aux espaces de vie ;
13. Considérant que l'espace sous-toiture (mezzanine) n'est pas conforme aux normes d'habitabilité et qu'il y a lieu de le maintenir comme local non habitable ;

TERRASSE :

1. Considérant que le projet vise à aménager, en partie arrière gauche, une terrasse sur la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage ;
2. Considérant que cette terrasse présente un recul latéral de 1,90 m par rapport au mitoyen gauche afin de se conformer au Code civil ;
3. Considérant que celle-ci est en promontoire avec une vue plongeante sur tout l'intérieur d'îlot, entraînant une emprise visuelle importante et préjudiciable à l'intimité du voisinage ;
4. Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter sa profondeur à 2,80 m et d'en délimiter le pourtour ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
2. Considérant que le local vélos/poussettes prévu au sous-sol n'est pas facilement accessible vu la présence de l'escalier, et la largeur du dégagement pour y accéder ;

FAÇADES :

1. Vu que cette maison bourgeoise, de style néoclassique et de composition symétrique est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural régional (<https://monument.heritage.brussels>) ; que, par ailleurs et pour rappel, elle date

- d'avant 1932 et y est donc inscrite d'office ;
2. Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques de cet immeuble en isolant la façade arrière par l'extérieur ;
  3. Considérant que l'enduit sur l'isolant d'une épaisseur de 14 cm implique une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens ;
  4. Considérant que le dépassement est minime et n'entraîne pas d'impact significatif sur les parcelles voisines ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;
  5. Considérant que, en façade avant, la corniche est en bois de teinte blanche et la porte cochère de teinte grise ; que ces éléments respectent le modèle d'origine ;
  6. Considérant que les châssis sont en bois, de teinte brun foncé, sont également conformes au dessin d'origine, à l'exception de la porte-fenêtre du 1<sup>er</sup> étage qui ne dispose pas d'une allège pleine et qu'il y a lieu d'y remédier ;
  7. Considérant que, au même niveau, la demande vise à remplacer le garde-corps existant ; que celui-ci est encore présent comme à l'origine et que la modification projetée n'est pas acceptable
  8. Considérant que le soubassement, le seuil des fenêtres, les différents bandeaux et le fer forgé au niveau des soupiraux sont de teinte gris clair, ce qui dévalorise l'esthétique de la façade ;

#### CONCLUSION :

1. Considérant qu'un logement supplémentaire est ajouté dans l'immeuble ; que, cependant le permis d'urbanisme du 13 février 2007 avait été accordé à la condition de maintenir au maximum deux logements dans le bâtiment avant, et ce notamment pour le motif suivant : « *le projet n'assume pas suffisamment le besoin en stationnement qu'il est susceptible de créer, alors que l'espace public ne permet déjà plus d'absorber les besoins existants dans le quartier, que le projet participe donc à la surdensification du quartier quant aux nombres de logements* » ;
2. Considérant que le logement envisagé au rez-de-chaussée est peu qualitatif et ne répond pas au bon aménagement des lieux ; que le local vélos/poussettes est difficilement accessible ; que le contexte n'a pas changé et que la condition susvisée reste donc d'application ; que, dès lors, il y a lieu de maintenir deux logements dans ce bâtiment avant ;

#### AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- ne pas aménager de logement indépendant supplémentaire et allouer les superficies du rez-de-chaussée au logement du 1er étage ou maintenir ce niveau en bureau ;

- pour le duplex (2ème étage et combles) :

- maintenir la cage d'escalier commune dans son état d'origine et réaménager le duplex en conséquence,

- indiquer que la pièce centrale au 2ème étage est un « local non habitable »,

- dédier les combles (3ème étage sur les plans) aux espaces de vie,

- indiquer que l'espace sous toiture est un « local non habitable »,

- limiter la profondeur de la terrasse sur la toiture plate du 2ème étage à 2,8 m et en délimiter le pourtour ;

- pour la façade avant :

- préserver le garde-corps en fer forgé noir au 1er étage,

- prévoir une allège pleine pour la porte-fenêtre du 1er étage,

- décaper l'ensemble des pierres naturelles de la façade (pas seulement celles des seuils de fenêtres et du sous-bassement) afin d'en retrouver l'aspect d'origine,

- peindre le fer forgé des soupiraux en noir,

- entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

---

#### RUE DE LA CHAUMIÈRE 26

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

Réf. / Ref.: 2021/752=044/026

Objet / Betreft: [DEMANDE MODIFIÉE] dans un immeuble à usage mixte (activité productive au rez-de-chaussée et trois logements [dont un logement attenant à l'activité productive]), mettre en conformité l'ajout d'un logement (passer de trois à quatre unités) et la suppression de la petite cour, supprimer l'activité productive afin d'y étendre le logement du rez-de-chaussée, réaliser des travaux structurels (modifications du volume de l'annexe arrière au rez-de-chaussée, escalier entre la cave et le rez-de-chaussée,...), construire une lucarne en façade arrière et effectuer des modifications esthétiques en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/06/2024 > 27/06/2024

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

1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 17 août 2021 visant à, dans un immeuble à usage mixte (activité productive au rez-de-chaussée et trois logements ([ont un logement attenant à l'activité productive])) :
  - 1) mettre en conformité :
    - l'ajout d'un logement (passer de trois à quatre), en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) et du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficie minimale), à l'art. 11 Titre II du RCU (vues), à l'art. 10 du Titre II du RCU et du RRU (éclairage/vues), à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond), à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes) et à l'art. 17 du Titre II du RRU (local vélos/poussettes),
    - la couverture totale de la cour, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (hors gabarits),
    - supprimer l'activité productive afin d'y étendre le logement du rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RCU et du RRU (éclairage/vues),
    - effectuer des modifications esthétiques en façade avant (porte d'entrée, châssis et garde-corps), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;
  1. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 16 juin 2022 sur cette demande ;
  2. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 30 janvier 2024, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
  3. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans un immeuble à usage mixte (activité productive au rez-de-chaussée et trois logements [dont un logement attenant à l'activité productive])) :
    - 1) mettre en conformité :
      - l'ajout d'un logement (passer de trois à quatre unités),
      - la suppression de la petite cour au rez-de-chaussée côté gauche,
      - supprimer l'activité productive afin d'y étendre le logement du rez-de-chaussée,
      - réaliser des travaux structurels (modifications du volume de l'annexe arrière au rez-de-chaussée),
      - construire une lucarne en façade arrière,
      - effectuer des modifications esthétiques en façade avant ;
    1. Considérant que ces plans modificatifs visent à répondre aux remarques émises par la Commission de concertation et à supprimer les dérogations à la réglementation urbanistique en vigueur ;
    2. Considérant que le projet amendé prévoit désormais quatre logements avec la répartition suivante :
      - 1) au rez-de-chaussée : un appartement une chambre de 48 m<sup>2</sup> ,
      - 2) au premier étage : un appartement une chambre de 37 m<sup>2</sup>,
      - 3) au deuxième étage : un appartement une chambre de 37 m<sup>2</sup>,
      - 4) au troisième étage : un studio avec mezzanine de 44 m<sup>2</sup> ;
    1. Considérant que le projet propose uniquement de petits appartements et qu'il est souhaitable, lors des divisions ou ajouts de logements dans les immeubles, de garantir une mixité de types de logements ;

Rez-de-chaussée :

1. Considérant que la suppression des superficies affectées à de l'activité productive pour y étendre le logement présent sur le même niveau est acceptable car, en partie arrière, une nouvelle zone de cour et jardin est créée, ce qui permet d'offrir au logement du rez-de-chaussée des vues droites vers l'extérieur et un meilleur éclairage naturel ;
2. Considérant que ce logement est étendu dans le sous-sol pour y aménager les locaux non-habitable (salle de bain, wc, caves) et que cette proposition est acceptable dans le cas où cette unité de logement est conservée sur un seul niveau car cela permet d'améliorer l'habitabilité de ce petit logement ;
3. Considérant que la petite cour présente en partie arrière gauche est couverte pour créer un volume continu avec le bâtiment avant et l'aménagement d'un local vélos ;
4. Considérant que cette construction est désormais acceptable puisqu'une partie du volume arrière est déconstruite au profit d'un jardin ;
5. Considérant l'importance du choix des espèces, il sera nécessaire d'aménager le jardin avec des espèces indigènes et adaptées ; que la végétalisation de la toiture plate pourrait encore améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot et la gestion des eaux pluviales ;

Premier et deuxième étages :

1. Considérant que les logements existants aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages sont en dérogation au RRU et au RCU car ils n'ont pas la superficie minimum requise (chambre de 12, 53m<sup>2</sup> au lieu de 14 et salon/salle-à-manger de 15 m<sup>2</sup> au lieu de 28) ; mais qu'il s'agit d'une situation licite en place ;

Troisième et quatrième étages :

1. Considérant qu'un studio avec mezzanine est aménagé au dernier niveau (+ lucarne) ;
2. Considérant que le demandeur a apporté les preuves de l'existence de ce logement avant 1996 mais que celui-ci ne peut être reconnu officiellement car il ne respectait pas les normes d'éclairage de l'époque ;
3. Considérant que le projet prévoit, pour ce faire, l'aménagement d'une lucarne en partie arrière ; que celle-ci offre

une vue droite vers l'extérieur depuis la mezzanine mais qu'il est regrettable que cela n'améliore pas les vues droites depuis séjour situé à l'étage inférieur ;

4. Considérant qu'il n'est pas précisé si cette mezzanine est habitable (chambre) mais qu'elle répond aux prescriptions du RRU applicables en la matière ;
5. Considérant que des fenêtres de toiture sont également ajoutées pour augmenter l'éclairage naturel du niveau inférieur dans le séjour et la salle de bain ;

#### Locaux communs :

1. Considérant que les compteurs sont accessibles par tous les habitants et qu'une cave par logement est aménagée ;
2. Considérant qu'un local pour les vélos est aménagés au rez-de-chaussée ; que sa superficie est cependant réduite et nécessite d'accrocher les vélos avec des attaches murales, ce qui est peu pratique ;

