

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 13 mars 2025 / Zitting van donderdag 13 maart 2025

Avis / Adviezen

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

RUE THOMAS VINÇOTTE 21	2
PLACE PRINCESSE ELISABETH 9	4
AVENUE PAUL DESCHANEL 160	6
AVENUE PAUL DESCHANEL 160	7
RUE CREUSE 6	7
AVENUE DAILLY 219	8
RUE HENRI JACOBS 49	10
RUE PAUL LEDUC 79	11
RUE DE ROBIANO 37	12
AVENUE GUSTAVE LATINIS 4	13
AVENUE ERNEST CAMBIER 133	15
BOULEVARD AUGUSTE REYERS 80	17
BOULEVARD DU ROI ALBERT II 27	20
AVENUE DE ROODEBEEK 97	29

RUE THOMAS VINÇOTTE 21

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

Réf. / Ref.: 2023/175=255/019-021

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, régulariser la modification du volume arrière au rez-de-chaussée droit ainsi que la division du bâtiment en deux unités de logement, étendre le volume du rez-de-chaussée gauche, réaménager le bâtiment, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier les façades avant et arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/02/2025 > 27/02/2025

Réactions / Reacties: 1

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

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

- 1) la maison possède un cachet architectural intéressant, et il est souhaité qu'elle ne soit pas modifiée tout en conservant le garage tel qu'à l'origine ;
- 2) il est proposé que les châssis soient remis en bois, comme à l'époque, et conformément aux autres maisons de la rue ;
- 3) il est demandé de ne pas séparer cette petite maison en deux logements ;

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

- 1) régulariser :
 - la modification du volume arrière au rez-de-chaussée droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - la division du bâtiment en deux unités de logement, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éclairage insuffisant),
- 2) étendre le volume du rez-de-chaussée gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
- 3) réaménager le bâtiment,
- 4) réaliser des travaux structurels intérieurs (cloisonnement, trémie),
- 5) modifier la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade),
- 6) modifier la façade arrière (isolation), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 septembre 1942 visant à "construire une annexe" ;
2. Vu le permis de bâtir, périmé, du 4 août 1987 visant à "établir un garage privé au rez-de-chaussée" ;
3. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;
4. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 11 décembre 2024 sur la présente demande (réf. CP.1987.1272/3) ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 10 mai 2023 attestant de l'existence d'un seul logement d'une superficie de +/- 224,50 m² ;

INFRACTIONS URBANISTIQUES :

1. Vu la mise en demeure du 19 juin 2013 et le procès-verbal du 26 juillet 2021 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) la construction d'une annexe, de +/- 29 m², par l'installation d'une structure de toiture en bois, recouverte par une tôle ondulée transparente recouvrant l'entièreté de la zone de cour et jardin, avec la rehausse du mur mitoyen et l'imperméabilisation du sol,
 - 2) la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par la création d'une entrée de garage privé au rez-de-chaussée en PVC blanc,
 - 3) la modification du nombre de logements (deux en lieu et place de un),
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Considérant en conséquence qu'il y aura lieu d'entamer les travaux destinés à la suppression des infractions dans les 6 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 vise à modifier le nombre de logements (passer de une à deux unités) ; que la nouvelle répartition se présente comme suit :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 2) aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage : un duplex de 2 chambres de 81 m² (42 + 39),
 - 3) aux 2^{ème} étage et combles : un duplex de 2 chambres ;

VOLUME/HABITABILITE :

1. Considérant que le bâtiment est proche d'un angle fortement bâti et que, au rez-de-chaussée droit, l'annexe existante a été étendue sans permis d'urbanisme valable, en dérogation au RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3/4 la profondeur de la parcelle ;
2. Considérant que, afin de l'édifier, le mur mitoyen du côté droit est rehaussé de +/-0,24 m sur 2,20 m de profondeur ainsi que, en fond de parcelle, sur une profondeur de +/-1,41 m ; que cela ne porte pas de préjudice aux voisins directs et que, dès lors, dérogation peut être accordée ;
3. Considérant que, au même niveau, l'annexe illicite de gauche de +/- 29 m² est démolie, ce qui supprime la situation infractionnelle ;
4. Considérant qu'une nouvelle annexe de +/- 6,09 m² est prévue du même côté afin d'augmenter la surface habitable des espaces de vie, en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur (profondeur et hauteur) ;
5. Considérant qu'elle nécessite une rehausse du mitoyen gauche de +/- 0,79 m sur une profondeur de +/- 2,28 m, sans porter atteinte aux parcelles voisines et que, dès lors, la demande de dérogation est acceptable ;

Rez-de-chaussée et 1^{er} étage :

1. Considérant que le projet vise à réunir le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage en vue d'aménager un duplex de 2 chambres ; qu'il est accessible par une entrée privative d'origine à front de rue par et une seconde au niveau du hall d'entrée ;
2. Considérant qu'une circulation interne entre les deux niveaux est créée au moyen d'une nouvelle trémie et d'un escalier (en colimaçon) ; que cette intervention permet une scission claire de la circulation entre la partie dédiée au duplex et les étages supérieurs ;
3. Considérant que le rez-de-chaussée accueille les espaces de vie (salon/cuisine/salle à manger) ; qu'ils ne respectent pas la surface d'éclairage naturel (+/- 6,25 m² au lieu de 8,44 m²) ; que toutefois la configuration du rez-de-chaussée ne permet pas d'atteindre le minimum requis et que néanmoins la dérogation est acceptable ;
4. Considérant qu'au 1^{er} étage, des travaux sont entrepris afin d'accueillir deux chambres et une salle de bain ; conformes aux normes d'habitabilité ;

2^{ème} étage et combles :

1. Considérant que les espaces de vie au 2^{ème} étage et ceux de nuit au niveau des combles sont conformes aux normes minimales d'habitabilité ; que, néanmoins, le seul espace extérieur dont dispose ce logement de deux chambres se réduit à un balcon de +/- 0,37 m², ce qui est fort regrettable ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que celle-ci est végétalisée, conformément aux prescriptions du RRU et du RCU ;

TOITURE VEGETALISEE :

1. Considérant que le projet prévoit de végétaliser les toitures plates des annexes du rez-de-chaussée, conformément aux réglementations d'urbanisme en vigueur ; que, toutefois, les plans indiquent des « toitures vertes » et non des « toitures végétalisées » ; que, de plus, aucune indication n'est fournie quant à la nature de cette végétalisation (intensive ou extensive) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
2. Considérant que ces toitures doivent disposer d'une couche de substrat de plus de 10 cm (toiture végétalisée semi-intensive) sur l'ensemble des annexes droite et gauche au rez-de-chaussée afin de contribuer à l'embellissement de l'intérieur d'îlot, à la stimulation de la biodiversité et à la bonne gestion des eaux de pluie au sein de la parcelle ;
3. Considérant que l'aménagement de celles-ci devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes conseillées par Bruxelles Environnement et présenter une composition diversifiée ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que, au niveau du sous-sol, deux caves sont prévues et que l'accès aux compteurs reste inchangé et permanent ;
2. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au rez-de-chaussée ;

FAÇADES :

1. Considérant, pour rappel, que cette maison bourgeoise de style éclectique, signée de l'architecte Victor Janssen et datant de 1905, est inscrite à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional (cf. supra) ;
2. Considérant que la façade arrière est isolée afin d'améliorer les performances énergétiques de cet immeuble ;
3. Considérant que l'enduit sur isolant d'une épaisseur de 12 cm implique une dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens ;
4. Considérant que ce dépassement est minime et n'aura pas d'impact significatif sur les parcelles voisines ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;
5. Considérant que, en façade avant, les deux portes d'entrée sont en bois et qu'elles respectent le dessin d'origine ;
6. Considérant que l'ensemble des châssis est en bois de ton blanc ; que les portes-fenêtres des 1^{er} et 2^{ème} étages ne disposent pas d'allèges pleines et qu'il y a lieu d'y remédier ;
7. Considérant que la présente demande prévoit la création d'une baie avec un soubassement en pierre naturelle au lieu de la porte de garage ; que la proposition s'intègre à la composition de la façade,
8. Considérant toutefois que le nouveau soubassement prévu n'est pas aligné à celui existant et qu'il y a lieu de

l'aligner avec ce dernier ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le logement en duplex envisagé aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage est peu qualitatif et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- végétaliser les toitures des 2 annexes de façon semi-intensive (couche de substrat de plus de 10 cm) et indiquer sur les plans et coupes « toiture végétalisées » en lieu et place de « toiture vertes » ;
- pour la façade avant, prévoir des allèges pleines pour les portes-fenêtres des 1er et 2ème étages ;
- aligner le nouveau soubassement au rez-de-chaussée à celui existant ;
- entamer les travaux destinés à la cessation des infractions dans les 6 mois et les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

PLACE PRINCESSE ELISABETH 9

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

Réf. / Ref.: 2024/79=220/009

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (deux bureaux et huit logements), rehausser le volume de toiture arrière et les deux mitoyens, aménager au niveau des combles une terrasse arrière, ajouter un logement dans les combles (passer de huit à neuf unités d'habitation), réaménager le bâtiment et modifier les façades avant et arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/02/2025 > 27/02/2025

Réactions / Reacties: 1

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

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

- 1) Un accord unanime des copropriétaires permet de solliciter ce permis pour aménager un appartement 2 chambres dans les combles ;
- 2) Le grenier est inutilisé en raison d'un accès difficile et pourrait être réhabilité pour répondre aux besoins de rénovation de l'immeuble (toiture en mauvais état, isolation, ascenseur) ;
- 3) La création d'un nouvel appartement permettrait de financer ces travaux, avec un tiers prenant en charge la rénovation du toit et les normes PEB en échange du don du grenier par les copropriétaires ;
- 4) Le projet respecte le titre II du RRU et les caves existantes assurent des espaces de stockage suffisants pour les habitants actuels ;
- 5) En termes de volume, l'impact est limité : la rehausse arrière est en retrait, le gabarit respecte le faite existant, et les dérogations au titre I du RRU sont jugées minimales ;
- 6) Il n'y a pas d'opposition à l'alignement des velux demandé par la CRMS ; et il est spécifié que la reconstruction de la tourelle et de l'horloge n'est pas prévue ;
- 7) Le projet améliore le confort du bien, renforce l'isolation et contribue aux objectifs PEB 2033 ; il optimise un espace inutilisé et s'inscrit dans une zone bien desservie ;
- 8) Le projet est jugé favorable par la copropriété sous réserve de l'avis de l'autorité compétente ;

1. considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (deux bureaux et huit logements) :

- 1) rehausser le volume de toiture arrière ainsi que les deux mitoyens et aménager au niveau des combles une terrasse arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) et à l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (murs mitoyens),
- 2) ajouter un logement dans les combles (passer de huit à neuf unités d'habitation), en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (superficie chambre insuffisante) et à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond),
- 3) réaménager le bâtiment, 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),
- 4) modifier la façade arrière (création de baies) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 1er avril 1913 visant à "construire une maison" ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 novembre 1947 visant à "restaurer et ajouter un étage et des annexes", cette autorisation est périmée ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 février 1949 visant à "restaurer, ajouter un étage et des annexes" ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 21 avril 2020 visant à "dans un immeuble à usage mixte (2 bureaux et 8 logements),