#### Façade :

1. Considérant que les garde-corps proposés en façade avant ne s'accordent pas avec le style néoclassique de celle-ci, ce qui déroge au RCU ; qu'il y a lieu de proposer un autre modèle s'inspirant de celui d'origine (qui se trouve sur la baie centrale du 2<sup>ème</sup> étage) ;
2. Considérant que la porte d'entrée originelle a été remplacée par une porte en bois dont le dessin est peu qualitatif et ne s'inspire pas de la typologie de l'époque de la construction de l'immeuble ; qu'il y a lieu d'y remédier ;
3. Considérant que les châssis ont également été changés ; que les menuiseries ne respectent pas le cintrage originel et sont munies de grilles de ventilation visibles ; que, de plus, le matériau choisi (PVC, légende n° 2) n'est pas conforme au RCU et qu'il y a lieu d'y remédier ;
4. Considérant de plus que les divisions des châssis au 2<sup>ème</sup> étage ne respectent pas les divisions d'origine et qu'il y a lieu de placer des châssis avec imposte au 2<sup>ème</sup> étage ;

#### Conclusion :

1. Considérant que, malgré les modifications proposées dans le projet, celui-ci densifie encore exagérément cet immeuble en ne proposant que des logements de petites superficies et qu'il y a donc lieu de limiter le nombre de logements à trois unités, soit en proposant un triplex aux 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages (combles), soit en créant aux rez-de-chaussée et premier étage un grand logement duplex avec accès à un espace extérieur ;
2. Considérant qu'il y a encore et toujours lieu d'apporter des améliorations concernant l'esthétique de la façade avant ;

#### **AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)**

- limiter le nombre de logements à trois unités dans l'immeuble ;
- placer des châssis en bois moulurés respectant les cintrages des baies sans grille de ventilation apparente (les « invisibles » se voient sur la façade avant) ;
- placer des châssis avec imposte au 2<sup>ème</sup> étage ;
- proposer un modèle de porte en bois mouluré s'inspirant de la typologie de l'époque de la construction de l'immeuble et, pour l'imposte, respecter le cintrage de la baie ;
- proposer un modèle de garde-corps discret s'accordant à la typologie du bâti.

---

#### **RUE RUBENS 32**

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

Réf. / Ref.: 2023/349=238/032

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un bureau au rez-de-chaussée et un logement aux étages), régulariser le changement d'affectation de bureau vers logement, le maintien de la rehausse du mur mitoyen droit et l'aménagement de trois logements supplémentaires (passer de une à quatre unités d'habitation), mettre en conformité la fermeture des soupiraux, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, aménager une terrasse sur une toiture plate au 1<sup>er</sup> étage et ajouter un escalier de trois marches pour y accéder, modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/06/2024 > 27/06/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (un bureau au rez-de-chaussée et un logement aux étages) :
  - 1) régulariser :
    - le changement d'affectation de bureau vers logement,

- le maintien de la rehausse du mur mitoyen droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits constructibles),
- l'aménagement de trois logements supplémentaires (passer de une à quatre unités au total), en dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélo/poussette non-conforme),
- mettre en conformité la fermeture des soupiroux (dalles de verre),
- démolir et construire une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit constructible),
- effectuer des travaux structurels intérieurs (suppression de murs porteurs),
- aménager une terrasse sur une toiture plate au 1<sup>er</sup> étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit constructible),
- ajouter un escalier de trois marches pour accéder à la terrasse,
- modifier la façade avant (remplacement des châssis, de la porte d'entrée, ajout de barre de sécurité dans l'ébrasement des baies, ...);

#### HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE :

1. Vu l'autorisation du 28 décembre 1880 en vue de "construire une maison" ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 mai 1923 en vue "d'exhausser d'un étage" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 mai 1938 en vue de "transformer son immeuble" ;
4. Vu l'autorisation de bâtir du 14 juillet 1961 en vue de "renouveler l'enduit de la façade" ;
5. Vu le refus du permis d'urbanisme du 11 octobre 2005 suite à la demande visant à " couvrir une partie de la cour, construire une annexe au 1er étage, modifier la façade, remplacer les châssis et changer l'affectation du rez-de-chaussée en commerce de type Horeca et des étages en logement " ;
6. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est, par conséquent, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale
7. Vu le procès-verbal du 1<sup>er</sup> décembre 2022 portant sur les modifications suivantes :
  - 1) la destination du rez-de-chaussée de bureau à logement,
  - 2) l'ajout d'unités de logements aux étages du bâtiment (4 en lieu et place de 1),
  - 3) l'imperméabilisation totale de la zone de cour et jardin,
  - 4) la construction d'une annexe au 1er étage en façade arrière-côté mitoyen droit
  - 5) la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par le remplacement des châssis ne respectant pas les divisions d'origine ;
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 ;
2. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un immeuble à usage mixte de +/- 469 m<sup>2</sup> dont la répartition est la suivante :
  - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
  - 2) au rez-de-chaussée : bureau,
  - 3) aux étages 1 à 3 : logement triplex,
  - 4) dans les combles : locaux accessoires au logement du bâtiment ;

#### PREAMBULE :

1. Considérant que la présente demande vise à aménager un logement en lieu et place du bureau et de diviser le triplex en trois unités de logement plus petites ;
2. Considérant que la nouvelle répartition des logements est la suivante :
  - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
  - 2) au rez-de-chaussée : un appartement 2 chambres dont la superficie brute est de +/- 102 m<sup>2</sup>,
  - 3) au 1<sup>er</sup> étage : un appartement 2 chambres dont la superficie brute est de +/- 88 m<sup>2</sup>,
  - 4) au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 2 chambres dont la superficie brute est de +/- 88 m<sup>2</sup>,
  - 5) au 3<sup>ème</sup> étage et dans les combles : un duplex 3 chambres dont la superficie brute est de +/- 142 m<sup>2</sup> ;

#### DEMOLITIONS :

1. Considérant que les annexes construites sans permis valable sont démolies (annexe de 19 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et de 20 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage), ainsi que la toiture légère couvrant le reste de la zone de cours et jardins ;
2. Considérant que des murs porteurs sont démolis (mur entre la pièce centrale et la pièce arrière) ;

#### VOLUME :

1. Considérant que la rehausse du mur mitoyen droit (liée à l'annexe démolie au 1<sup>er</sup> étage) est maintenue ;
2. Considérant que cette dernière ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables et que les demandes de dérogation ne peuvent être acceptées ;
3. Considérant que la nouvelle annexe au rez-de-chaussée déroge aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle ;
4. Considérant, de ce fait, qu'elle empiète de façon excessive sur la zone de cours et jardins ;
5. Considérant que la terrasse projetée au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ne porte pas atteinte au voisinage direct (retraits de 1,9 m de part et d'autre) et qu'elle participe à la qualité du logement projeté ;
6. Considérant cependant qu'elle ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables et que les demandes de dérogation ne

sont pas justifiées ;

#### LOGEMENTS :

1. Considérant qu'une partie de l'appartement situé au rez-de-chaussée s'implante dans un volume non-conforme au Titre I du RRU ;
2. Considérant par ailleurs que le local principal destiné au rangement des vélos devrait être aménagé au rez-de-chaussée et non au sous-sol ; que cet étage devra être revu en conséquence ;
3. Considérant qu'un duplex avec le 1<sup>er</sup> étage serait préférable qu'un studio car ce logement disposerait d'un jardin ;
4. Considérant que les logements des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages répondent aux normes d'habitabilité mais qu'ils ne sont pas très qualitatifs ;
5. Considérant en effet que l'emplacement du nouveau WC (avec son sas) n'est pas adéquat et porte préjudice aux qualités spatiales de la chambre principale ;
6. Considérant que, sans ce sas menant au WC il faudra passer par la chambre principale, ce qui ne constitue pas un bon aménagement des lieux ;
7. Considérant par ailleurs que la suppression du mur porteur et son remplacement par une cloison dans la pièce centrale n'améliore en rien la situation existante ;
8. Considérant dès lors qu'il ne s'agit pas d'un bon aménagement des lieux ;
9. Considérant que, au 3<sup>ème</sup> étage, dans la partie inférieure du duplex (+3 et +4), la nouvelle séparation entre la cuisine et le séjour n'améliore pas les qualités d'habitabilité de ces deux pièces ;
10. Considérant que ce logement serait plus confortable s'il disposait d'un espace extérieur (terrasse) ;
11. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de conserver au minimum un logement familial disposant d'un espace extérieur au sein de cet immeuble ;

#### PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que le site est bien desservi en transports en commun (situé en zone B du titre VIII du RRU) ;
2. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au sous-sol mais qu'il n'est pas facilement accessible, ce qui déroge au RRU et au RCU, et qu'il y a lieu d'y remédier ;
3. Considérant que le local principal pour le rangement des vélos devrait se situer au rez-de-chaussée (pour ceux qui utilisent le vélo de manière quotidienne) et que celui du sous-sol pourrait servir d'espace complémentaire (poussettes, vélos moins utilisés, ...) ;
4. Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;
5. Considérant que chaque logement comprend un espace de rangement et de stockage (trois caves au sous-sol et un espace de rangement privatif à l'entresol) ;

#### ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins est conforme à la réglementation en vigueur ;
2. Considérant que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant ;
3. Considérant qu'aucune citerne de récupération des eaux pluviales ne figure sur les plans d'archives ;
4. Considérant que la gestion intégrée de l'eau sur la parcelle permet de limiter ces phénomènes d'inondation ;
5. Considérant dès lors qu'il serait souhaitable que la terrasse soit réalisée à l'aide d'un matériau perméable ;

#### FACADE AVANT :

1. Considérant que, bien qu'étant inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural régional (cf. supra), l'immeuble ne présente pas de qualités patrimoniales particulières ;
2. Considérant que des modifications ont été apportées en façade avant (enduit lisse de ton clair, briques de verre en lieu et place des châssis des soupiraux, ajout de barre de sécurité dans l'ébrasement des baies, nouveaux châssis en PVC structuré ton bois, suppression de la corniche d'origine et nouvelle porte d'entrée en bois) ;
3. Considérant que ces modifications portent préjudice à l'aspect de la façade ;
4. Considérant que la façade serait plus qualitative avec une corniche débordante en bois et de véritables garde-corps qui s'accordent avec la façade ;

#### PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS (PEB) :

1. Considérant qu'aucune grille de ventilation n'est précisée dans l'élévation de façade avant ;
2. Considérant dès lors qu'il y a lieu, le cas échéant, de prévoir un système de ventilation permanente invisible et de prévoir un/des profil(s) de rattrapage aux châssis n'en nécessitant pas ;

#### SITUATION INFRACTIONNELLE :

1. 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 GUSTAVE FUSS 33

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

Réf. / Ref.: 2023/272=126/033

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la fermeture de la terrasse couverte au rez-de-chaussée arrière en vue d'en faire une véranda, l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage avec garde-corps, la réalisation de travaux structurels et la modification de l'aménagement intérieur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/06/2024 > 27/06/2024

Réactions / Reacties: 1

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

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

- 1) un riverain demande que l'arbre imposant situé au fond du jardin au 33 rue Gustave Fuss soit taillé,
- 2) les branches de cet arbre s'étendent de plus de 3 mètres au-dessus de la clôture, privant les voisins de soleil et envahissant leurs jardins de feuilles mortes,
- 3) le demandeur prévoit des aménagements pour bénéficier de plus de soleil, rendant cette requête justifiée selon le riverain ;

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

- 1) la fermeture de la terrasse couverte au rez-de-chaussée arrière en vue d'en faire une véranda,
- 2) l'aménagement d'une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage avec garde-corps, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction),
- 3) la réalisation de travaux structurels (ouverture de baie),
- 4) la modification de l'aménagement intérieur, en dérogation aux art. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond)

### HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 16 avril 1909 visant à « construire une maison » ;
2. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est, par conséquent, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

### VOLUME :

1. Considérant que la fermeture de la terrasse couverte du rez-de-chaussée arrière en vue d'en faire un volume fermé (véranda) s'inscrit dans les gabarits admissibles ; qu'elle ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens et qu'elle ne modifie pas la superficie imperméable ;
2. Considérant par ailleurs que l'annexe de droite est légèrement plus profonde que dans les plans d'archives ; que, toutefois, celle-ci semble d'origine ;

### HABITABILITE :

1. Considérant que, en situation existante, le rez-de-chaussée est composé de trois pièces en enfilade ; que la pièce arrière (salle à manger) est séparée des deux pièces avant (salon living) par une double porte vitrée ;
2. Considérant que la fermeture de la terrasse en situation projetée génère un éclairage en second jour pour la salle à manger ; que, toutefois, celle-ci reste suffisamment éclairée de par le caractère traversant des pièces en enfilade ;
3. Considérant en effet que l'entièreté du salon/living/salle à manger est suffisamment éclairé par les baies en façade avant et arrière ;
4. Considérant que la chambre aménagée à l'entresol n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,2 m au lieu des 2,5 m) ; que ce déficit est trop important ; qu'il y a dès lors lieu de ne pas aménager de chambre à l'entresol et d'indiquer sur les plans qu'il s'agit d'un local non habitable ;

### TERRASSE :

1. Considérant que la terrasse prévue au 2<sup>ème</sup> étage sur la toiture du 1<sup>er</sup> étage déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que les garde-corps dépassent les profils mitoyens ;
2. Considérant que les garde-corps s'apparentent davantage à une rehausse de façade, ce qui a un impact important vis-à-vis des parcelles voisines, d'autant plus que cette terrasse se situe à proximité d'un angle ;
3. Considérant de plus que la maison dispose déjà d'un jardin étendu et qu'une troisième terrasse n'est donc pas indispensable ;
4. Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer la terrasse et les garde-corps au 2<sup>ème</sup> étage ;

### FAÇADE AVANT :

1. Considérant que la façade avant est inchangée par rapport à la situation d'origine et ne fait pas partie de l'objet de la demande ;

### AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- ne pas aménager de chambre à l'entresol et indiquer sur les plans qu'il s'agit d'un local non habitable ;
- supprimer la terrasse et le garde-corps au 2ème étage.

## RUE DE BRABANT 150

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

Réf. / Ref.: 2023/322=027/150

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages, régulariser la modification du volume en façade arrière et la réalisation de travaux structurels, modifier le nombre et la répartition des logements (passer de une à deux unités d'habitation) et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/06/2024 > 27/06/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages :
  - 1) régulariser :
    - la modification de la volumétrie en façade arrière par la construction d'une annexe au 1<sup>er</sup> étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlements Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction) et à l'art. 9 du Titre I du Règlements Communal d'Urbanisme (RCU) (toiture plates),
    - la réalisation de travaux structurels intérieurs par la modification du niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée, la suppression de poutrelles au rez-de-chaussée, le percement de trémies aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et le placement d'un plancher entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage,
    - modifier le nombre et la répartition des logements (passer de une à deux unités d'habitation), en dérogation aux art. 3 et 4 du Titre II du RRU et du RCU et à l'art. 10 du Titre I du RRU (espace de rangement, hauteur sous plafond et éclairage naturel),
    - modifier la façade avant, par le remplacement de la vitrine commerciale et des châssis ;

#### HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir 15 septembre 1911 visant à « transformer les fenêtres en vitrine » ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 19 octobre 1917 visant à « transformer la façade du rez-de-chaussée » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 8 février 1921 visant à « construire un refuge » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 avril 1930 visant à « [effectuer une] surélévation et [construire une] annexe » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 juin 1955 visant à « revêtir de plaquettes la façade principale » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 31 août 1998 visant à « [réaliser] la couverture d'une cour intérieure avec rehausse des murs intérieurs (affectation : commerce), le déplacement d'un escalier, la modification de l'entrée et l'aménagement d'un entrepôt sur les trois étages du bâtiment principal en lieu et place d'un logement ] », accordé à l'exception de la transformation des étages en dépôt ;
7. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est, par conséquent, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
8. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 25 mai 2024 sur la présente demande (réf. T.1997.0993/4) ;

#### SITUATION INFRACTIONNELLE :

1. Vu le procès-verbal du 4 novembre 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
  - 1) la modification du nombre de logements par la modification de la destination de l'ensemble des étages (entrepôt en lieu et place d'un logement triplex),
  - 2) la modification du volume de l'immeuble par la construction d'un étage supplémentaire sur la toiture plate et inclinée du volume autorisé, au rez-de-chaussée, entre les bâtiments avant et arrière,
  - 3) le non-respect du permis d'urbanisme du 31 août 1998 par le non-placement de poutrelles porteuses,
  - 4) la réalisation de travaux structurels (trémie, ouverture de baie, modification d'une lucarne, suppression d'un étage),
  - 5) la modification de l'aspect architectural de la façade à rue (modification de la vitrine commerciale, remplacement des châssis d'origine en PVC),
  - 6) le placement d'une enseigne parallèle non-conforme (zone générale),
  - 7) la privatisation de l'accès aux compteurs uniquement accessible depuis le rez-de-chaussée commerciale ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;

#### AFFECTATIONS :

1. Considérant que, en situation licite, l'immeuble est réparti de la manière suivante :

- 1) bâtiments avant :
  - au rez-de-chaussée : un commerce (+/- 275 m<sup>2</sup>),
  - du 1<sup>er</sup> étage au 3<sup>ème</sup> étage : un logement unifamilial (+/- 229 m<sup>2</sup>),
- 2) entièreté du bâtiments arrière : locaux accessoires au commerce (entreposage) ;
1. Considérant que la présente demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements et à étendre le commerce existant dans la nouvelle annexe arrière au 1<sup>er</sup> étage ;
2. Considérant que, en situation projetée, l'immeuble est réparti de la manière suivante :
  - 1) bâtiments avant et arrière :
    - au rez-de-chaussée et aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages arrière : un commerce (+/- 318 m<sup>2</sup>),
  - 2) bâtiment avant :
    - au sous-sol : locaux accessoires au commerce,
    - au 1<sup>er</sup> étage : un logement studio (+/- 60 m<sup>2</sup>),
    - aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : un logement duplex (+/- 119 m<sup>2</sup>),
  - 3) entièreté du bâtiment arrière : locaux accessoires au commerce (entreposage) ;
  1. Considérant que l'accroissement de la surface commerciale est conforme aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) applicables pour cet immeuble situé en liseré de noyaux commercial (max. 1000 m<sup>2</sup>) ;

#### VOLUME :

1. Considérant que la toiture inclinée de l'annexe existante située au rez-de-chaussée, entre le bâtiment principal et le bâtiment arrière, est supprimée au profit d'une nouvelle toiture plate, ce qui permet d'augmenter la hauteur sous plafond de cette annexe, d'y aménager un niveau intermédiaire (R+1) et, ainsi, étendre le commerce existant ;
2. Considérant que, pour ce faire, le projet prévoit la construction d'une dalle venant relier le plancher existant du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment principal (niv. 4,60 m) à celui du bâtiment arrière (niv. 3,55 m) et que la différence de niveau est palliée par quelques marches ;
3. Considérant que ce nouveau volume (+/- 34 m<sup>2</sup>) déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'il dépasse en hauteur et en profondeur les constructions voisines ;
4. Considérant que l'ajout de ce volume densifie davantage la parcelle qui est déjà fortement bâtie, ce qui n'est pas souhaitable ;
5. Considérant que le bien se situe dans le périmètre de la « *Charte de la rue de Brabant* », laquelle rend admissible les extensions à vocation commerciale en intérieur d'îlot, à la condition de réserver sur la parcelle dont la profondeur totale est supérieure à 25 m au moins 20 m<sup>2</sup> de surface plantée en pleine terre, ce qui n'est pas le cas dans la présente demande puisque la parcelle est entièrement bâtie ;
6. Vu la prescription générale 0.6 du PRAS qui vise à améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlot et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;
7. Considérant que la toiture de la nouvelle annexe est en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'elle est supérieure à 20 m<sup>2</sup>, ce qui nécessite une végétalisation de celle-ci ;
8. Considérant que cette intervention n'améliore en rien l'intérieur d'îlot mais, au contraire, le densifie davantage et qu'il y a dès lors lieu de supprimer la nouvelle annexe arrière au 1<sup>er</sup> étage ;

#### TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant que la demande vise à régulariser l'abaissement du niveau du sous-sol de +/- 1 m ; qu'une trémie est réalisée afin de permettre l'accès à cet espace qui sert de vide sanitaire ;
2. Considérant que le niveau du rez-de-chaussée avant est également abaissé de +/- 0,30 m afin de réduire la différence de niveau entre le commerce et la rue, ce qui améliore son accessibilité ;
3. Considérant que les poutrelles prévues dans le rez-de-chaussée commercial n'ont jamais été placées, contrairement à ce que prévoyait le permis d'urbanisme du 31 aout 1998 ; que cela porte atteinte à la stabilité du bâtiment, ce qui n'est pas admissible ;

#### HABITABILITÉ :

1. Considérant que le nouveau logement studio au 1<sup>er</sup> étage est conforme aux normes d'habitabilité mais que son aménagement intérieur relève davantage de celui d'un appartement 1 chambre que d'un logement à locaux habitables non différenciés, dans la mesure où l'espace de vie est décomposé en deux espaces principaux (jour et nuit) communiquant entre eux par une baie sans porte ; que l'espace « chambre », considéré isolément, ne satisfait pas aux normes minimales de superficie (+/- 9 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup>) ; qu'il y a dès lors lieu de considérer que ce logement ne relève pas du bon aménagement des lieux ;
2. Considérant que le nouveau logement duplex situé aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que le séjour/salle à manger/cuisine ne bénéficie pas d'une superficie éclairante suffisante (7,4 m<sup>2</sup> au lieu des 7,9 m<sup>2</sup> requis), bien que ce déficit soit minime ;

#### PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que la présente demande prévoit deux entrées distinctes pour le commerce et le logement et rétablit un hall commun au niveau du rez-de-chaussée avant, côté droit ;
2. Considérant que l'escalier existant situé dans le commerce et permettant d'accéder aux étages supérieurs du bâtiment principal est supprimé au profit d'un nouvel escalier situé dans le hall commun nouvellement aménagé ;
3. Considérant que les compteurs sont situés dans le hall commun au niveau rez-de-chaussée, accessibles en tout temps et à tous les habitants de l'immeuble ;

4. Considérant néanmoins qu'aucun espace de rangement n'est prévu pour les logements au sein de l'immeuble, ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur et n'est pas acceptable dans le cadre d'une augmentation du nombre de logements telle qu'ici projetée ;

#### FAÇADE AVANT

1. Considérant que le projet vise à transformer la vitrine commerciale d'origine par la suppression du sous-bassement en pierre naturelle et à remplacer la porte et la vitrine bombée en bois au rez-de-chaussée par un ensemble en aluminium de ton anthracite ;
2. Considérant que le projet profite en effet de la modification de la vitrine commerciale pour rétablir une entrée distincte depuis la rue pour les logements aux étages, comme le recommande la « *Charte de la rue de Brabant* » ; que cette modification s'intègre dans la typologie de l'immeuble tout en permettant une lisibilité plus claire de l'affectation depuis l'espace public et en garantissant une entrée distincte pour les logements et le commerce ;
3. Considérant que les châssis d'origine des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ont été remplacés par des châssis en PVC blanc, sans petit-bois au 1<sup>er</sup> étage ;
4. Considérant que les modifications des menuiseries ne nuisent pas outre mesure à l'esthétique de la façade ;

#### ENSEIGNES :

1. Considérant que la présente demande ne porte pas sur les enseignes à placer et qu'il y a lieu de, soit les installer en conformité avec les prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur, soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes ;

#### CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet tel que proposé ne peut être accepté ;
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 VANDERMEERSCH 59

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

Réf. / Ref.: 2023/538=260/059

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment arrière (activité productive artisanale) et un bâtiment avant (locaux accessoires à l'activité productive et un logement), changer l'affectation de l'activité productive en bureau (aux étages du bâtiment arrière) et en logement (locaux accessoires au logement du bâtiment avant) et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/06/2024 > 27/06/2024

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment arrière (activité productive artisanale) et un bâtiment avant (locaux accessoires à l'activité productive et un logement) :  
changer l'affectation de l'activité productive en bureau (aux étages du bâtiment arrière) et en logement (locaux accessoires au logement du bâtiment avant),  
réaliser des travaux structurels ;

#### HISTORIQUE :

Vu l'autorisation du 7 juillet 1882 visant à « construire une maison » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 octobre 1941 visant à « construire au 1<sup>er</sup> étage une annexe » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 octobre 1947 visant à « surélever et transformer l'intérieur d'un arrière-bâtiment » ;

Vu le permis de bâtir du 10 juillet 1984 visant à « modifier l'annexe » ;

Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est, par conséquent, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu la situation de droit de cette parcelle, à savoir :

bâtiment arrière : activité productive artisanale,

bâtiment avant :

rez-de-chaussée : locaux accessoires à l'activité productive du bâtiment arrière,

1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> étage et combles : un logement,

sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 16 mai 2024 sur la présente demande (réf. T.1980.0233/6) ;

Considérant qu'une des remarques importantes formulées dans ce rapport de prévention incendie est le manque de deux voies d'évacuation indépendantes pour les espaces de bureau créés ;  
Considérant que la demande concerne uniquement le bâtiment arrière ;  
**AFFECTATION :**  
Considérant que le bâtiment comprend une superficie de plancher de +/- 252,87 m<sup>2</sup> ;  
Considérant que le projet vise à changer l'affectation des étages supérieurs du bâtiment arrière en bureau, ce qui représente une superficie de 158,98 m<sup>2</sup> ;  
Considérant que l'affectation proposée n'est pas conforme aux prescriptions relatives à la zone d'habitation (hors liseré de noyau commercial) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) (prescription 2.5.1°) car un bureau ne peut pas porter atteinte aux intérieurs d'îlot ; que cet aspect déroge à l'art. 28 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), attribuant « force contraignante » au PRAS et lui conférant une valeur réglementaire dans toutes ses dispositions ;  
Considérant que différents travaux structurels ont été effectués (ouvertures de baies) afin d'aménager des locaux propices à la nouvelle affectation ;  
Considérant que, selon la note explicative, l'activité productive résiduelle est à usage privatif pour les habitant.e.s du logement du bâtiment avant ; toutefois qu'en séance, les demandeurs ont précisé qu'il ne s'agit d'une activité productive à usage privatif ;  
Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;  
Considérant que l'étanchéité de la toiture du bâtiment est rénovée afin d'isoler le bâtiment et résoudre des problèmes d'infiltration ; que des panneaux photovoltaïques sont également prévus mais que tous ces travaux sont dispensés de permis d'urbanisme selon l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 13 novembre 2008, dit « Arrêté de minime importance » ;  
Considérant que, au rez-de-chaussée, le hall d'entrée du bâtiment accueille également du stationnement pour vélos mais qu'il est regrettable que le projet ne prévoise pas de local sécurisé et fermé pour ces emplacements ;  
Considérant que le projet améliore la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) en installant une citerne de 2 m<sup>3</sup> enterrée dans le jardin ;  
Considérant que ce dispositif pourrait être complété par un système de dispersion dans le jardin via un aménagement végétalisé ;  
**CONCLUSION :**  
Considérant, au vu de ce qui précède, que l'objet principal du projet, à savoir le changement d'affectation, n'est pas autorisable du point de vue réglementaire et que, dès lors, la présente demande ne peut être avisée favorablement.  
**AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)**

---

## **AVENUE LOUIS BERTRAND 76**

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

Réf. / Ref.: 2024/182=176/076

Objet / Betreft: Transformer un immeuble de rapport en modifiant le nombre de logements (de 4 à 3)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/06/2024 > 27/06/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant quatre logements :
  - 1) transformer l'immeuble afin d'aménager trois logements,
  - 2) construire une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
  - 3) supprimer la véranda au 1<sup>er</sup> étage pour créer à la place une loggia, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
  - 4) aménager une terrasse aux 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
  - 5) construire une lucarne en façade arrière,
  - 6) isoler la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
  - 7) réaliser des travaux structurels (suppression murs, trémie d'escalier) ;

### **HISTORIQUE :**

1. Vu l'autorisation de bâtisse du 10 juillet 1908 en vue de construire une maison ;

2. Vu le permis d'urbanisme du 14 décembre 1999 visant à "construire une annexe au rez-de-chaussée et y installer des bureaux de 85 m<sup>2</sup>, fermer les terrasses aux 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> étages et rehausser les murs mitoyens gauche et droit (vers n° 74 et 78) de +/- 2 m<sup>2</sup> " ;
3. Vu que cette maison bourgeoise de style éclectique d'inspiration Beaux-Arts, analogue avec le n° 74 et signée de l'architecte Paul Picquet, est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ; que, datant d'avant 1932, elle y est par ailleurs inscrite d'office ;
4. Vu que, en situation licite, le bien comprend quatre logements (un par étage) ;

#### REPARTITION :

1. Considérant que les trois logements projetés se répartissent de la manière suivante :
  - 1) au rez-de-chaussée avant : un bureau accessoire (+/- 39 m<sup>2</sup>),
  - 2) au rez-de-chaussée arrière et 1<sup>er</sup> étage : un duplex 1 chambre (+/- 112 m<sup>2</sup>) + annexe (+/- 12 m<sup>2</sup>),
  - 3) au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 1 chambre (+/- 86 m<sup>2</sup>) + terrasse (3 m<sup>2</sup>),
  - 4) au 3<sup>ème</sup> étage et combles : un duplex 3 chambres (+/- 150 m<sup>2</sup>) + terrasses (4 et 6 m<sup>2</sup>) ;

#### ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que le sous-sol est réaménagé afin de fournir une cave privative à chaque logement ; qu'un local compteurs, un local vélos et un local poubelles sont également prévus ;
2. Considérant qu'un second local vélos est prévu derrière la cage d'escalier du rez-de-chaussée ;
3. Considérant que le compartimentage des unités entraîne la suppression de l'éclairage zénithal de la cage d'escalier et que cette intervention est regrettable ;