- mettre en conformité la fermeture du balcon en façade arrière de l'appartement situé au 2^{ème} étage côté droit" ;
5. Vu que l'immeuble est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. www.monument.heritage.brussels) ;
 6. Vu que le bien se situe dans la zone de protection d'un monument classé, à savoir la gare de Schaerbeek (classement comme monument par arrêté du 10 novembre 1994) ;
 7. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 2 décembre 2024 sur la présente demande (réf. CP.2024.0839/1) ;
 8. Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 6 décembre 2024 sur le projet ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 1^{er} mars 2024 attestant de l'existence de :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée avant : deux bureaux,
 - 3) au rez-de-chaussée arrière : deux logements accessoires aux bureaux du rez-de-chaussée avant,
 - 4) aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage mansardé : deux logements par étage,
 - 5) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la demande vise, d'une part, à ajouter un logement dans les combles qui sont des espaces peu adaptés à de l'habitation car soumis à des variations de températures importantes ;
2. Considérant que la nouvelle répartition se présente comme suit :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée avant : deux bureaux,
 - 3) au rez-de-chaussée arrière : deux logements accessoires aux bureaux du rez-de-chaussée avant,
 - 4) aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage mansardé : deux logements par étage,
 - 5) dans les combles : un appartement 2 chambres avec terrasse ;
1. Considérant que la demande vise, d'autre part à rehausser le volume arrière ; que celui est dérogatoire au RRU en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens ;
2. Considérant que, dans son prolongement, une terrasse est prévue ; que celle-ci ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables en ce qu'elle dépasse également les voisins de droite et de gauche ;
3. Considérant qu'elle se situe en promontoire et génère des vues plongeantes intrusives, problématiques sur l'intérieur d'îlot, et des nuisance sonores et visuelles sur les parcelles voisines ;
4. Considérant que le projet prévoit une rehausse mitoyenne à gauche en utilisant des écrans translucides ; que cette proposition n'est pas pérenne ; que, de plus, elle ne permet nullement à la terrasse d'être conforme au Code civil avec une hauteur de 1,8 m ;
5. Considérant par ailleurs que cette intervention n'est pas conforme au RCU du fait que l'épaisseur de cette rehausse est inférieure à 0,28 m ou 1,5 brique et que ceci n'est pas acceptable ;
6. Considérant que la chambre principale en partie avant n'est pas conforme au RRU en ce qu'elle ne dispose pas de 2,3 m de hauteur sous plafond sur la moitié de sa superficie ;
7. Considérant de plus qu'elle ne dispose pas d'une superficie suffisante (+/- 8,5 m² au lieu de 14 m²) ; que ce déficit est trop important et que la dérogation n'est dès lors pas autorisable ;
8. Considérant que la seconde chambre, en partie arrière, est conforme aux RRU et RCU en termes de superficie mais qu'elle est fort étroite et ne permet pas une occupation qualitative, ce qui est contraire au bon aménagement des lieux ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant qu'il existe un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé et permanent ;
2. Considérant qu'un local vélos est prévu au sous-sol ; que, toutefois, son accessibilité n'est pas garantie vu la présence de l'escalier, le demi-tour que devraient opérer les cyclistes, la 1^{ère} porte à franchir, la largeur de la cave (1,16 m) et, enfin, la baie (0,92 m) pour y accéder ;
3. Considérant dès lors que, si la création d'une poche de stationnement vélos au sein du bâtiment est bénéfique, la proposition n'est pas suffisamment qualitative, en termes d'aménagement et d'accessibilité, afin de réellement constituer une solution optimale pour le stationnement de vélos ;
4. Considérant, en l'état, que la demande de dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'article 13 du RCU n'est pas acceptable ;

FAÇADE :

1. Considérant, pour rappel, que cet ancien hôtel de voyageurs de style éclectique teinté de néo-Renaissance flamande, conçu en 1913, millésimé « 1914 » dans l'axe et transformé en immeuble à appartements en 1947 est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional ; que, de plus, il se situe dans la zone de protection de la gare de Schaerbeek (cf. supra) ;
2. Considérant qu'en façade arrière, des baies sont créées afin de profiter d'un apport en lumière naturelle ;
3. Considérant que la demande prévoit la mise en place de six fenêtres de toit en partie avant, sans modifier la matérialité du versant de toiture ;
4. Considérant que, selon l'avis de la CRMS susvisé, il y a lieu de réduire le nombre de fenêtres de toit projetées sur le versant avant et de se limiter à quatre fenêtres, alignées sur les baies des étages inférieurs des travées latérales, et d'opter pour des modèles qui s'inscrivent dans la typologie de cette toiture ;

5. Considérant dès lors que la proposition dénature l'esthétique du bâti originel ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que les dérogations sont importantes et démontrent que le logement envisagé densifie fortement le bâtiment existant ; que, de plus, celui-ci est peu qualitatif et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE PAUL DESCHANEL 160

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

Réf. / Ref.: 2024/117=208/160

Objet / Betreft: dans un immeuble à appartements d'angle, mettre en conformité l'agrandissement du cabanon technique en toiture, isoler le cabanon technique par l'extérieur et aménager une terrasse au 8^{ème} étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/02/2025 > 27/02/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à appartements d'angle :
 - 1) mettre en conformité l'agrandissement du cabanon technique en toiture, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 2) isoler le cabanon technique par l'extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 3) aménager une terrasse au 8^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur) ;
1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 décembre 1936 visant à « bâtir une maison » ;
2. Vu que cet immeuble de style Art Déco est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;
3. Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 28 décembre 2023 et visant à : « dans un immeuble à appartements d'angle, mettre en conformité la modification esthétique en façade avant, rehausser les garde-corps des balcons au 7^{ème} étage » ;

CABANON TECHNIQUE :

1. Considérant que le cabanon technique en toiture a été construit plus grand que ce qui est représenté sur les plans du permis de 1936 ; que cette différence résulte probablement d'une modification lors de sa construction puisque les photos aériennes montrent cet écart de volumétrie depuis 1953 ;
2. Considérant que la demande prévoit d'habiller le cabanon d'une isolation par l'extérieur terminée par un crépis de ton blanc cassé ; que la surépaisseur générée par cette isolation déroge aux gabarits autorisables ; que, néanmoins, cette différence n'est pas perceptible depuis l'espace public étant donné que ce volume se situe en retrait de la façade ;

TERRASSE :

1. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la partie droite de la toiture plate du 8^{ème} étage ; que celle-ci est ceinturée par un garde-corps, en recul de 1,20 m depuis la façade à rue et de 1,90 m par rapport au mitoyen droit ;
2. Considérant que ce bâtiment d'angle arbore un gabarit similaire à celui de ses voisins ; que, bien que la pose des garde-corps dépasse légèrement les profils mitoyens, ceux-ci sont en retrait de la façade et n'ont pas d'impact négatif sur la volumétrie ; que, de plus, la terrasse est située sur un angle sans vis-à-vis, ne génère pas de nuisances et peut dès lors être autorisée ;
3. Considérant que la terrasse et les greniers du cabanon technique seront à l'usage privatif du logement situé au 7^{ème} étage côté droit ; que les greniers sont des locaux accessoires au logement et ne sont dès lors pas des locaux habitables ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

AVENUE PAUL DESCHANEL 160

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

Réf. / Ref.: 2023/572=208/160

Objet / Betreft: dans un immeuble à appartements d'angle, mettre en conformité la modification esthétique en façade avant, rehausser les garde-corps des balcons au 7ème étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

1.Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à appartements d'angle,

- mettre en conformité la modification esthétique en façade avant (division des châssis),
- rehausser les garde-corps des balcons au 7ème étage ;

2.Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 décembre 1936 visant à « bâtir une maison » ;

3.Vu que cet immeuble de style Art Déco est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. monument.heritage.brussels) ;

4.Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 22 mars 2024 et visant à : « dans un immeuble à appartements d'angle, mettre en conformité l'agrandissement du cabanon technique en toiture, isoler le cabanon technique par l'extérieur et aménager une terrasse au 8ème étage » ;

CHASSIS :

5.Considérant que le dessin des châssis présents en façades à rue diffère de celui des plans d'origine de 1936 ; que les baies aux extrémités comportent deux vantaux au lieu de trois ; que les châssis de l'oriel sont à double-ouvrant au lieu d'un vantail unique ; que les impostes ne comprennent, en leur partie centrale, qu'un seul-petit bois au lieu de deux ;

6.Considérant que les châssis semblent dater de l'époque de construction du bâtiment ; que ces légères différences sont présentes sur l'ensemble des façades et ne sont pas perceptibles ; que ces châssis sont qualitatifs, moulurés et respectent le style d'origine de l'immeuble ;

7.Considérant toutefois, au vu des photos, que certains châssis ont été remplacés sans respecter les caractéristiques d'origine (matériau, pas de doubles cadres, aération, ...) ; qu'il y a lieu de prévoir l'ensemble des châssis en bois moulurés avec doubles cadre et sans aération ;

GARDE CORPS DU 7EME ETAGE :

8.Considérant que le 7ème étage comporte deux appartements ayant chacun sa propre terrasse ; que la première se situe sur le côté gauche de l'avenue Paul Deschanel tandis que la seconde se situe sur le côté droit de la rue van Hammée ;

9.Considérant qu'en vue d'atteindre une hauteur de sécurité conforme, il est prévu de rehausser les garde-corps actuels en y ajoutant une lisse pour atteindre une hauteur finale de 1,20 m ; que l'ensemble sera en fer forgé de ton noir, tel qu'en situation existante ;

10.Considérant que cette modification n'est pas perceptible et ne modifie pas le style du bâtiment ;

☑ revenir à des châssis en bois mouluré avec doubles cadres (sans aération visible) sur l'ensemble de la façade avant et le préciser dans la légende.

RUE CREUSE 6

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

Réf. / Ref.: 2024/267=059/006

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, isoler la façade arrière, revoir les aménagements intérieurs et modifier les façades

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/02/2025 > 27/02/2025

Réactions / Reacties: 1

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

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

- 1) La façade arrière de l'immeuble concerné a déjà été isolée et modifiée en 2024 ;
- 2) L'îlot est très étroit et latéralement fermé, ce qui engendre des problèmes de luminosité, d'odeurs de cheminées, de bruit et de nuisances lumineuses ;
- 3) L'opposition porte sur toute extension en hauteur ou augmentation de volume, qui réduirait encore l'espace ouvert et accentuerait l'enfermement ;
- 4) Une surélévation similaire est en cours dans l'immeuble voisin (rue Creuse, 8).

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

- 1) isoler la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur) ;
- 2) modifier les façades, en dérogation à l'art. 7 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 juin 1931 visant à « construire une annexe » ;
2. Vu le refus du permis d'urbanisme du 13 décembre 2011 suite à la demande visant à « augmenter le nombre de logements dans un immeuble (de 2 à 3 unités), fermer la cour couverte du rez-de-jardin pour aménager une pièce habitable en extension du logement du rez-de-chaussée » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 24 avril 2012 visant à « placer un châssis en cave à l'alignement de la façade arrière » ;

VOLUME :

1. Considérant qu'une isolation est placée en façade arrière ; qu'elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarit (profondeur et hauteur) ; qu'elle permet cependant d'améliorer le confort thermique de l'immeuble et qu'elle ne nuit pas aux immeubles voisins ; que la dérogation peut dès lors être accordée ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que la zone de cours et jardins est en pleine terre et plantée ; qu'il y a cependant lieu de le stipuler sur les plans ;

FACADE :

1. Considérant que l'immeuble se situe zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; qu'il fait partie d'un ensemble de trois immeubles identiques possédant des qualités patrimoniales intéressantes ;
2. Considérant que les châssis en bois d'origine ont été remplacés par des menuiseries en PVC ; que ces modifications ne s'accordent pas avec les qualités patrimoniales de l'immeuble et du cadre bâti environnant ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de revenir au matériau d'origine, c'est-à-dire le bois (aspect naturel ou teinte claire) ;
3. Considérant que le dessin de la porte telle que représentée est simplifié ; que, en situation de droit, l'on retrouve des reliefs et qu'il y a lieu de les représenter ;
4. Considérant que le dessin de façade est lacunaire en ce qu'il ne représente pas l'ouverture du soupirail ; que, au vu des photographies fournies, un châssis en PVC a été placé et qu'aucune ferronnerie n'est présente ; que cela nuit aux qualités patrimoniales de l'immeuble et qu'il y a lieu de revenir au dessin d'origine en s'inspirant de l'immeuble de gauche (n° 8) ;
5. Considérant que le soubassement et les bandeaux aux étages sont en pierre bleue et qu'il y a lieu de les conserver dans leur aspect naturel ;
6. Considérant que la corniche est en bois et ouvragée en situation de droit et qu'il y a lieu de la maintenir ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- proposer des châssis en bois mouluré, respectant les divisions d'origine et une même largeur de cadre, dont les teintes soient en concordance avec le voisin du n° 8 (bois naturel ou teinte claire) ;
- représenter la porte de manière détaillée ;
- représenter le soupirail et la ferronnerie en s'inspirant de l'immeuble de gauche (n° 8) ;
- maintenir la corniche en bois ouvragée et la représenter de manière détaillée ;
- maintenir les éléments en pierre bleue dans leur aspect naturel ;
- indiquer « jardin » sur les plans.

AVENUE DAILLY 219

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

Réf. / Ref.: 2024/203=061/219

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte comprenant un commerce au rez-de-chaussée et trois logements aux étages, mettre en conformité la fermeture de la cour ainsi que la pose d'un volume technique en façade arrière (évacuation de la hotte), étendre le commerce au sous-sol et réaliser des travaux structurels intérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/02/2025 > 27/02/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte comprenant un commerce au rez-de-chaussée et trois logements aux étages :
 - 1) mettre en conformité :
 - la fermeture de la cour, en dérogation aux art. 4, (profondeur), 6 (hauteur), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une superficie perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - la pose d'un volume technique en façade arrière (évacuation de la hotte), en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU et à l'art. 32 du Titre I du RCU,
 - 2) étendre le commerce au sous-sol, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RCU (normes minimales de superficies [espace de stockage pour les logements]),
 - 3) réaliser de travaux structurels intérieurs ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtisse du 5 juin 1908 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 mars 1927 visant à « exhausser les mansardes » ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la situation régulière du bien, à savoir :
 - 1) sous-sol : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment,
 - 2) rez-de-chaussée : un de commerce 53m²,
 - 3) étages 1 à 3 : un logement par étage,
 - 4) combles : locaux accessoires au logement du bâtiment ;
1. Vu l'acte d'acquisition du sous-sol (4 caves) et du rez-de-chaussée (commerce) du 4 novembre 2023 par le demandeur ;
2. Considérant que la demande ne concerne que le rez-de-chaussée et le sous-sol de l'immeuble ;

VOLUME :

1. Considérant que la cour arrière a été fermée et que le projet vise à mettre en conformité cette construction de 10 m² ;
2. Considérant que la couverture totale de la parcelle contrevient aux règlements d'urbanisme en matière de gabarits et d'implantation ;
3. Vu la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) visant à améliorer prioritairement les qualités végétales des intérieurs d'îlot ;
4. Considérant que, afin d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot et la temporisation des eaux pluviales, une toiture végétalisée est prévue ; que le projet vise par ailleurs à maintenir la citerne de récupération des eaux pluviales déjà en place et située sous l'annexe ;
5. Considérant que le projet n'apporte pas de précision concernant le type de végétalisation (extensive ou semi-intensive) projeté pour la toiture et qu'il y aurait lieu de privilégier une végétalisation à minima semi-intensive (couche de substrat > 10 cm) en raison des avantages écosystémiques supérieurs qui en résultent ;
6. Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales existantes de 4,5 m³ est maintenue mais qu'il y a lieu de veiller à son bon fonctionnement, conformément à l'art. 35 du RCU, et à la raccorder aux WC de l'immeuble ;
7. Considérant qu'un conduit d'évacuation pour une hotte professionnelle est placé en façade arrière ; que celui-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur car il est placé à moins de 60 cm de la limite mitoyenne avec le n° 223 et ne monte pas à au moins 2 m au-dessus de la corniche ; qu'il nuit à l'intérieur de l'îlot et que les dérogations sollicitées ne sont dès lors pas acceptables ;

AFFECTATION/UTILISATION :

1. Considérant que le commerce du rez-de-chaussée (vente de plats à emporter) est étendu dans le sous-sol et qu'un escalier est créé entre ces deux niveaux, portant ainsi la superficie commerciale à 116 m² ;
2. Considérant que cette superficie est conforme à la prescription 3.3 du PRAS applicable à la zone mixte dans laquelle se situe le bien ;
3. Considérant cependant que l'ensemble du sous-sol est affecté au commerce, ce qui supprime de ce fait les caves arrière pour les logements ; que cette modification est autorisable par la prescription 0.12.9° du PRAS ;
4. Considérant toutefois que cet aménagement déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que les

logements doivent disposer d'espace de stockage ; que la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

5. Considérant par ailleurs que la nécessité de s'étendre sur l'ensemble du sous-sol ne paraît pas indispensable pour un établissement commercial proposant uniquement de la vente à emporter ; que, de plus, la création de l'annexe arrière du rez-de-chaussée augmente de 10 m² la superficie commerciale et que la cuisine pourrait donc être aménagée à l'arrière du rez-de-chaussée ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que les compteurs restent accessibles à l'ensemble des occupants de l'immeuble, conformément à l'art. 8 du Titre II du RCU;

FACADE :

1. Considérant que la façade avant n'est pas concernée par la présente demande mais que des modifications ont été apportées à celle-ci (mise en peinture des éléments en pierre bleue, porte d'entrée modifiée et en PVC, châssis modifiés, etc.) ; que ces interventions doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme séparée en vue, le cas échéant, de leur mise en conformité ou que, à défaut, il y a lieu de procéder à la remise en pristin état de la façade ;
2. Considérant, enfin, que les enseignes doivent également faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE HENRI JACOBS 49

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

Réf. / Ref.: 2024/166=135/051

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité la réalisation d'une annexe au rez-de-chaussée côté droit, l'aménagement d'une terrasse au 1er étage (et y placer des garde-corps), l'isolation de la façade arrière, la réalisation de travaux structurels, le réaménagement des logements existants et les modifications en façade avant (menuiseries extérieures)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/02/2025 > 27/02/2025

Réactions / Reacties: 2

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) Une opposition est émise par les voisins concernant le projet si la terrasse empiète sur leur côté ou dépasse leurs limites, notamment en ce qui concerne l'isolation ;
- 2) Une crainte est mise en exergue concernant l'impact du projet sur la vue, la lumière du soleil et l'intimité, particulièrement pour la personne âgée résidant au premier étage ;
- 3) Les voisins expriment une inquiétude quant à la baisse de la valeur de leur bien en raison des nuisances et de la perte de vue ;
- 4) Une interdiction est formulée concernant l'accès des travailleurs à leur propriété ou l'utilisation de leur terrasse pour les travaux ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité :

- 1) la réalisation d'une annexe au rez-de-chaussée côté droit,
- 2) l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage (et y placer des garde-corps), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
- 3) l'isolation de la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
- 4) la réalisation de travaux structurels,
- 5) le réaménagement des logements existants, en dérogation aux art. 8 et 10 du Titre II du RRU (WC et superficie éclairante),
- 6) les modifications en façade avant (menuiseries extérieures : porte, châssis, corniche) en dérogation aux art. 7 et 21 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux en façade [porte] et corniche en PVC) ;

PREAMBULE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 novembre 1935 visant à « bâtir une maison » ;

2. Vu la situation régulière du bien, à savoir trois logements respectivement situés aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages ;

VOLUME :

1. Considérant que l'annexe réalisée au rez-de-chaussée côté droit (+/- 2 m²) vient s'aligner au volume annexe existant au rez-de-chaussée et permet d'améliorer le logement attenant ; que, en outre, son gabarit est conforme à la réglementation en vigueur ;
2. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée et qu'elle est accessible pour le logement du 1^{er} étage via l'espace de séjour ; que la mise à disposition d'un espace extérieur améliore les qualités d'habitabilité du logement ;
3. Considérant cependant que les gabarits engendrés par les garde-corps de la terrasse dérogent à la réglementation en vigueur en termes de profondeur et de hauteur des constructions mitoyennes et que les vues engendrées depuis la terrasse sont non-conformes au Code civil ;
4. Considérant que la rehausse du mur mitoyen avec le n° 53 apparaît dans les plans du permis de 1936 de ce bien et est dès lors considérée comme licite ;
5. Considérant que la façade arrière a été entièrement isolée par l'extérieur (ép. 14 + 2 cm) ; que cette surépaisseur entraîne une dérogation à la réglementation en vigueur puisque, au niveau des étages supérieurs, l'extension dépasse la profondeur du bâti des voisins de droite et de gauche ; qu'une telle épaisseur ne porte cependant pas préjudice à ces derniers et que, dès lors, la dérogation qui permet d'améliorer les qualités du bien peut être accordée ;
6. Considérant que l'isolation des murs mitoyens (en partie réalisée selon les déclarations des réclamants en séance de la commission de concertation) n'est pas reprise dans la présente demande et qu'il y a lieu d'obtenir les autorisations nécessaires pour la réalisation de celle-ci le cas échéant ;

HABITABILITE :

Logement rez-de-chaussée :

1. Considérant que le logement du rez-de-chaussée est réaménagé afin d'intégrer une chambre à coucher en pièce avant et un séjour ainsi qu'une cuisine en pièces centrale et arrière ;
2. Considérant qu'une salle de bain est prévue dans le volume étendu du rez-de-chaussée arrière côté droit ; qu'une dérogation à la réglementation urbanistique régionale est engendrée par cet aménagement puisque la toilette, qui prend place dans cette salle de bain, donne directement sur la cuisine ;
3. Considérant cependant que le logement est amélioré par rapport à la situation connue puisqu'une véritable salle de bain y est aménagée ; que la configuration proposée ne permet pas d'ajouter aisément un sas avant d'accéder à la salle de bain (sans nuire à l'espace de cette dernière) et que, dès lors, la dérogation est admissible ;
4. Considérant également que le séjour (avec cuisine intégrée) d'une superficie de 28,29 m² ne bénéficie pas de la superficie éclairante suffisante (4,4 m² au lieu de 5,68 m²) ; qu'au vu de l'amélioration du logement, cette dérogation peut être accordée ;

Logements 1^{er} et 2^{ème} étages :

1. Considérant que ces deux unités de logement ont été reconnues comme licites selon le courrier de confirmation du 1^{er} février 2024, sous réserve de leur conformité avec la réglementation applicable au moment de leur mise en place ou, à défaut, au 11 janvier 1996 ; que tel est bien le cas en l'espèce ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que les châssis en bois sont remplacés par des châssis en PVC de teinte blanche ; que les divisions des châssis du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ont été modifiées, ce qui est regrettable ; qu'il convient de maintenir les divisions d'origine ;
2. Considérant que la porte d'entrée d'origine en bois, dotée d'une ferronnerie au centre et semblable à celle du voisin de gauche (n° 53), a été remplacée par une porte en PVC ne respectant pas le dessin d'origine ; que cela ne s'accorde pas avec le bien et son environnement direct et qu'il convient de replacer une porte en bois semblable au modèle originel ;
3. Considérant que la corniche est en PVC, ce qui est strictement interdit par la réglementation communale ; qu'il convient donc de restituer une corniche en bois ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- maintenir le mur mitoyen avec le n° 53 et limiter l'emprise de la terrasse à la profondeur de ce mur mitoyen ;
- maintenir les divisions d'origine des châssis du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;
- replacer une porte d'entrée en bois semblable à celle d'origine ;
- remplacer la corniche actuellement en PVC (situation de fait) par une corniche en bois.