#### SITUATION PROJETEE :

1. Considérant qu'aucune modification n'est prévue en façade avant dans le cadre de la présente demande ;
2. Considérant que le rez-de-chaussée avant est dévolu à l'établissement d'une profession libérale (+/- 39 m<sup>2</sup>) ; que l'activité envisagée est inférieure à 75 m<sup>2</sup> et est accessoire à l'un des logements ; que cela est dès lors dispensé de permis d'urbanisme ;
3. Considérant que le projet prévoit de fermer la partie inférieure du balcon en saillie, au 1<sup>er</sup> étage, ce qui permet d'étendre le rez-de-jardin d'environ 11 m<sup>2</sup> ;
4. Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales est présente dans le sous-sol ; que, à la suite de la construction de l'annexe, celle-ci n'est plus accessible ;
5. Considérant que selon les déclarations du demandeur, cette citerne est maintenue mais que son usage précis n'est pas encore déterminé ; qu'il est préférable en ce qui concerne l'usage de la connecter aux sanitaires ; que dans tous les cas il y a lieu de conserver un accès technique permettant de l'entretenir et d'intervenir en cas de dysfonctionnement ;
6. Considérant que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant, une gestion intégrée des eaux pluviales (en toiture ou par infiltration) pourrait être prévue en complément ;
7. Considérant que cette extension nécessite une rehausse de part et d'autre des mitoyens, générant une dérogation en hauteur et en profondeur à la réglementation applicable ; que, néanmoins, la rehausse est de faible hauteur et permet d'uniformiser la façade arrière par un volume sur deux niveaux ;
8. Considérant que cette extension profite au duplex aménagé aux rez-de-jardin et 1<sup>er</sup> étage ; que ce logement dispose en outre de la jouissance du jardin et d'une terrasse/loggia créée au 1<sup>er</sup> étage ;
9. Considérant qu'un décroissement des murs est prévu à l'étage de vie, au 1<sup>er</sup> étage, ce qui permet d'agrandir la cuisine, en partie arrière ;
10. Considérant que la véranda au 1<sup>er</sup> étage est déposée ; que les parties latérales sont rehaussées pour former une loggia, entraînant un dépassement des gabarits admissibles ; que cette rehausse est cependant de faible importance, compte tenu des volumes voisins existants ; que la toiture ainsi créée permet l'aménagement d'une terrasse pour le logement supérieur ;
11. Considérant que le logement 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage est très légèrement remanié ; que ses baies sont modifiées afin de pouvoir accéder à la terrasse aménagée sur la toiture plate de la loggia ;
12. Considérant que la terrasse déroge en hauteur et en profondeur à la réglementation en vigueur mais qu'elle améliore le confort de ce logement et que des retraits sont prévus pour respecter les distances imposées par le Code Civil en matière de vues directes ; qu'elle peut dès lors être autorisée ;
13. Considérant que les zones inaccessibles des terrasses sont végétalisées ;
14. Considérant que la demande prévoit de réunir le 3<sup>ème</sup> étage et les combles afin d'en faire un duplex 3 chambres ;
15. Considérant qu'une lucarne est proposée en façade arrière, ce qui fournit un supplément en éclairage naturel mais permet également un accès vers la nouvelle terrasse au 4<sup>ème</sup> étage ;
16. Considérant que la lucarne s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
17. Considérant que la terrasse déroge à la réglementation en vigueur mais fournit un second espace extérieur à ce logement, ce qui en améliore le confort ; que les dérogations peuvent donc être octroyées ;
18. Considérant que le projet est conforme aux normes d'habitabilité du RRU ;
19. Considérant que ce bâtiment est la construction la plus profonde ; que l'isolation de sa façade arrière améliore le confort et les performances énergétiques du bâtiment mais génère une légère surépaisseur dérogatoire au règlement applicable mais que celle-ci reste cependant minime et est, dès lors, acceptable ;

**AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)**

---

## AVENUE CLAYS 92

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

Réf. / Ref.: 2023/365=049/092

Objet / Betreft: dans un bâtiment d'angle à usage mixte (un commerce et six logements), régulariser la modification esthétique des façades à rue et le placement d'un moteur extracteur en zone de recul, mettre en conformité la modification esthétique en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/06/2024 > 27/06/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment d'angle à usage mixte (un commerce et six logements),
  - 1) régulariser :
    - la modification esthétique des façades à rue (divisions porte et châssis, buses),
    - le placement d'un moteur extracteur de pompe à chaleur (PAC) en zone de recul, côté Av. Clays, en dérogation aux art. 10 et 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (élément technique visible en voirie et aménagement de la zone de recul) et à l'art. 38 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement de la zone de recul),
    - mettre en conformité la modification esthétique en façade avant (boîte aux lettres, grilles de ventilation) ;

#### HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 novembre 1932 en vue de « bâtir une maison de commerce » ;
2. Vu l'acte d'autorisation du 20 avril 1943 en vue de « modifier les petites vitrines et renouveler le revêtement de la façade au rez-de-chaussée » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 mars 1945 en vue de « transformer les sous-sols de l'immeuble » ;
4. Vu le permis de bâtir du 4 juillet 1962 visant à « transformer la façade principale au rez-de-chaussée » ;
5. Vu le permis de bâtir du 13 septembre 1983 visant au « changement de destination des locaux avec rénovation de la façade avant et rénovation intérieure » ;
6. Vu la mise en demeure du 4 août 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
  - 1) la modification de l'aspect architectural de la façade à rue (porte d'entrée du rez-de-chaussée commercial, châssis du rez-de-chaussée, pose d'un bardage en PVC sous l'oriel situé entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage, pose de buses d'évacuation de chaudière aux étages, présence d'un trou provenant d'une ancienne évacuation de chaudière côté av. Clays),
  - 2) le placement de paraboles visibles depuis l'espace public,
  - 3) le placement d'un moteur extracteur entre deux baies du rez-de-chaussée ;
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 ;
2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 18 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;
3. Considérant que seul le rez-de-chaussée est concerné par la présente demande ;

#### FACADES :

1. Considérant que l'immeuble ne présente pas de qualités patrimoniales particulières ;
2. Considérant que les impostes des châssis au rez-de-chaussée sont dotées actuellement de doubles cadres pour la partie ouvrante de droite ; que cette particularité n'était pas représentée dans les plans d'archives de 1983 ; que cette modification est peu perceptible et permet la ventilation naturelle des locaux ;
3. Considérant que les deux baies sur la façade de l'avenue Dailly comportent un montant central, ce qui s'harmonise avec la baie à l'angle du bâtiment ;
4. Considérant que la porte d'entrée au commerce disposait, à l'origine, d'une imposte et de deux battants symétriques ; que celle-ci a été remplacée par une porte asymétrique à un ouvrant et sans imposte ; que cette modification ne dénature pas la composition et permet de répondre aux normes et besoins actuels en termes d'accessibilité grâce à l'augmentation de la largeur et de la hauteur de porte ;
5. Considérant que le bardage en PVC sous le débordement de façade sera remplacé par un lambris en bois, plus esthétique et qualitatif ;
6. Considérant qu'une boîte aux lettres a été installée à côté de la porte d'entrée ; que celle-ci est de grande dimension mais est intégrée dans la façade, n'est pas en saillie, se trouve en dessous du débordement de façade et est donc peu impactante en termes visuel ;

7. Considérant qu'une grille d'aération est placée au-dessus du 3<sup>ème</sup> châssis, côté avenue Clays ; que celle-ci est de petite taille et n'impacte pas la façade ;
8. Considérant que d'anciennes buses de ventilation ont été percées dans les murs de façades ; que celles-ci ne concernent pas la présente demande mais qu'il y a bien lieu de les obturer ;
9. Considérant qu'une partie de la zone de recul, située à la limite du terrain du numéro 90, n'est pas située au droit des caves ; qu'il apparaît sur les photos (Google street view) que cette zone a été pavée entre 2014 et 2019, en dérogation à l'article 11 du titre I du RRU ; que cette modification a été réalisée sans autorisation ; qu'il y a lieu de retrouver pour cette zone un aménagement végétalisé en pleine terre afin de participer à l'embellissement de la zone de recul, d'améliorer les qualités végétales de la parcelle et de participer à une meilleure gestion des eaux pluviales ;
10. Considérant que les enseignes reprises sur les plans sont conformes aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur et qu'elles sont dès lors dispensées de l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

#### POMPE A CHALEUR :

1. Considérant qu'un moteur d'extraction de pompe à chaleur (PAC) est placé sur la zone de recul de l'avenue Clays ; que celui-ci est visible depuis la voie publique, produit des nuisances sonores et ne participe pas à la composition de la façade avant ;
2. Considérant que l'outil d'aide à la classification, rempli par le demandeur avec les caractéristiques techniques de la pompe à chaleur, démontre que l'installation est classée sous la rubrique 132A ; que son exploitation est soumise à déclaration environnementale de classe 3 ; qu'aucune demande en ce sens n'a pourtant été introduite et que la situation est donc infractionnelle ;
3. Considérant qu'en zone d'habitation, 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) ; que les normes de bruit en zone d'habitation doivent de tout temps être respectées ;
4. Considérant que la fiche technique de la pompe à chaleur indique que celle-ci a un niveau de pression acoustique de 54dB sans mesure de lutte contre le bruit ;
5. Considérant que si la pompe à chaleur est placée en extérieur, une étude acoustique devra être fournie (lors de demande de déclaration environnementale) afin de démontrer le respect des normes de bruit ou de proposer des solutions pour remédier aux éventuels dépassements de ces normes ;
6. Considérant que le demande prévoit d'habiller l'unité d'extraction externe d'un habillage en bois ;
7. Considérant que le placement de cette installation technique contrevient à la réglementation en vigueur car celle-ci reste malgré tout visible depuis la rue et ne participe pas l'embellissement de la zone de recul ;

#### **AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)**

- ne pas placer de moteur d'extraction pour la pompe à chaleur sur la zone de recul ;
- supprimer la tente solaire en façade avant du côté de l'av. Clays ;
- végétaliser la partie de la zone de recul qui n'est pas au droit des caves ;
- entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 18 mois suivant la notification de la décision.