RUE PAUL LEDUC 79

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

Réf. / Ref.: 2024/229=210/079

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, modifier le volume de la toiture principale afin de l'isoler et de construire deux lucarnes (modification du permis d'urbanisme délivré le 7 juillet 2020 - art. 102/1 du CoBAT)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/02/2025 > 27/02/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, modifier le volume de la toiture principale afin de l'isoler et de construire deux lucarnes (modifications du permis d'urbanisme délivré le 7 juillet 2020 – application de l'art. 102/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire [CoBAT]), en dérogation à l'art. 8 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartiers Terdelst et Chomé » (gabarit) ;

HISTORIQUE :

1. Vu le permis d'urbanisme du 7 juillet 2020 visant à « dans une maison unifamiliale, démolir une véranda et reconstruire une annexe sur 2 niveaux, construire deux lucarnes, installer un escalier extérieur, réaménager la zone de recul, modifier l'esthétique de la façade avant et effectuer des travaux structurels intérieurs » ;
2. Vu l'art. 102/1 du CoBAT qui permet la modification d'un permis d'urbanisme octroyé, moyennant respect des conditions suivantes :
 - 1) les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés,
 - 2) la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre,
 - 3) tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés ;
1. Considérant que les documents fournis dans le cadre de la présente cette demande reflètent la conformité à l'article précité ;
2. Considérant que cette demande modification de permis concerne uniquement le dernier niveau du bâtiment principal ainsi que sa toiture ;

VOLUME :

1. Considérant que le projet ainsi modifié vise à améliorer les performances énergétiques de cette maison ;
2. Considérant que, à ce propos, le projet prévoit d'isoler la toiture par l'extérieur, ce qui génère une légère rehausse de celle-ci (17 cm), en dérogation au RCUZ susvisé en ce que le gabarit du volume principal, toiture incluse, doit correspondre à la situation d'origine ; que, toutefois, cette rehausse est minime et ne dépasse pas les gabarits mitoyens du voisin le plus haut ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;
1. Considérant que les lucarnes en façade avant et arrière sont modifiées ; que celles-ci sont conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur et améliorent les qualités d'habitabilité du dernier niveau ; que, de plus, la proposition de lucarne en façade avant est plus harmonieuse vis-à-vis des autres menuiseries présentes (bardage en bois peint en vert au lieu d'un revêtement en ardoises de couleur noire) ;
2. Considérant que la modification du permis d'urbanisme initial n'a aucun effet quant à son délai de péremption ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE DE ROBIANO 37

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

Réf. / Ref.: 2024/228=230/037

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, aménager une terrasse au 1er étage avec un escalier attenant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/02/2025 > 27/02/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, aménager une terrasse au 1^{er} étage avec un escalier attenant, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement de gabarits admissibles) ;

Historique :

1. Vu le permis d'urbanisme du 18 avril 2000 visant à « démolir une annexe, agrandir une fenêtre sur la façade

arrière du rez-de-chaussée, rénover la toiture d'une annexe, construire une pergola et un toit vitré sur l'annexe existante et réaliser des aménagements intérieurs » ;

2. Vu la confirmation du 13 mars 2019 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;
3. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*)
4. Considérant que la présente demande porte uniquement sur façade arrière au niveau du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;

Terrasse :

1. Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ; que celle-ci est en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur car son implantation dépasse les gabarits admissibles mais qu'elle ne requiert aucune rehausse de mur mitoyen et respecte le Code civil ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;
2. Considérant que, dans la partie non-accessible de la toiture plate, des bacs à plantes sont prévus ; qu'il serait toutefois préférable d'améliorer les qualités environnementales de la parcelle par l'aménagement d'une toiture végétalisée en lieu et place des bacs à plantes projetés ;
3. Considérant que les toitures végétales semi-intensives sont plus qualitatives d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ;
4. Considérant que l'aménagement végétal de cette toiture devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;
5. Considérant que les dérogations susvisées par rapport à la terrasse s'appliquent également au nouvel escalier attenant ; que son implantation hélicoïdale évite néanmoins toute nuisance aux constructions voisines et permet de relier la terrasse à l'espace jardin ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•aménager la partie non-accessible de la toiture plate en toiture végétalisée de type semi-intensive (couche de substrat de min. 10cm).

AVENUE GUSTAVE LATINIS 4

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

Réf. / Ref.: 2024/589=127/004

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'un étage en sous-sol, la modification de la volumétrie en façade arrière et la modification du volume de la toiture en façade arrière, aménager un logement supplémentaire au demi-sous-sol (passer de une à deux unités d'habitation), réaliser des travaux structurels, construire un balcon avec une passerelle et un escalier extérieur en façade arrière, aménager une terrasse au 2^{ème} étage en façade arrière et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/02/2025 > 27/02/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 1) mettre en conformité :
 - la construction d'un étage en sous-sol,
 - la modification de la volumétrie en façade arrière par la construction d'annexes aux demi-sous-sol, rez-de-chaussée surélevé, 1^{er} et 2^{ème} étages,
 - la modification du volume de la toiture en façade arrière,
 - 2) aménager un logement supplémentaire au demi-sous-sol (passer de une à deux unités d'habitation), en dérogation à l'art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur sous plafond) et à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel),
 - 3) réaliser des travaux structurels, par l'abaissement du plancher du demi-sous-sol,
 - 4) construire un balcon avec une passerelle et un escalier extérieur en façade arrière, en dérogations aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
 - 5) aménager une terrasse au 2^{ème} étage en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
 - 6) modifier la façade avant, par le remplacement des châssis et de la corniche d'origine, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façade) et aux art. 12 et 15 du Règlement Communal d'Urbanisme

Zoné (RCUZ) « Quartier des Fleurs » (corniche et châssis de fenêtres) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 5 aout 1913 visant à « construire deux maisons » ;
2. Vu l'avertissement du 24 mai 2023 portant sur la création, sans autorisation valable, d'un logement autonome en demi-sous-sol ;

AFFECTATION :

1. Considérant que l'affectation licite de cet immeuble est une maison unifamiliale ;
2. Considérant que, en situation projetée, l'immeuble est réparti comme suit :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux logements,
 - 2) au demi-sous-sol : un logement studio,
 - 3) aux rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} étage et combles : un logement quadruplex de 5 chambres ;

VOLUME :

1. Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les différences par rapport aux plans d'archives en ce qui concerne la volumétrie en façade arrière et que le gabarit projeté s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

HABITABILITÉ :

Studio :

1. Considérant que le nouveau logement aménagé dans le sous-sol n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que sa partie avant ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,41 m au lieu de 2,5 m) et que cela n'est pas acceptable ;
2. Considérant de plus qu'il ne bénéficie pas d'un apport en lumière naturelle suffisant (7 m² au lieu de 7,4 m²), d'autant que l'éclairage est diminué du fait que la baie vitrée en façade arrière se retrouve partiellement ombrée par le nouveau balcon du rez-de-chaussée surélevé ;
3. Considérant que le studio dispose d'un local non-habitable (bureau/dressing) en façade arrière ; qu'il s'agit d'un local différencié qui pourrait délibérément être utilisé comme chambre à coucher, mais que ce dernier ne dispose ni d'une superficie suffisante (10 m² au lieu de 14 m²) ni de la hauteur sous plafond suffisante (2,40 m au lieu de 2,50 m) et qu'il y a lieu de s'assurer que ce local reste bien non-habitable ;
4. Considérant que l'aménagement d'un logement indépendant situé au demi-sous-sol est contraire au bon aménagement des lieux en ce que la situation des fenêtres en façade avant, en contrebas du trottoir, oblige les occupants des lieux à vivre constamment avec des dispositifs limitant les vues (draperies, rideaux, ...) afin de conserver leur intimité ;
5. Considérant que ces locaux, conçus à l'origine comme espaces de rangement ou locaux techniques (cuisines, caves, ...), ne se prêtent généralement pas à une utilisation comme logement indépendant (humidité, éclairage, hauteur sous plafond, accès, ...)

Quadruplex :

1. Considérant que le projet prévoit de construire un balcon au rez-de-chaussée en façade arrière ainsi qu'une passerelle reliant le balcon au jardin et traversant la cour située au demi-sous-sol (rez-de-jardin) ;
2. Considérant que ces installations constituent des volumes qui se situent au-delà des gabarits autorisables ; que, toutefois, ces dernières ne nécessitent aucune rehausse des murs mitoyens, ne portent pas atteinte à l'ensoleillement des parcelles voisines et ne génèrent pas de vues intrusives sur la parcelle de droite (n° 6) ; que, dès lors, les dérogations en termes de gabarits pourraient être accordées ;
3. Considérant que la terrasse située sur la toiture du 2^{ème} étage déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle se situe au-delà des gabarits autorisables ;
4. Considérant, de plus, qu'elle porte atteinte à la quiétude et à l'intimité des immeubles voisins étant donné la situation particulière de cet immeuble proche de l'angle de l'îlot ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que la zone de cours et jardins est partagée entre les deux logements projetés ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 de la Région de Bruxelles-Capitale encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
2. Considérant qu'il y a lieu de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;
3. Considérant que le projet prévoit une superficie importante de jardin en pleine terre et plantée et que la citerne de récupération des eaux pluviales existante est maintenue ;
4. Considérant que l'aménagement paysager (toitures, jardin) devrait s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ; qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;
5. Qu'en égard à la capacité importante de la citerne, il serait pertinent de la connecter aux WC du bâtiment afin d'assurer un usage continu et optimal de l'eau récupérée ;

FAÇADE AVANT :

1. Vu que le bien se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
2. Considérant que l'immeuble forme, avec le n° 6, un ensemble de bâtiment jumeaux ;
3. Considérant que la demande vise à repeindre les châssis en place en couleur anthracite et que cela s'intègre au

- style de l'immeuble ;
4. Considérant néanmoins que les châssis en place ne correspondent pas au dessin d'origine (divisions et proportions) ;
 5. Considérant que, bien que le dessin proposé s'intègre à la typologie du bâtiment, cette modification porte atteinte à la cohérence des bâtiments jumeaux, ce qui n'est pas acceptable ;
 6. Considérant que la corniche d'origine est également remplacée par une nouvelle corniche en bois de couleur anthracite, mais sans ses modillons, ce qui constitue une perte importante des éléments patrimoniaux de façade et que cela n'est pas non plus acceptable ;
 7. Considérant d'autant plus que ces modifications ne sont pas conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'elles ne sont dès lors pas acceptable ;

SIAMU :

1. Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 18 décembre 2024 sur la présente demande (réf. T.2024.0895/1) », motivé comme suit : « Le logement 2 est un logement en quadruplex, ce qui n'est pas autorisé par la législation dans un immeuble multilogements. Seuls les triplex sont autorisés et sous certaine condition. » ;

CONCLUSION :

1. Considérant que, au vu de ce qui précède, le projet tel que présenté ne répond ni au bon aménagement des lieux, ni aux normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion et qu'il y a lieu d'émettre un avis défavorable ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE ERNEST CAMBIER 133

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

Réf. / Ref.: 2024/243=081/133

Objet / Betreft: dans un immeuble de treize logements, mettre en conformité la construction d'une annexe en toiture au 7^e étage, côté mitoyen gauche, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 7^e étage, le réaménagement intérieur de logements (passer de treize à douze unités), des modifications en façade arrière et en façade avant ainsi que des modifications en zone de cour et jardin et en zone de recul

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/02/2025 > 27/02/2025

Réactions / Reacties: 2

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) La demande de régularisation concernant la fusion des appartements des 6^{ème} et 7^{ème} étages, ainsi que l'extension, doit être accompagnée de l'attribution de millièmes supplémentaires et d'obligations d'entretien et de rénovation des parties privatisées (modification de l'acte de base) ;
- 2) Il est nécessaire de prévoir une servitude de passage pour le cabanon d'ascenseur et l'accès à la toiture ;
- 3) Cet accroissement de superficie au bénéfice des appartements doit entraîner des charges et obligations correspondantes ;
- 4) Le palier et l'escalier menant à la machinerie de l'ascenseur et à la toiture ont été privatisés et incorporés à l'appartement des 6^{ème} et 7^{ème} étages ;
- 5) Un petit espace, utilisé comme débarras, dressing ou bureau, existe à plusieurs étages inférieurs à l'arrière de l'immeuble, tandis qu'au 6^{ème} étage, cet espace est occupé par une buanderie ;
- 6) Cet espace, situé à l'arrière du bâtiment, accueille une machine à laver et un séchoir, installés presque au-dessus de la principale chambre à coucher des étages inférieurs, entraînant des nuisances sonores par vibrations jusqu'au 3^{ème} étage inclus, avec une utilisation fréquente en début et fin de soirée ;
- 7) Une solution envisagée serait de déplacer cette buanderie vers l'avant de l'immeuble afin de limiter les désagréments pour les chambres situées à l'arrière ;
- 8) Outre la nécessité d'un comportement respectueux (éviter l'usage nocturne de machines à haut débit d'eau), l'immeuble ne bénéficie pas d'isolation acoustique suffisante ;

1. Considérant que la demande vise à dans un immeuble de treize logements, mettre en conformité :

- 1) la construction d'une annexe en toiture au 7^{ème} étage, coté mitoyen gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I

- du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
- 2) l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 7^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU,
 - 3) le réaménagement intérieur des logements (passer de treize à douze unités) de par :
 - 4) la fusion des deux logements au 6^{ème} étage et leur extension au 7^{ème} étage, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur sous plafond),
 - 5) l'extension du logement du rez-de-chaussée dans les espaces communs entraînant la suppression d'un garage couvert, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (superficies minimales des locaux habitables) ;
 - 6) des modifications en façade arrière de par la fermeture des balcons au 6^{ème} étage ;
 - 7) des modifications en façade avant de par :
 - 8) la suppression d'allèges pleines pour l'ensemble des châssis,
 - 9) la fermeture des balcons au 6^{ème} étage avec la pose de châssis fixes (division bipartite au lieu de tripartite et nouveau garde-corps),
 - 10) la modification des châssis au 6^{ème} étage (côtés gauche et droit) avec une division tripartite au lieu de quadripartite,
 - 11) des modifications en zone de cour et jardin de par :
 - 12) la non-réalisation d'une toiture végétalisée sur la toitures des garages en partie arrière,
 - 13) la non-réalisation de zones plantées au niveau de la cour, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable),
 - 14) des modifications en zone de recul de par la minéralisation de parties végétalisées, en dérogation à l'art. 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir du 31 mars 1960 en vue de "construire un immeuble à six étages et cinq boxes de garage" ;
2. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 11 décembre 2024 sur la présente demande (réf. CP.2024.0832/1) ;
3. Vu la situation régulière du bien, à savoir :
 - 1) bâtiment avant :
 - sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - rez-de-chaussée : un logement et locaux accessoires aux logements du bâtiment (dont quatre emplacements de garage/parking),
 - étages 1 à 6 : deux logements par étage,
 - 2) entièreté du bâtiment arrière :
 - a. cinq emplacements de garage/parking en boxes,
 - 3) soit un total de 13 logements ;

LOGEMENTS :

Logement aux 6^{ème} et 7^{ème} étages :

1. Considérant qu'un logement duplex de 4 chambres est créé par la fusion des deux logements au 6^{ème} étage et par la création d'une annexe au 7^{ème} étage ; que la superficie de ce logement est de 250 m² ;
2. Considérant que l'annexe en toiture déroge à la réglementation urbanistique en vigueur, celle-ci ne respecte pas les gabarits admissibles en ce qu'elle dépasse les limites imposées tant en hauteur qu'en profondeur ;
3. Considérant que les balcons en façade avant et en façade arrière ont été refermés afin d'agrandir les espaces habitables, ce qui est regrettable car cela supprime des espaces extérieurs qualitatifs pour le logement ;
4. Considérant qu'une partie des espaces communs a été privatisée afin d'accéder à l'annexe et la terrasse situées au 7^{ème} étage ;
5. Considérant que cette annexe possède une superficie de 18,93 m² et vient accueillir un hall menant vers la terrasse, une chambre ainsi qu'une salle de douche intégrée à la chambre ;
6. Considérant que la hauteur sous plafond de l'ensemble des espaces est de 1,98 m, ce qui n'est pas conforme à la réglementation en vigueur qui prévoit 2,50 m de hauteur minimale sous plafond pour les espaces habitables et 2,20 m pour les espaces non-habitables (ex : couloir, salle de douche...) ;
7. Considérant que l'annexe génère de nombreuses dérogations non justifiées, tant par sa volumétrie que par l'habitabilité des espaces ; que, dès lors, les dérogations ne sont pas accordables ;
8. Considérant qu'une terrasse prend place sur la toiture plate au 7^{ème} étage ; que celle-ci déroge également à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que son implantation dépasse les gabarits constructibles ; que, par ailleurs, celle-ci ne respecte pas le Code civil ;

Logement au rez-de-chaussée :

1. Considérant que le logement 1 chambre au rez-de-chaussée droit est transformé en logement 2 chambres d'une superficie de +/- 86 m² ;
2. Considérant que le garage situé au rez-de-chaussée et référencé n° 8 a été annexé au profit de ce logement ;
3. Considérant qu'une partie des espaces communs a également été privatisée afin d'agrandir celui-ci ;
4. Considérant qu'une nouvelle chambre d'une superficie de 10,30 m² est aménagée ; que, toutefois, celle-ci déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que sa superficie est en dessous de la norme requise de 14 m² et que, au vu de la demande actuelle, la dérogation n'est pas accordable ;
5. Considérant que la cloison entre les deux chambres n'est pas suffisamment épaisse pour pouvoir garantir une privacité acoustique ; que, par ailleurs, une porte relie les deux chambres entre elles ;

6. Considérant que l'accès à la chambre 1 se fait par la salle de bain de cette chambre, ce qui n'est pas qualitatif ;
7. Considérant que le logement comporte des couloirs exigus pour accéder aux chambres, ce qui ne contribue pas au bon aménagement de lieux et qu'il y a lieu d'en revoir l'aménagement ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que les espaces communs au sous-sol sont inchangés ;

FACADE ARRIERE :

1. Considérant que les balcons en façade arrière au 6^{ème} étage ont été refermées avec des menuiseries en aluminium afin d'agrandir la superficie des chambres ; que cela est regrettable en ce que ces travaux suppriment des espaces extérieurs ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que l'ensemble des allèges pleines situées en partie inférieure des châssis en aluminium ont été supprimées ; que cela améliore l'éclairage des espaces habitables sans compromettre la composition de la façade ;
2. Considérant que la modification de la division des châssis au 6^{ème} étage (côtés gauche et droit), avec une division tripartite au lieu de quadripartite, ne convient pas en ce que cela s'écarte de la composition de façade et des autres étages et qu'il y a lieu de revenir à la division d'origine ;
3. Considérant que la fermeture des balcons avec pose de châssis fixes (division bipartite au lieu de tripartite et nouveau garde-corps) au 6^{ème} étage vient également contrarier la composition de façade ; que cela n'est pas qualitatif et qu'il y a lieu de revenir à la situation d'origine ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) vise à améliorer prioritairement les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et d'y favoriser la création de surfaces de pleine terre ;
2. Considérant que le projet entraîne une augmentation du taux d'imperméabilisation de la parcelle de 81 à 96 % ; que, par ailleurs, les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant et qu'il y a lieu de minimiser le renvoi des eaux pluviales vers l'égout, de favoriser les infiltrations vers la nappe phréatique et de prévoir des dispositifs de rétention tel que les toitures végétalisées ;
3. Considérant que la toiture végétalisée au-dessus des boxes de garage n'a pas été réalisée tel que prévu dans les plans de la situation de droit et que, dès lors, le projet ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS susvisée ;
4. Considérant de plus que les plans et les photographies fournis indiquent des emplacements de parking devant les boxes de garages mais que ces espaces ne peuvent pas être utilisés comme des aires de stationnement ; que les véhicules motorisés doivent être garés à l'intérieur des boxes de garage ;
5. Considérant que des parties végétalisées en zone de cour et de jardin apparaissent sur les plans de la situation de droit mais ne sont pas reprises dans la situation projetée ;
6. Considérant que la minéralisation de la zone de cours et jardins doit se limiter à l'accès aux garages en privilégiant des revêtements semi-perméables ;
7. Considérant qu'il existe une promiscuité entre les espaces de parking et les chambres du logement au rez-de-chaussée en partie arrière ;
8. Considérant que l'optimisation des zones perméables avec la plantation d'espèces indigènes améliorerait l'infiltration des eaux sur la parcelle ainsi que les conditions d'habitabilité du logement au rez-de-chaussée, qui ne dispose pas d'espace extérieur ;

ZONE DE REcul :

1. Considérant que des parties censées être végétalisées ont été minéralisées en zone de recul, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ;
2. Considérant par ailleurs que l'utilisation de dalles semi-perméables pour la zone de recul serait plus qualitative pour assurer une meilleure infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ;

CONCLUSION :

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

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

BOULEVARD AUGUSTE REYERS 80

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

Réf. / Ref.: 2024/496=018/080

Objet / Betreft: Changer l'affectation "bureau" d'un immeuble (Bâtiment BLUEPOINT) en équipement d'intérêt collectif afin d'y implanter l'Institut des Hautes Etudes des Communications Sociales (IHECS), créer un nouvel escalier principal, un parking à vélos et un logement accessoire (concierge).

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

1. Considérant que la parcelle de la demande est située en zone administrative, en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), approuvé par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. Considérant que la demande est située le long d'un espace structurant et à l'emplacement d'un parking de transit au PRAS ;
3. Considérant que la demande vise à changer l'affectation d'un immeuble de bureaux, dont des espaces de conférence accessoires à cette affectation, vers de l'équipement d'intérêt collectif ; que, plus précisément, Il s'agit d'y implanter une haute école, à savoir l'Institut des Hautes Etudes des Communications Sociales (IHECS), de créer un nouvel escalier principal et un logement accessoire et de supprimer le parking voiture du R-1 pour créer un parking vélos ;
4. Vu le rapport d'incidences joint à la demande et déclaré complet par l'administration ;
5. Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - 1) Application de l'art. 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) (MPP - Rapport d'incidences (RI) : Enquête de 30 jours),
 - 2) Application de l'art. 175/15 du CoBAT (Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B 24 - Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol)
1. Considérant que le dossier n'a suscité aucune réclamations ou observations lors de l'enquête publique ;
2. Vu l'avis favorable conditionnel du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 10 février 2025 (réf : CP.1993.1307/23) ;

Implantation, gabarit, programme :