---

#### **RUE NESTOR DE TIÈRE 35**

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

Réf. / Ref.: 2022/405=199/035-037

Objet / Betreft: DEMANDE MODIFIEE : sur une parcelle comprenant un bâtiment à front de rue (locaux accessoires au commerce du n° 37) et un bâtiment principal en zone de cours et jardins (un logement), démolir l'ensemble des bâtiments et construire à front de rue un immeuble (R+3+T) comprenant six logements et un bureau accessoire au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/06/2024 > 27/06/2024

Réactions / Reacties: 0

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

#### PREAMBULE :

1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 1<sup>er</sup> avril 2022 visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment à front de rue (locaux accessoires au commerce du n° 37) et un bâtiment principal en zone de cours et jardins (un logement), démolir l'ensemble des bâtiments et construire à front de rue un immeuble de 4 niveaux comprenant sept logements et un parking de neuf emplacements pour voitures » ;
2. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 26 janvier 2023 sur cette demande ;

3. Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir que l'emprise au sol est trop importante, que les volumes sont trop profonds et plongent dans l'obscurité les parcelles voisines et que les façades sont à revoir pour mieux s'intégrer avec le contexte environnant ;
4. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 27 juillet 2023, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

#### DEMANDE MODIFIEE :

1. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, sur une parcelle comprenant un bâtiment à front de rue (locaux accessoires au commerce du n° 37) et un bâtiment principal en zone de cours et jardins (un logement) :
  - 1) démolir l'ensemble des bâtiments,
  - 2) construire à front de rue un immeuble (R+3+T) comprenant six logements et un bureau accessoire au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 3 du Titre I (implantation d'une construction mitoyenne) et aux art. 3 et 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (séjour R+1 et R+2 insuffisants, caves insuffisantes et absence double porte WC), aux art. 3 et 7 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (séjour R+1 et R+2 insuffisant, caves insuffisantes et absence double porte WC) et à l'art. 6 du Titre VIII du RRU (manque stationnement voiture) ;

#### IMPLANTATION ET GABARIT :

1. Considérant que la présente demande vise à implanter un nouveau bâtiment à front de rue venant s'appuyer sur l'immeuble voisin de gauche, ce qui lui permet de définir son gabarit ;
2. Considérant que la construction de volumes sur toute la profondeur de la parcelle au n° 33 n'a pas fait l'objet d'une autorisation ; que seul le volume principal peut dès lors être pris en considération ; que le projet dépasse le gabarit de gauche de 1,70 m en profondeur ;
3. Considérant que l'immeuble se compose de deux volumes : un premier disposé à l'alignement et un second, en retrait, prolongé par une annexe ;
4. Considérant que ce décrochement de la façade ne permet plus à l'ensemble du bâtiment de s'implanter à l'alignement, ce qui déroge à la réglementation en vigueur ;
5. Considérant que, par rapport à la précédente version du projet, la profondeur du bâtiment a été réduite ; que celle-ci est inférieure à la moitié de l'axe médian, ce qui réduit l'emprise au sol et permet de préserver des surfaces en pleine terre ;

#### REPARTITION :

1. Considérant que le nombre de logements a été revu à la baisse, passant de sept à six unités ; que la nouvelle répartition comprend un appartement 1 chambre avec un bureau accessoire, un second appartement 1 chambre, trois appartements 2 chambres et un appartement 3 chambres ;
2. Considérant que le projet propose une bonne mixité de type de logements ; que, néanmoins, la diminution du nombre de logements n'est que très minime comparativement au projet initial (une seule unité en moins) ;
3. Considérant que, en termes de répartition, il serait plus judicieux de prévoir les plus grands logements au rez-de-chaussée pour qu'ils puissent profiter du jardin et, inversement, placer les plus petites unités aux étages ;

#### ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment de droite abrite les locaux communs, les caves et un local vélos de douze emplacements ;
2. Considérant que l'immeuble ne comprend que cinq caves privatives pour six logements, ce qui est insuffisant et qu'il y a lieu d'y remédier ;
3. Considérant que le projet ne prévoit aucun emplacement de stationnement pour voitures, ce qui déroge au RRU ; que l'avis précédent de la Commission de concertation prévoyait, certes, une diminution du nombre de places en vue de prévoir davantage d'emplacements vélos mais pas de les supprimer totalement ;
4. Considérant que le local vélos prévoit un nombre suffisant d'emplacements et s'inscrit dans la politique actuelle d'incitation à la mobilité active actuelle ;
5. Considérant que l'accès au hall de la cage d'escalier est peu pratique ; que le passage doit d'abord se faire par les caves communes, ce qui est peu fonctionnel ; qu'il y a lieu de revoir l'accessibilité aux logements en proposant un accès direct depuis la rue ;

#### HABITABILITE :

1. Considérant que le rez-de-chaussée gauche abrite un bureau accessoire au logement du 1<sup>er</sup> étage ; que deux toilettes sont prévues, ce qui constitue une perte d'espace, compte tenu du caractère accessoire de ce bureau ;
2. Considérant que, pour la partie logement située au-dessus, le séjour-cuisine ne présente pas une superficie habitable suffisante (25 au lieu de 28 m<sup>2</sup>) ; que, de plus, le local WC ne dispose pas d'un sas et donne directement dans le séjour ; que ces dérogations ne sont pas acceptables ;
3. Considérant que le séjour du logement au 2<sup>ème</sup> étage gauche présente un déficit en superficie (27 au lieu de 28 m<sup>2</sup>) ; que cela n'est pas acceptable dans le cadre d'une nouvelle construction ;
4. Considérant que le local WC au 2<sup>ème</sup> étage droit donne également directement dans le séjour et qu'il est possible d'installer une porte supplémentaire afin d'y remédier ;
5. Considérant que les autres logements sont conformes aux normes d'habitabilité, à l'exception des WC du fait qu'ils ne sont pas non plus précédés d'un sas ;
6. Considérant que seuls trois des six logements disposent d'un espace extérieur ; que le duplex au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage jouit d'un jardin, l'appartement au 1<sup>er</sup> étage droit également et, enfin, le duplex 3 chambres droit profite d'une terrasse au 4<sup>ème</sup> étage ;

7. Considérant que cette terrasse ne respecte pas le recul nécessaire pour être conforme au Code civil et qu'il y a lieu de reculer les garde-corps en conséquence ;
8. Considérant que cette absence d'espace extérieur pour les trois autres logements est injustifiée et qu'il y a lieu d'en prévoir pour chaque logement ;

#### FACADES :

1. Considérant que la façade s'inspire des codes architecturaux de la rue par l'utilisation de bandeaux horizontaux ; qu'une composition préfabriquée en béton architectonique est préférée à la pierre bleue ;
2. Considérant que ce traitement ne présente aucun relief et ne s'harmonise pas avec cette enfilade de bâtisses travaillées ; qu'un relief entre les bandeaux permettrait de dynamiser la façade en créant des surfaces différentes d'accroche de la lumière ;
3. Considérant que, à ce titre, pour casser le côté monolithique du bâtiment, il serait souhaitable d'asseoir le bâtiment par un sous-bassement en pierre bleue ou par un matériau différent de celui des étages ;
4. Considérant, enfin, que l'ajout de balcons/oriels en façade avant, de même que des encadrements de fenêtres en saillie, permettraient également d'animer la façade avant ;

#### ENVIRONNEMENT :

1. Considérant qu'aucune information n'est fournie quant au nombre et types d'arbres à abattre pour la mise en œuvre du projet ;
2. Considérant que le projet se trouve le long d'une continuité verte (liaison entre les espaces vert) au PRDD ; qu'il s'agit de sentiers, de rues, d'avenues et de places, etc. possédant déjà un caractère vert ou requérant une verdurisation et une sécurisation poussées tant pour les piétons que les cyclistes afin de remplir pleinement leur fonction socio-récréative et écologique dans le cadre du Maillage vert ; qu'il serait pertinent que cette parcelle participe à cet objectif en prévoyant des aménagement végétalisés maximisant la présence de plantes indigènes et des dispositifs favorables à l'accueil de la petite faune (nichoirs intégrés en façade arrière, hôtel à insecte, etc.) ;
3. Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
4. Considérant qu'aucune information spécifique relative aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) n'est reprise dans la demande (infiltration, récupération, tamponnement) et qu'il y a lieu de développer le projet en favorisant prioritairement l'infiltration des eaux pluviales via un dispositif infiltrant végétalisé (noue, jardin de pluie, ...) et correctement dimensionné permettant gérer une pluie de temps de retour de 100 ans ;
5. Considérant que des outils gratuits sont mis à disposition par Bruxelles Environnement pour y parvenir, tels que le *Calculateur Parcelle* et le *Service Facilitateur Eau* et qu'il y a lieu d'y recourir ;
6. Considérant qu'aucune citerne de récupération des eaux pluviales n'est représentée sur les plans ; qu'il y a lieu d'en installer une et de la raccorder aux WC des logements afin de favoriser leur réutilisation, tout en connectant le trop-plein au dispositif infiltrant à proximité ;
7. Considérant qu'il est requis de fournir une note de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales ainsi qu'un schéma de principe décrivant les modalités de cette gestion ;
8. Considérant que le système de chauffage prévu n'est pas à ce stade déterminé mais qu'en cas de mise en place d'une PAC, il y a lieu de tenir compte des nuisances éventuelles que ces installations peuvent générer (bruit, volume supplémentaire, ...)

**AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)**

---

## GRANDE RUE AU BOIS 109

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

Réf. / Ref.: 2023/429=025/109

Objet / Betreft: sur deux parcelles comprenant un bâtiment avant (deux logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires), rehausser le bâtiment avant, démolir et reconstruire le bâtiment arrière, construire un abri à vélos dans la zone de cours et jardins, aménager quatre logements supplémentaires et passer ainsi de deux à six unités d'habitation, aménager des terrasses, supprimer la citerne d'eau de pluie et modifier les façades

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/06/2024 > 27/06/2024

Réactions / Reacties: 1

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

1. Considérant que la présente demande consiste à, sur deux parcelles comprenant un bâtiment avant (deux logements) et un bâtiment arrière (locaux accessoires) :
  - 1) rehausser le bâtiment avant, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I (hauteur et profondeur d'une construction) et 3

- et 8 du titre II (normes minimales de superficie, WC) du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
- 2) démolir et reconstruire le bâtiment arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I (hauteur et profondeur d'une construction) et 8 et 10 du titre II du RRU (WC et éclairage naturel),
  - 3) construire un abri à vélos dans la zone de cours et jardins, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (hauteur et profondeur d'une construction),
  - 4) aménager quatre logements supplémentaires et passer ainsi de deux à six unités d'habitation, en dérogation aux art. 3 et 10 du titre II du RRU (éclairage, normes minimales de superficies),
  - 5) aménager des terrasses, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (hauteur et profondeur d'une construction) ;
  - 6) modifier les façades ;

#### HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 5 septembre 1901 visant à « construire une maison avec écurie et remise » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 février 1929 visant à « [construire une] forge » (agrandissement de l'arrière-bâtiment) ;
3. Vu que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ([www.monument.heritage.brussels](http://www.monument.heritage.brussels)) ; que, datant d'avant 1932, il y est par ailleurs inscrit d'office ; que l'inventaire vise à la fois l'immeuble à rue et les dépendances ;
4. Vu que seulement une visite sur place des lieux permettrait d'évaluer la valeur patrimoniale des dépendances en particulier ;

#### SITUATION LICITE :

1. Considérant que la situation licite est la suivante :
  - 1) bâtiment avant :
    - sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
    - rez-de-chaussée : un logement et entrée carrossable,
    - étage 1 : un logement,
    - combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment
  - 2) entièreté du bâtiment arrière : locaux accessoires aux logements du bâtiment avant ;

#### SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que la situation projetée est la suivante :
  - 1) bâtiment avant :
    - sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
    - rez-de-chaussée : un logement et entrée carrossable,
    - étage 1 : un logement,
    - étage 2 : un logement,
    - étage 3 : un logement,
  - 2) bâtiment arrière :
    - rez-de-chaussée : un logement,
    - étages 1 et 2 : un logement (duplex)

#### VOLUME :

1. Considérant que le volume du bâtiment avant est rehaussé ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarit par rapport à la parcelle de droite ;
2. Considérant que le bâtiment arrière est démolé et reconstruit ; qu'il déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarit ;
3. Considérant qu'un volume pour abriter les vélos est prévu en intérieur d'îlot ; que celui-ci est en dérogation aux règlements régionaux d'urbanisme applicable ; que cela n'est pas acceptable et que les bâtiments avant et arrière sont suffisants pour abriter cette fonction ;

#### ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que, en situation de droit, l'intérieur de l'îlot est totalement imperméabilisé ;
2. Considérant que la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) stipule que, dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
3. Considérant que le projet prévoit de rendre perméable une partie (160 m<sup>2</sup> selon l'annexe 1) de l'intérieur de l'îlot, en proposant des zones de cours et jardin en pleine terre et plantées ;
4. Considérant l'importance du choix des espèces, il y aura lieu de prévoir des aménagements utilisant majoritairement des plantes indigènes et adaptées ; que des aménagements favorables à l'accueil de la petite faune complèteraient adéquatement ces aménagements (plantes mellifère et fruitière, nichoirs intégrés aux façades, etc.) ;

#### DENSITE :

1. Considérant que la densité de la parcelle est fortement augmentée ; que l'on passe de deux (total = 4 chambres) à six logements (total = 14 chambres) ;
2. Considérant que cette densification nécessite l'augmentation des volumes existants dans les bâtiments avant et arrière et la création de nouveaux volumes en intérieur d'îlot et que, au vu des espaces extérieurs proposés, cela risque de porter atteinte à la quiétude en intérieur d'îlot ;
3. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de réduire la densité sur cette parcelle et assurer une mixité

d'affectations sur la parcelle ;

#### TERRASSES :

1. Considérant que quatre terrasses sont aménagées :

##### *Terrasse bâtiment avant 1<sup>er</sup> étage :*

1. Considérant que la partie centrale du bâtiment avant, en façade arrière, est démolie et reconstruite en vue de la création d'une terrasse ;
2. Considérant que cette terrasse, bien qu'elle se situe à 2,4 m de distance par rapport au voisin de gauche, crée des vues en promontoire sur la parcelle de gauche de par son positionnement ; que cela n'est pas qualitatif afin de préserver l'intimité en intérieur d'îlot ;

##### *Terrasse bâtiment arrière 1<sup>er</sup> étage :*

1. Considérant que cette terrasse déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne les gabarits ; que, cependant, elle apporte du confort au logement ;
2. Considérant par ailleurs qu'elle n'est pas conforme au Code civil en matière de vue et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

##### *Terrasse bâtiment avant 2<sup>ème</sup> étage :*

1. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage ; que celle-ci génère des vues en promontoire ; que cela n'est pas qualitatif afin de préserver l'intimité de l'intérieur de l'îlot ;

##### *Terrasse bâtiment avant 3<sup>ème</sup> étage :*

1. Considérant que la terrasse située au 3<sup>ème</sup> étage génère des vues en promontoire en intérieur d'îlot et que cela n'est pas souhaitable ;

#### HABITABILITE :

##### *Bâtiment avant :*

1. Considérant que les logements en duplex proposés aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages du bâtiment avant ne sont pas qualitatifs en termes d'habitabilité ;
2. Considérant que le logement de droite déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne les normes minimales de superficie pour la chambre 2 qui a une superficie de 8,94 m<sup>2</sup>, en ce compris la surface de l'escalier, et que cette chambre n'est pourvue que de fenêtres hautes ; que cela n'est pas qualitatif en termes de confort de vie ;

##### *Bâtiment arrière :*

1. Considérant que le WC prévu au rez-de-chaussée n'est pas pourvu d'un sas avec deux portes le séparant des locaux habitables ; que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
2. Considérant que la superficie éclairante de la chambre 1 du logement 5 est inférieure aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur en termes d'éclairage ; qu'il y a lieu de se conformer aux normes édictées par les règlements d'urbanisme en vigueur ;
3. Considérant que cette chambre est pourvue d'un éclairage zénithal ; que cela n'est pas qualitatif et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
4. Considérant que le WC prévu au rez-de-chaussée n'est pas pourvu d'un sas avec deux portes le séparant des locaux habitables ; que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
5. Considérant que les espaces du bâtiment arrière sont prévus avec des murs positionnés en biais ; que cela semble difficilement aménageable (angles perdus) et n'est pas qualitatif en termes d'habitabilité ;

#### ORDURES MENAGERES :

1. Considérant que le local pour l'entreposage des ordures ménagères est trop petit en proportion au nombre de chambres ;

#### ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que les compteurs sont aisés d'accès par tous ;
2. Considérant que, sur les plans, un espace polyvalent est prévu lieu et place de la cave 1 ;

#### LOCAUX VELOS/POUSSETTES :

1. Considérant que le projet propose 3 locaux vélos ;
2. Considérant que les emplacements réservés pour les vélos sont trop étroits et qu'il y a lieu de prévoir 2 m<sup>2</sup> d'espace par vélo et minimum 1 vélo par chambre ; que les espaces de stationnement vélos doivent être aménagés conformément au *Vademecum Vélo* édité par Bruxelles Mobilité afin que ceux-ci soient aisément utilisables ;
3. Considérant que la construction d'un volume supplémentaire en intérieur d'îlot pour abriter des vélos porte atteinte à l'intérieur de l'îlot ; qu'il y a lieu de prioriser en premier lieu les qualités végétales en intérieur d'îlot dans le respect de la prescription générale 0.6 du PRAS ; que la surface existante est déjà suffisante pour abriter cette fonction et qu'il n'y a donc pas lieu de prévoir une construction supplémentaire à cet effet ;

#### CITERNE DE REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant qu'une citerne d'eau de pluie est présente sur les plans de la situation de droit ;
2. Considérant qu'une citerne d'eau de pluie figure également sur les plans en situation projetée mais que son dimensionnement n'est pas déterminé, tandis qu'il est prévu de la connecter aux WC des logements, ce qui est positif ;
3. Considérant que son trop-plein doit être connecté à un dispositif infiltrant à proximité plutôt qu'au réseau d'égouttage ;

#### GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que les problèmes d'inondations vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;

2. Considérant que, afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), il y a lieu de proposer un système de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) via la mise en place de dispositifs infiltrants végétalisés (noues, jardins de pluie, ...) favorisant leur restitution au milieu naturel par évapotranspiration et infiltration ;
3. Considérant que le projet implique un gain de pleine terre qu'il y a lieu d'exploiter en ce sens ;
4. Considérant que les ouvrages d'infiltration doivent faire l'objet d'un dimensionnement adéquat afin de gérer une pluie de temps de retour de 100 ans ; que Bruxelles Environnement fournit des outils gratuits (Calculateur Parcelle, Service Facilitateur Eau, ...) qu'il y a lieu d'exploiter pour y parvenir ;
5. Considérant que le projet prévoit la mise en place de toitures végétalisées mais que l'épaisseur des couches de substrat n'est pas mentionnée ; qu'il y a lieu d'optimiser les couches de substrat en privilégiant des couches à minima semi-intensive (minimum 10 cm) et de le préciser dans la demande ;
6. Considérant qu'il est requis de fournir une note dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales ainsi qu'un schéma de principe décrivant les modalités de cette gestion ;

#### SOL :

1. Considérant que la parcelle avant (21906\_D\_0021\_C\_003\_00) est reprise à l'inventaire de l'état du sol suite aux précédentes activités s'y étant déroulées (catégorie n° 3 – parcelle polluée sans risque) ; que les restrictions d'usage et les mesures de suivi imposées par Bruxelles Environnement (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en œuvre et que les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu que moyennant un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par Bruxelles Environnement ;

#### ENERGIE :

1. Considérant que le demandeur a indiqué en séance de la Commission de concertation que le système de chauffage projeté prévu s'appuyait sur la mise en place de panneaux photovoltaïques et d'une pompe à chaleur centralisée air/eau située à l'intérieur du bâtiment dans un local ventilé afin de lutter contre d'éventuelles nuisances acoustiques ; que ces éléments ne sont pas repris dans la demande et que celle-ci gagnerait à être alimentée en ce sens ;
2. Considérant qu'il n'y a aucune incompatibilité formelle entre panneaux photovoltaïques et la mise en place de toitures végétalisées extensives ;
3. Considérant que les pompes à chaleur sont susceptibles de constituer des installations classées soumises à permis d'environnement (rubrique 132) et qu'il y a lieu de fournir des fiches techniques des modèles prévus afin de vérifier la nécessité d'un tel permis d'environnement ;