1. Considérant que la demande ne modifie ni le gabarit ni l'implantation du bâtiment ;
2. Considérant que l'ensemble des étages du bâtiment existant sont conservés, avec des modifications des cloisonnements pour transformer les bureaux en salles de classe ou autre espace pédagogique ;
3. Considérant que de nombreux cloisonnements sont conservés, tout comme l'organisation globale du bâtiment et du centre de conférence ;
4. Considérant toutefois que des travaux d'aménagement sont nécessaires pour permettre la mise en place des activités d'enseignement et de l'ensemble des fonctions de support associées, dont la création d'un logement accessoire à cet équipement (conciergerie) au rez-de-chaussée ;
5. Considérant que les travaux envisagés concernent notamment la création d'une cage d'escalier principale desservant les quatre niveaux hors-sol accueillant les étudiants et le premier sous-sol (incluant une suppression partielle des vides sur R-1 existants et la création d'une cage d'escalier du R-1 au R+4) ; que cela nécessite de nouvelles structures portantes ;
6. Considérant dès lors qu'il y a 133 m² supplémentaires de surfaces planchers hors-sol, issus du remodelage des paliers de l'aile centrale du bâtiment ;
7. Considérant que, en effet, la création de cette cage d'escalier supplémentaire engendre des modifications de plancher dans la partie centrale du bâtiment ; que les vides actuels sur R-1 (niveau salle de conférence) sont modifiés ; qu'il en résulte une légère augmentation de la surface plancher disponible ; que, au rez-de-chaussée, une sortie de secours vers la terrasse est ainsi ajoutée ;
8. Considérant que la nouvelle cage d'escalier dans la partie centrale du bâtiment est constituée de deux parties, une du R-1 au R+1 et l'autre du R+1 au R+4 ; que cette cage d'escalier n'est pas prolongée plus haut car les R+5 et R+6 sont des locaux administratifs, avec un nombre de personnes présentes plus réduit que dans les étages accueillant les étudiants ;
9. Considérant que la présente demande a réduit au maximum les interventions à faire sur le bâtiment tout en ce que celui-ci puisse répondre à son fonctionnement de haute école ;
10. Considérant que d'autres travaux de moindre envergure, et non soumis à permis, concernent des modifications de cloisonnement interne à chaque plateau et du câblage réseau ;
11. Considérant que, bien que ces cloisonnements ne soient pas soumis à permis, l'absence de cohérence, sur plans, entre les différents espaces ne permet pas de bénéficier d'une vue globale sur le nombre exact de locaux de cours et in fine, sur le fonctionnement projeté du bâtiment ;
12. Considérant par ailleurs que certains espaces renseignés comme étant des locaux de cours semblent particulièrement inadaptés à des cours 'conventionnels' (cela concerne, par exemple, le 1er étage dont le plateau paysager est transformé en un seul local) ;
13. Considérant que des espaces dont l'utilisation n'est pas explicitée sont également renseignés sur plan (cela concerne, par exemple, l'espace de dégagement polyvalent aux R+1, R+2, R+3) ;
14. Considérant que seules deux zones de restauration semblent être mises à disposition des futurs étudiants (les

caféterias 'Blue's Corner' et 'Coffee Lounge') ; que ces deux espaces de réfectoire sont situés au rez-de-chaussée du bâtiment et présentent des superficies de respectivement 136 et 53 m² ; que cela paraît insuffisant au regard de l'occupation projetée de 2.000 étudiants présents simultanément ;

15. Considérant ainsi que le nombre total de salles de classes, d'auditoires et d'autres espaces nécessaires au bon fonctionnement actuel et projeté de l'IHECS n'est pas détaillé et, par conséquent, inconnu ;
16. Considérant qu'il serait souhaitable, a minima, de préciser sur plan les aménagements intérieurs envisagés (délimitation des différents espaces d'enseignement, des locaux techniques, etc.) et de dimensionner les espaces (réfectoire, cafétéria, ...) de manière cohérente avec la fréquence attendue de la haute école ;
17. Considérant que le logement accessoire de 129 m² comporte 3 chambres ; qu'il est placé stratégiquement au rez-de-chaussée près des entrées, étant donné le fait qu'il est destiné au concierge ; que ce logement possède son propre accès depuis l'extérieur (du côté Sud) et un second accès depuis l'intérieur du bâtiment ;
18. Considérant que l'ensemble de ces travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public (ajout de deux sorties : une pour le logement et une au rez-de-chaussée vers l'arrière) ;

Dérogations :

1. Considérant que, dans le cadre d'un équipement d'intérêt collectif, il y a lieu de se conformer aux titres IV et VII du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne l'accessibilité des lieux aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
2. Considérant que la présente demande y répond partiellement mais nécessite encore quelques adaptations de mise en œuvre ;
3. Considérant que la porte d'entrée doit garantir un accès de plain-pied ; que seul un ressaut de 2 cm biseauté à 30° est toléré ; que la présence de la passerelle d'entrée crée plusieurs petits ressauts ; que ceux-ci doivent être compensés ;
4. Considérant que les toilettes PMR doivent être correctement équipées ; que la porte ne peut jamais s'ouvrir vers l'intérieur ;
5. Considérant que les portes de sas au niveau du parking doivent avoir leur poignée à 50 cm d'un angle rentrant, entre la rampe et le débattement de la porte ; qu'il doit y avoir une aire de rotation de 150 cm ou qu'au moins une des portes de sas doit être automatisée ;
6. Considérant, de plus, que les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Esthétique et patrimoine :

1. Considérant que l'esthétique du bâtiment est préservée et est adaptée pour ce type d'équipement ;

Abords :

1. Considérant que les abords ne sont pas modifiés, mise à part la création de l'espace extérieur offrant un jardin privatif de 63 m² pour le logement accessoire afin de préserver son intimité ;
2. Considérant que l'aménagement existant est entièrement conservé ; que les seuls éléments végétalisés existants consistent en deux parterres de part et d'autre de l'entrée du bâtiment, des haies séparatrices et des espaces de pelouses (les 'terrasses végétalisées') en zone de cours et jardins ;
3. Considérant que l'aménagement paysager, bien qu'autorisé par permis en 2012, pourrait être amélioré en termes de végétalisation ; que, par ailleurs, la zone de recul du bâtiment comporte trois emplacements de stationnement pour véhicules motorisés (à destination des visiteurs) ; que les zones de recul sont des espaces participant à la qualité de l'espace public et à l'absorption de l'eau par le sol et que, en ce sens, elles ne sont pas destinées à recevoir des véhicules motorisés ;
4. Considérant qu'il y a lieu, a minima, de modifier l'aménagement paysager en supprimant les trois emplacements de stationnement prévus dans la zone de recul ;

Gestion intégrée des eaux de pluie :

1. Considérant que les dispositifs de gestion des eaux pluviales ne sont pas précisés ; que cet aspect n'est pas abordé dans la présente demande alors que l'importante augmentation de fréquentation du site va induire un usage accru des sanitaires, ce qui aura pour résultante, d'une part, une pression accrue sur un réseau d'égouttage déjà saturé induisant des inondations et, d'autre part, une consommation accrue d'eau potable pour les sanitaires ;
2. Considérant que l'option de valorisation de l'eau de pluie à travers par exemple la mise en place de citernes de réutilisation d'eau pluviale connectées à une partie des sanitaires du bâtiment pourrait être envisagée et ne constituerait pas un frein majeur à la mise en œuvre du projet à court terme ;
3. Considérant par conséquent qu'il y aurait lieu d'envisager l'amélioration de la gestion des eaux de pluie sur le bâtiment et ses abords ;

Mobilité, accessibilité et de stationnement :

1. Considérant que la demande modifie l'offre de 38 stationnements pour voiture du niveau R-1 afin de créer une offre de 297 places pour vélos ;
2. Considérant que les niveaux R-2 et R-3 sont également modifiés afin d'augmenter l'offre d'emplacements PMR ; que le niveau R-2 offre 152 places voitures, dont 5 pour PMR, 7 places motos et 68 places vélos (dont 3 adaptées aux modèles de type cargo) ; que le niveau R-3 offre 178 places de voitures, dont 4 pour PMR ;
3. Considérant, au total, que l'offre existante de 372 places voitures (dont 3 PMR), 7 places motos et 72 places vélos est modifiée afin de créer une offre projetée de 330 places voitures (dont 9 PMR), 7 places motos et 365 places vélos ;
4. Considérant que l'accessibilité au stationnement vélo est possible depuis la rampe d'accès (côté boulevard

- Auguste Reyers) et depuis la voie côté Colonel Bourg ; que cette dernière est également utilisée dans le cadre de la circulation des véhicules motorisés ; que, cependant, aucune démarcation spécifique sur les rampes d'accès aux zones de stationnement permettant de distinguer les deux modes de circulation n'est représentée sur plan ;
5. Considérant que cela induit de potentiels conflits entre différents usagers ; qu'il y a lieu d'éviter ces confusions en précisant les lignes de démarcation pour les circulations des vélos, et ce depuis le local au niveau N 1 jusqu'aux sorties et, d'autre part, de veiller à l'absence d'obstacle ;
 6. Considérant que ces emplacements sont à destination des 2.000 étudiants fréquentant le site simultanément et des employés/professeurs ; que le rapport d'incidences, lequel se base sur la « *part des différentes catégories d'utilisation des modes de transport par les étudiants bruxellois* », suggère que ce nombre est suffisant ;
 7. Considérant que cette modification permet une offre de stationnements vélos beaucoup plus généreuse et facilement accessible d'une part et une offre en stationnement PMR augmentée de 6 places d'autre part ;
 8. Considérant que cela répond davantage à l'affectation d'équipement ;
 9. Considérant que, par ailleurs, le site est bien desservi en transports en commun ;
 10. Vu le permis d'environnement de classe 1B du 29 novembre 2023, délivré pour une durée de 15 ans, visant à « exploiter un immeuble de bureau comprenant diverses installations classées dont un parking de 390 emplacements » ;
 11. Considérant, cependant, que la présente demande nécessite également une demande de modification de ce permis d'environnement en cours d'exploitation, notamment concernant l'installation de classe 1B pour les 390 emplacements déclarés dans l'actuel permis ; qu'il y a lieu de faire cette demande auprès de Bruxelles Environnement ;
 12. Considérant qu'une bande de livraison est d'ores et déjà présente du côté de la façade Sud et est conservée dans le cadre du projet ;

Conclusion :

1. Considérant que la nouvelle affectation d'équipement collectif, et plus particulièrement une haute école en lien avec les médias, correspond tout à fait l'évolution du quartier impulsée par le Plan d'Aménagement Directeur (PAD) 'MEDIAPARK' ; que le site est stratégiquement positionné vis-à-vis du PAD ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions à la majorité

- Respecter les conditions de l'avis SIAMU ;
- Respecter les consignes liées à l'accessibilité des lieux pour les personnes à mobilité réduite conformément aux titres IV et VII du RRU ;
- Prévoir des lignes de démarcation pour les circulations des vélos, depuis le local au niveau N 1 jusqu'aux sorties, et veiller à l'absence d'obstacle sur ces dernières ;
- Supprimer les trois emplacements de stationnement de véhicules en zone de recul et maximaliser la végétalisation de la zone de recul et de l'ensemble des abords ;
- Envisager l'amélioration de la gestion des eaux de pluie sur les bâtiments et ses abords ;
- Obtenir une décision favorable de Bruxelles Environnement sur la modification du permis d'environnement.

voir avis cc

BOULEVARD DU ROI ALBERT II 27

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

Réf. / Ref.: 2024/508=177/027

Objet / Betreft: Modifier le permis 15/PFD/1848776 délivré le 07/06/2024 (conserver les dalles de plancher existantes, suppression du connector, augmenter le nombre de logements, augmenter le nombre de places de vélos,...)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/01/2025 > 27/02/2025

Réactions / Reacties: 3

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

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

Un poste haute tension est présent dans le bâtiment, avec des contraintes techniques signalées depuis 2022 ;

Malgré des modifications, les points essentiels restent non intégrés : l'accès, la ventilation, la sécurité, le compartimentage et la gestion des câbles ;

Des échanges ont eu lieu avec le porteur de projet et un rappel des points en suspens a été fait en janvier 2025 ;

Les principales contraintes incluent :

La nécessité de façades non transparentes amovibles rue des Charbonniers pour les urgences ;
La trappe renforcée pour le passage d'un transformateur, avec un garde-corps automatique ;
Le parking accessible 24/24 avec des places réservées aux camionnettes ;
La ventilation adaptée des logettes transformateurs et le déplacement du grillage existant ;
L'étude nécessaire pour l'arrivée des câbles moyenne tension ;
La hauteur minimale de 2,7 m dans les salles techniques et les portes du local technique ;
Le compartimentage des câbles transformateurs et de la cabine moyenne tension ;
Les ouvertures murales pour le passage des câbles (0,5 m x 1 m) ;
Les espaces requis pour le stockage incendie, les sanitaires de secours et l'évacuation des fuites de transformateur ;
L'accès téléphonique dans tout le poste et le réseau de terre < 10hm ;
L'étude complémentaire sur les nuisances sonores et électromagnétiques pour les logements voisins ;
La ventilation forcée nécessaire pour les logettes en cour centrale ;
La contrainte d'extraction du transformateur bloqué par une colonne ;
La gaine d'accès pour 40 câbles avec des perforations spécifiques ;
Le plancher flottant technique entre -2 et -3 nécessitant une analyse ;
Les places de parking dédiées pour les interventions, avec une hauteur suffisante pour une ambulance en sous-sol.

HISTORIQUE :

Vu le permis mixte, délivré le 7 juin 2024 pour la partie permis d'urbanisme par le fonctionnaire délégué et le 21 novembre 2024 pour la partie permis d'environnement par Bruxelles Environnement, visant à :

permis d'urbanisme : « Transformer le bâtiment "Proximus" en un complexe immobilier mixte comprenant 59.364m² de bureaux, 11.965m² d'équipements d'intérêt collectif, 42.752m² de logements dont 272 unités résidentielles et 93 chambres d'étudiants, 2.316m² d'espace commercial au rez-de-chaussée, 2.690 m² d'Horeca aux 23èmes et 24èmes étages, 28.913m² de locaux aux sous-sol locaux affectés aux caves et aux parkings (dont 516 emplacements voitures, 21 places motos et 881 emplacements vélos) »

Permis d'environnement : « Exploitation d'immeubles de bureaux, logements, équipements public et horeca » ;

DESCRIPTION DES ACTES ET TRAVAUX

Considérant que le demandeur a introduit une demande de permis modificatif portant uniquement sur la partie « urbanisme » du permis susvisé du 7 juin 2024 (réf. 15/PFD/1848776) et visant les modifications suivantes non encore mises en œuvre :

La réalisation de modifications structurelles et volumétriques par :

La suppression du volume en porte-à-faux reliant les deux bâtiments appelé « connector »,

La conservation des dalles de plancher existantes dans les premiers étages du complexe aboutissant à une modification des niveaux (+1 étage),

La modification légère des hauteurs d'acrotère des différents volumes ;

La réorganisation des affectations au sein du bâtiment par :

L'augmentation de la superficie plancher et la réorganisation des surfaces dédiées à chaque affectation,

La suppression de l'équipement sportif au niveau du rez-de-chaussée-sous-sol donnant sur la rue des Charbonniers,

La réorganisation de la tour de logements avec la modification du nombre et des types de logements développés,

L'adaptation des surfaces dédiées à la station électrique de transformation du courant avec l'agrandissement des installations dans le sous-sol du bâtiment d'angle Progrès-Charbonniers,

L'adaptation ou le déplacements de de certains locaux contenant des équipements techniques dans les sous-sols (locaux poubelles, géothermie) et de certains équipements de ventilation (centrale de traitement de l'air [CTA] au +14 de la tour Nord déplacés au -1) ;

La modification esthétique des façades (modification du socle, ajout de grilles de ventilation au +1), en dérogation à l'article 31 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) de la commune de Schaerbeek et à l'article 10 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) avec :

La modification esthétique de l'aspect du socle (rez-de-chaussée, rez+1),

L'ajout de grilles de ventilation en façades à rue,

La transformation de certaines parties de façades en murs rideaux,

La révision des couronnements des tours intégrant les grilles de ventilation,

La révision des façades de la tour de logement légèrement différente suite aux modifications intérieures des appartements (emplacement des terrasses modifié e.a., augmentation du nombre d'étage dans le socle, avec adaptation des façades extérieures en conséquence,

L'adaptation des entrées vers l'auditorium ;

La modification du nombre d'emplacements vélos, motos et voitures ;

La modification des espaces extérieurs (revêtements de sol) ;

La modification de la végétalisation des toitures ;

La modification de certaines installations techniques et les ajustements à la structure rendus nécessaires ;

DENSITE

Considérant que, en termes de densité, la mise en œuvre du projet augmente légèrement le rapport P/S du site, évoluant de 8,85 en situation initiale à 9,14 dans le projet modifié.

Considérant toutefois que cette augmentation de la densité n'a pas d'impact significatif sur l'ensemble du quartier ; que, en effet, les îlots situés aux abords immédiats du site du projet présentent, en situation existante, des rapports P/S dépassant 9 ;

que la densité prévue par le projet modifié est donc cohérente avec les densités environnantes ;

GABARITS ET VOLUMES :

Considérant que la suppression du « connector » ne modifie pas « négativement » les caractéristiques urbanistiques environnantes ; que sa non mise en œuvre pose néanmoins la question de la localisation du restaurant d'entreprise pour l'immeuble de bureaux qui n'est pas abordée dans les documents de la demande de permis ; que, toutefois, trois commerces de type restaurant sont développés dans le projet, permettant de répondre à une partie de l'offre et que le quartier dispose également d'autres restaurants et cafés aux abords immédiats de la Gare du Nord ;

Considérant que, dans le permis initial délivré, les anciens niveaux dans le socle du bâtiment étaient modifiés afin de créer des niveaux avec des hauteurs sous plafond plus importantes ; que le demandeur souhaite à présent conserver partiellement ces planchers existants, notamment pour augmenter la surface de bureaux et de logements, réduire l'ampleur des démolitions et améliorer le bilan carbone du projet ;

Considérant que ces modifications sont vues positivement ;

Considérant que le gabarit du bâtiment d'équipement (B) est agrandi ; que l'acrotère passe de 41,85 m à 44 m, soit un étage supplémentaire ;

Considérant que l'émergence « équipement public » est rehaussée de +1,15 m ; que cela n'a pas d'impact négatif sur le projet ou les bâtiments alentour ;

Considérant que la partie centrale de l'élévation sur la rue des Charbonniers diminue en hauteur (-6,5 m) et que le traitement architectural de cette zone est revu ; que cela n'a pas d'impact négatif sur le projet ou les bâtiments alentour ;

AFFECTATIONS :

Considérant que la superficie plancher augmente et passe de 116.527 m² à 120.282 m², soit une augmentation de 3.755 m² grâce au maintien des planchers existants (cf. supra) ;

Considérant que la superficie plancher développée sur la commune de Schaerbeek (43.620 m²) est inférieure au seuil maximal de la prescription particulière PP.6. (49.250 m²) et est donc conforme au Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) 19 ;

Considérant que le mix des affectations au sein du projet est revu, à savoir que

la superficie plancher logement passe de 42.752 m² à 47.886 m², soit une augmentation de 5.134 m²,

la superficie plancher de bureau passe de 59.364 m² à 61.497 m², soit une augmentation de 2.133 m²,

la superficie plancher d'équipement d'intérêt collectif passe de 11.965 m² à 11.239 m², soit une diminution de 726 m² ;

la superficie plancher de commerce passe de 5.580 m² à 2.378 m², soit une diminution de 3202 m²

Considérant que la répartition des destinations dans la zone respecte les pourcentages prescrits dans la PP.6. du PPAS 19 et est conforme ;

AFFECTATION BUREAU :

Considérant que l'augmentation de la superficie plancher de bureau est conforme à la PP.6. du PPAS 19 et atteint 50 % de la superficie plancher du projet ;

AFFECTATION LOGEMENT :

Considérant que l'augmentation de la superficie plancher logement est conforme à la PP.6. du PPAS 19 ;

Considérant que le nombre de logements passe de 272 à 330 unités ; que, plus précisément :

le nombre de studios passe de 45 à 67,

le nombre d'appartements 1 chambre passe de 96 à 79,

le nombre d'appartements 2 chambres passe de 75 à 115,

le nombre d'appartements 3 chambres passe de 51 à 63,

le nombre d'appartements 4 chambres passe de 5 à 6 ;

Considérant donc que le nombre de grands logements est augmenté, ce qui est vu favorablement ;

Considérant que la nouvelle proposition permet de réaménager les logements afin d'optimiser les surfaces, de réduire le nombre d'appartements mono-orientés vers le Nord et de créer davantage d'appartements 2 chambres, tout en réduisant ceux d'1 chambre ;

AFFECTATION LOGEMENT COLLECTIF :

Considérant qu'il est également développé une offre de logements collectifs prenant la forme de logements étudiants (kots), passant de 93 (demande initiale) à 105 chambres ;

Considérant que ces logements sont développés aux étages R+09, R+10 R+11 de la tour Sud ;

Considérant que les espaces de séjour de ces logements collectifs semblent extrêmement étriés par rapport aux nombres d'étudiants envisagés (deux espaces de séjour par étages de respectivement 22 m² et 41 m² pour 34 chambres par étage) ; que cela ne préjuge pas du bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il y a lieu de les agrandir afin de les rendre utilisables et d'agrandir en particulier celui de 22 m², notamment en suivant, par exemple, l'article 17 du titre II du RCU schaerbeekois qui détermine que « pour la pièce de séjour collective, cette superficie est augmentée de 2 m² par chambre lorsque la pièce de séjour collective dessert plus de 4 chambres à coucher » ;

AFFECTATION COMMERCE :

Considérant que la diminution de la superficie plancher commerciale est conforme à la PP.6. du PPAS 19 ;

Considérant que, sans compter la disparition du « connector », le projet propose toujours cinq cellules commerciales, dont trois cellules restaurant/caféteria ; que la cellule restaurant située à côté de l'entrée des bureaux au croisement Roi Albert II/Simon Bolivar est agrandie au bénéfice de la suppression de l'équipement d'intérêt collectif ;

AFFECTATION EQUIPEMENT :

Considérant que la superficie plancher d'équipement est conforme à la PP.6. du PPAS 19 ;

Considérant qu'une cellule d'équipement donnant sur le boulevard du Roi Albert II est supprimée (ancien équipement médical) ;

Considérant que le grand équipement côté rue du Progrès sur le territoire de la commune de Saint-Josse-ten-Noode est très légèrement agrandi, passant de 8.831 m² à 8.860 m², mais avec deux étages supplémentaires ;

Considérant que la salle de sport située au sous-sol est supprimée ; que, à la place, un studio audiovisuel est développé et intégré à la fonction bureau (dans le permis initial prévu au R+2) ;

Considérant toutefois que le rez-de-chaussée (ancien accueil de la salle de sport) est maintenu en équipement mais qu'aucune information sur le preneur de cet espace n'est connue ; que, en tant que cellule d'équipement indépendante, elle n'est pas munie d'espaces sanitaires ; que cela ne rencontre pas le bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu d'en prévoir ;

Considérant que l'équipement salle de conférence de 258 places appelé « auditorium » est maintenu ;

Considérant que les cabines haute tension du concessionnaire Sibelga/Elia, qui étaient dans le sous-sol côté rue des Charbonniers sur la zone d'espace privé à usage public, sont maintenant agrandies et revues avec un déplacement au « -1 » dans le bâtiment dédié au grand équipement public afin, selon le demandeur, de faciliter la gestion et les accès aux transformateurs (installation + entretien), de minimiser les travaux et de coordonner au mieux la transition technique ;

Considérant, en effet, que le déplacement des transformateurs améliore la qualité des abords en réduisant le nombre de trappes et de grillages dans le trottoir rue des Charbonniers, ce qui est vu favorablement ;

Considérant toutefois que les transformateurs sont responsables de rayonnement électromagnétique pouvant être nocif pour la santé humaine ; que leur déplacement du niveau -3 vers le -1 implique que ceux-ci soient plus proches de certains logements et, surtout, du grand équipement d'intérêt collectif ; qu'il convient de réaliser au plus vite une étude de rayonnement afin de déterminer si ces installations ne sont pas nocives pour les futurs habitants ;