#### FACADES :

1. Vu, pour rappel, que cette maison de style éclectique d'inspiration Renaissance flamande est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural régional ;
2. Considérant que le bâtiment avant est rehaussé ; que les proportions de la nouvelle toiture proposée ne sont pas harmonieuses ;
3. Considérant que la proposition de vitrage sur quasiment toute la largeur de l'immeuble au 2<sup>ème</sup> étage crée une scission entre le bas et le haut de la bâtisse et que cela n'est pas harmonieux ;

#### CHANTIER :

1. Considérant que les bâtiments concernés sont susceptibles de contenir de l'amiante et que leur transformation/démolition doit respecter les prescriptions de l'Arrêté RBC du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante, dont le cas échéant la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;

#### CONCLUSION :

1. Considérant que la densification prévue sur les deux parcelles est trop élevée ; que, même si le projet prévoit la désimperméabilisation partielle des parcelles, la réalisation projetée de certains volumes (local vélos) nuit à la création d'un intérieur d'îlot qualitatif ; que les espaces de certains logements ne sont pas qualitatifs en termes d'habitabilité et que le respect des normes d'habitabilité n'est pas rencontré pour tous les logements ; que la façade proposée n'est pas harmonieuse et ne respecte pas les qualités patrimoniales de l'environnement urbanistique existant ; qu'une étude plus approfondie de la gestion des eaux pluviales doit être réalisée afin de maximiser leur restitution au milieu naturel et décharger le réseau d'égouttage ;
2. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu d'émettre un avis défavorable sur la présente demande.

**AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)**

---

## AVENUE GÉNÉRAL EISENHOWER 2

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

Réf. / Ref.: 2023/552=140/002

Objet / Betreft: dans un immeuble à appartements (quatre logements), mettre en conformité la

fermeture de la terrasse couverte, les modifications en façade avant (châssis) ainsi que l'installation de trois pompes à chaleur, rehausser la toiture (isolation), isoler par l'extérieur les façades latérales gauche et arrière ainsi que le pignon côté droit et effectuer des travaux de réaménagement intérieurs au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/06/2024 > 27/06/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à appartements (quatre logements) :
  - 1) mettre en conformité :
    - la fermeture de la terrasse en façade arrière au rez-de-chaussée,
    - les modifications effectuées en façade avant sur la porte d'entrée et les châssis, en dérogation à l'article 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux en façade),
    - l'implantation des trois pompes à chaleur (PAC) situées sur la façade latérale gauche,
    - effectuer des travaux de réaménagement intérieurs, en dérogation aux articles 3 (superficies minimales de la chambre) et 8 du Titre II du RRU (WC) ;
    - rehausser la toiture afin de l'isoler, en dérogation à l'article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur de la toiture),
    - isoler par l'extérieur les façade arrière et latérale gauche ainsi que le pignon mitoyen droit,

### HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation à bâtir du 30 août 1928 visant à "[construire une] maison" ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 31 août 2010 visant à "ajouter un logement supplémentaire (sous combles) dans cet immeuble à appartements" ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 9 août 2012, délivré par le fonctionnaire délégué et visant à : "afbreken van een muur en plaatsen van een omheining [*démolir un mur et installer une clôture*]" ;

### PREAMBULE :

1. Vu la situation licite du bien, à savoir un immeuble à appartements comportant, au sous-sol, des locaux accessoires aux logements du bâtiment et, au rez-de-chaussée ainsi qu'aux étages (1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et combles), un logement par niveau, soit un total de quatre logements ;
2. Vu que le SIAMU a déclaré ne pas pouvoir émettre d'avis sur la demande de permis telle que présentée et qu'il y a lieu de répondre à leur rapport à ce sujet ;
3. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est, par conséquent, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

### VOLUME :

1. Considérant que le projet vise principalement à améliorer les performances énergétiques de cet immeuble en isolant le pignon, la toiture et les façades ;
2. Considérant que cette isolation engendre une réhausse de la toiture (20 cm), en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur car elle est plus haute que les gabarits mitoyens ; que la réhausse n'a aucun impact sur le seul bâtiment mitoyen (à droite) puisque qu'il existe déjà une différence de hauteur d'environ 90 cm entre les deux bâtiments ; que cette dérogation est donc minime, peu perceptible et, dès lors, acceptable ;
3. Considérant que le projet prévoit néanmoins une isolation en PIR pour les façades et la toiture ; que ces matériaux ont un bilan écologique global moins performant que les matériaux plus naturels et offre une moins bonne protection contre la surchauffe du fait de leur densité plus faible ; qu'il est donc dommage de ne pas avoir opté pour ce type de solution (fibre de bois, laine de bois, etc.) ;
4. Considérant que la façade latérale gauche (non-mitoyenne) est isolée à l'aide d'un enduit d'une épaisseur de 14 cm ; que le revêtement pressenti est constitué d'ardoises naturelles dont la disposition varie par rapport à la situation de droit (inclinaison des ardoises modifiée) ;
5. Considérant que l'aspect de cette façade est donc légèrement modifié ; que ce changement n'induit pas de nuisances spécifiques supplémentaires ;
6. Considérant que l'isolation prévue sur le pignon mitoyen droit empiète sur le mitoyen (10 cm) ; que ces modifications sont mineures et nécessaires à l'isolation mais qu'il y a toutefois lieu de veiller à ce que ces modifications ne portent pas préjudice à la construction voisine ;
7. Considérant que l'isolation dudit pignon est recouverte d'un bardage en ardoises de couleur gris anthracite en lieu de place de briques rouges ;
8. Considérant que cette modification est visible depuis l'espace public et est donc soumise à permis d'urbanisme ; que les matériaux sont identiques à ceux proposés sur la façade gauche et que cela assure une certaine cohérence à l'ensemble du bâtiment ;
9. Considérant que le projet porte également sur la mise en conformité, au rez-de-chaussée de la façade arrière, de la fermeture d'une terrasse par un châssis et de la réouverture d'une ancienne baie entre la cuisine et la terrasse afin d'intégrer cet espace au logement, et ce afin d'en améliorer l'habitabilité (augmentation de la superficie du

salon/cuisine et de l'éclairage naturel) ;

10. Considérant de plus qu'il s'agit d'un retour à la situation antérieure à celle du permis d'urbanisme de 2010 susvisé, qui comblait la baie, et identique à la situation originellement autorisée en 1928 ;
11. Considérant enfin que les deux fenêtres de toit de type « *vélux* », en façade avant et arrière, ne sont pas soumises à permis puisque la superficie qu'elles recouvrent est inférieure à 20% de la superficie totale de la toiture ;

#### HABITABILITE :

1. Considérant que le projet porte également sur le réaménagement des compartimentages et espaces intérieurs du logement situé au rez-de-chaussée (appartement 1 chambre et d'une superficie totale de 71 m<sup>2</sup>) ;
2. Considérant que l'ouverture de la baie permet d'augmenter la superficie intérieure du salon/cuisine et d'améliorer l'agencement la cuisine, rendant la pièce conforme à la réglementation en vigueur ;
3. Considérant que la salle de douche est implantée en lieu et place de l'ancienne cuisine ; qu'elle est significativement réduite (de 4 m<sup>2</sup> à 2 m<sup>2</sup>) et que son agencement est excessivement contraint ;
4. Considérant également que la localisation de la toilette n'est pas conforme aux normes en vigueur puisque cette dernière donne directement sur le salon, sans qu'aucun sas ne la sépare des locaux habitables ; que, de plus, ses dimensions ne correspondent pas aux 0,80 m x 1,20 m minimum requis ;
5. Considérant de plus que l'unique chambre de cet appartement possède une superficie de 12,5 m<sup>2</sup>, en dérogation à la réglementation en vigueur ;
6. Considérant toutefois que les dérogations sont acceptables au vu du caractère du logement ;

#### TRAITEMENT DE LA FACADE :

1. Considérant que la demande vise à mettre en conformité le remplacement des châssis, en façade avant, par des châssis en PVC blanc ; que ces derniers présentent également des subdivisions qui diffèrent par rapport à la situation de droit ;
2. Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ZICHEE au Plan Régional d'Affectation du Sol ; que, de plus et pour rappel, il est également inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural régional ; que, dès lors, il y a lieu de revoir le projet et de proposer des châssis en bois respectant les caractéristiques d'origine (impostes et subdivisions) ;
3. Considérant que la porte d'entrée prévue dans le permis d'urbanisme de 2010 ne semble pas avoir été mise en œuvre ; qu'elle paraît inchangée depuis la construction du bien ; que la préservation de cet élément s'avère donc cohérent ;
4. Considérant que le projet prévoit également, en façade arrière et latérale gauche, de remplacer les appuis de fenêtre existants par des modèles en aluminium ; que ces modifications ne sont pas visibles depuis l'espace public et ne sont donc pas soumises à autorisation ;

#### POMPES A CHALEUR :

1. Considérant que trois pompes à chaleur (PAC) sont implantées au rez-de-chaussée, le long de la façade latérale gauche ; qu'elles possèdent les dimensions suivantes : 765 mm x 285 mm x 550 mm et ne sont pas visibles depuis l'espace public (en raison de la végétation) ;
2. Considérant que ces installations sont destinées au logement du rez-de-chaussée ;
3. Considérant que d'autres logements sont présents aux étages de l'immeuble et que ces installations peuvent être bruyantes ; qu'il y a lieu, par conséquent, de porter une attention particulière à leur localisation et aux solutions techniques à mettre en place pour en limiter les nuisances ;
4. Considérant que les normes de bruit en vigueur en zone d'habitation au PRAS doivent de tout temps être respectées ;
5. Considérant que ces installations ne constituent pas des installations classées soumises à permis d'environnement ;

#### **AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)**

- remplacer, en façade avant, les châssis en PVC par des châssis en bois peints en blanc et respectant les divisions d'origine ;
- obtenir un rapport de prévention incendie et en respecter les prescriptions ;