MOBILITE : STATIONNEMENT VEHICULES MOTEURS

Considérant que le nombre d'emplacements couverts motorisés passe de 537 à 541 ; que, de ces 541 emplacements, 21 sont dévolus aux motos et 13 sont adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;

Considérant que, suivant la note explicative du demandeur et le rapport d'incidences, de ces 541 places, 298 sont réservées pour les bureaux, 135 pour les logements, 3 pour les livraisons et, enfin, le solde de 84 places (dont 21 motos) consiste en un parking de rotation pour les logements, les commerces et les équipements (48 pour les logements, 17 pour les équipements et 19 pour les commerces) ;

Considérant que le concept de parking de rotation n'est toujours pas expliqué (mutualisé ? que signifie rotation ?) et ne permet pas de comprendre son fonctionnement en détail ;

Considérant que le rapport d'incidences joint à la demande souligne ceci : « *L'étude de stationnement révèle un déséquilibre entre l'offre et la demande, chaque fonction prise séparément. Ce déséquilibre était déjà observé dans le projet initial pour les bureaux. Dans le cadre du projet modifié, le report hors du parking sera augmenté de 12 véhicules pour les bureaux. Une politique de mobilité volontariste et ambitieuse devra être mise en place au sein des futurs occupants afin de répondre à cette contrainte et réduire la part modale estimée. Le parking réservé aux logements (135 places), tel qu'il est conçu dans le projet modifié, ne permet plus de répondre à lui seul aux besoins de stationnement des futurs résidents (demande estimée à 154 emplacements). Le parking de rotation, bien que flexible, ne suffit pas à combler ce manque en journée au vu de son utilisation par d'autres utilisateurs (commerces et équipements). De plus, la fréquentation d'un parking de rotation paraît plus opportune pour les visiteurs des logements que par leurs résidents (gestion de l'accès et tarification des places, disponibilité de la place pour les résidents, etc.).* » ;

Considérant toutefois que, après recomptage sur plan, le parking dédié aux logements est composé de 171 emplacements, dont 67 pour voitures électriques ; que, au sein de la zone de rotation délimitée sur plans par des barrières, il y a 17 emplacements pour les équipements, 19 emplacements pour les commerces, 12 emplacements pour les logements et de 21 emplacements pour les motos dévolus aux logements ; que, en plus de ces emplacements, 3 emplacements pour les livraisons sont situés au niveau -2 ;

Considérant donc que le manque d'emplacements pour les logements pointé dans le rapport d'incidences semble inexact (demande estimée à 154 emplacements) étant donné qu'il existe 171 emplacements disponibles ;

Considérant que le stationnement moto à destination des logements se trouve exclusivement dans la zone de rotation ; que cela ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ; qu'il est préférable de placer le stationnement moto à destination des logements hors de cette zone de rotation ;

Considérant, vu le fait que les besoins pour les logements sont satisfaits avec 154 emplacements, qu'une réorganisation du parking permettrait de mieux cerner la demande en parking des différentes fonctions (manque d'emplacements pour l'équipement, pour les bureaux et pour les visiteurs des affectations) ;

Considérant, de plus, qu'il est préférable de sortir entièrement les parkings logements du parking de rotation et de dédier ces emplacements aux visiteurs du site ainsi qu'aux commerces et équipements ;

Considérant, au regard de la dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement), que l'immeuble se situe en zone A du RRU et est donc très bien desservi en transport en commun ; que, selon le rapport d'incidences, le nombre d'emplacements de stationnement pour les logements est satisfaisant ; que ce nombre d'emplacements la prescription générale PG.10 du PPAS 19 ; que la dérogation est justifiée ;

STATIONNEMENT VELO :

Considérant que la demande vise la modification des emprises et de la localisation des locaux vélos (déplacement du local vélos équipement public de l'intérieur d'îlot vers la rue des Charbonniers, regroupement des locaux vélos du R+1 en un seul pour les logements, ajout d'un 3^{ème} local vélos au R+2 dévolu aux logements, ajout de locaux vélos au R+3 à destination des logements, création de locaux vélos au R+4 : 2 locaux pour les logements et 1 local pour les étudiants) ;

Considérant que le nombre d'emplacements vélos augmente de 1.448 à 1.591 (+143 emplacements), ce qui est favorable ;
Considérant qu'il est à observer une forte augmentation de la proportion de râteliers de type « U inversé » dans l'ensemble des fonctions, ce qui est également favorable ;

Considérant toutefois que, pour les locaux vélos en sous-sol, les escaliers avec goulotte restent une solution peu praticable et obsolète ; que le site offre la possibilité de pouvoir placer des rampes au vu des dimensions du bâtiment ;

Considérant également que le rapport d'incidences pointe le manque d'ascenseurs par rapport au nombre d'emplacements vélo desservis (pour les logements : 1 ascenseur pour desservir, au -1, 509 emplacements, au 1^{er} étage, 125 places, au 2^{ème} étage, 117 places et, au 3^{ème}, étage 163 places, soit un ascenseur pour un total combiné de 914 places) ; que cela ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant, pour rappel, que l'étude d'incidences de la demande initiale recommandait la variante 3 visant la mise en place de rampes vers les locaux vélos avec un dédoublement des ascenseurs ; que, par ailleurs, la Commission de concertation, dans le cadre de l'instruction de la demande initiale, avait émis un avis favorable à condition de, e.a., « doubler les ascenseurs vélos et les faire desservir les étages accueillant les locaux vélos des logements aménagés en mezzanine aux R+1 et R+2 ; », que cette condition avait été reprise dans la demande de modifier les plans du fonctionnaire délégué, en application de l'art. 191 du CoBAT ; que, toutefois, cette condition n'a pas été suivie et concrétisée ;

Vu l'analyse de la situation dans le dernier rapport d'incidences, à savoir : « De plus, l'ascenseur vélo principal (côté rue des Charbonniers) et donnant accès à la majorité des locaux dessert maintenant 1 étage supplémentaire. De manière générale, l'augmentation du nombre d'étages devant être desservis risque d'augmenter les temps d'attente pour les utilisateurs (augmentation des possibilités d'arrêts, distance verticale plus importante, gestion des appels et temps de réponse plus long...). Selon la priorité de desserte définie, certains étages pourraient être desservis de manière moins régulière en cas de demande simultanée, ce qui entraînerait des temps d'attente plus longs pour certains utilisateurs. De manière théorique, le lift vélo à destination des logements présente une capacité maximale de 2 personnes avec vélo par trajet. En prenant l'hypothèse maximaliste que chaque trajet dure jusqu'à 3 minutes (aller-retour) entre le R-1 et le R+3, le lift dispose d'une capacité totale théorique de 40 cyclistes par heure. Les locaux vélos du R+4 ne sont pas repris dans l'analyse de la capacité des ascenseurs vélo en heures de pointe étant donné que ces locaux ne sont pas accessibles par cet ascenseur. Toutefois au vu des analyses présentées précédemment, il serait intéressant que le R+4 soit également desservi par un ascenseur dont l'accès vers l'espace public est rapide. En considérant les hypothèses de mobilité développées pour les logements et la part modale à long terme (20%), l'ascenseur devra supporter :

± 55 déplacements vélos à destination des parkings vélos en HPM ;

± 45 déplacements vélos à destination des parkings vélos en HPS.

L'ascenseur desservant les locaux vélos du R-1 au R+3 n'est donc pas en mesure de répondre à la demande projetée en heures de pointe. Précisons également qu'une période d'affluence réduite pourrait avoir lieu sur cette heure de pointe et concentrer un nombre de cyclistes plus important sur quelques minutes, risquant dès lors d'engendrer des temps d'attente prolongés et de limiter l'accès aux locaux vélos, en particulier pour les étages supérieurs. Cette donnée est toutefois à relativiser sachant que près de 50% des emplacements vélos seront localisés au R-1, également accessibles via escalier avec goulotte, et que la majorité des cyclistes journaliers devraient être stationnés à cet étage. En outre, la panne de cet ascenseur unique aurait des conséquences importantes sur la mobilité des cyclistes, en particulier pour ceux utilisant les étages supérieurs. Les vélos cargos (R-1) ou les vélos lourds seraient particulièrement pénalisés, car ils ne peuvent pas facilement emprunter les escaliers. Cette conclusion était également d'application pour le projet initial. »

Considérant donc qu'il y a lieu d'améliorer la desserte des locaux vélos en transformant les escaliers à goulotte en rampes et en doublant les ascenseurs par poche vélo (bureaux et logements) ;

STATIONNEMENT VELO LOGEMENTS :

Considérant que le projet propose un stationnement vélo pour les visiteurs des logements à hauteur de 118 places au 4^{ème} étage ; que, toutefois, le manque de visibilité depuis la rue sur l'existence de ce local et le cheminement fastidieux (passage de 3 portes à battant plus utilisation de l'ascenseur jusqu'au 4^{ème} étage) n'en facilitent ni la promotion ni l'utilisation ;
Considérant que cela ne répond pas au bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu de le déplacer au plus près de la voie publique de manière à en assurer la promotion et améliorer la visibilité ;

STATIONNEMENT VELO LOGEMENTS ETUDIANTS :

Considérant que le rapport d'incidences pointe ceci : « Il apparaît ainsi que l'accessibilité aux locaux vélos du R+4 (stationnement longue durée et stationnement étudiant) est longue et complexe jusqu'à l'espace public et que l'ascenseur étudiant ne respecte pas la profondeur minimale recommandée par Bruxelles Environnement. » ; que ce même rapport conclut donc que les emplacements vélos à destination des logements étudiants sont peu utilisables car peu praticables ; que, en effet, le cycliste doit passer de nombreuses portes à battant, ce qui est peu aisé, pour ensuite devoir utiliser un ascenseur pour atteindre le 4^{ème} étage, ascenseur dont les dimensions sont inférieures aux recommandations du *Vademecum vélo*, et encore ouvrir une porte à battant pour accéder au local ; que cela ne garantit pas la praticabilité des locaux vélo et ne rencontre pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant que la population étudiante est la plus à même à utiliser un vélo quotidiennement et assidument ; qu'il est donc primordial de pouvoir lui offrir un stationnement vélo qualitatif ; qu'il y a lieu de simplifier l'accès aux emplacements vélos étudiants en les déplaçant, par exemple, au niveau du rez-de-chaussée ou du sous-sol ou de simplifier les cheminements pour y arriver en prévoyant des portes coulissantes sur détecteurs ;

STATIONNEMENT VELO BUREAUX :

Considérant que le rapport d'incidences relève que « 62 % des emplacements pour les bureaux correspondent à du râtelier à double étage (278 places) toutefois l'ensemble de la demande estimée à ce stade pourrait être localisée sur les emplacements classiques et/ou les étages inférieurs. »

Considérant donc qu'il est possible d'y remédier et de prévoir plus d'emplacements de type « U inversé » ;

STATIONNEMENT VELO COMMERCES :

Considérant que le rapport d'incidences fait état d'une sous-offre d'emplacements vélos pour les commerces, estimée à 5 places ; qu'il y a lieu, par conséquent, de proposer 5 places supplémentaires afin de combler ce manque ;

STATIONNEMENT VELO EQUIPEMENTS :

Considérant que le rapport d'incidences fait état d'une sous-offre d'emplacements vélos pour les utilisateurs de l'équipement, estimée à 10 places ; qu'il y a lieu, par conséquent, de proposer 10 places supplémentaires afin de combler ce manque ;

LIVRAISONS :

Considérant que le rapport d'incidence indique que l'offre de zone de livraison n'est pas modifiée (p. 85) ; que, cependant, la note explicative du permis modificatif (p. 14) indique que le parking logement sera agrandi de 4 emplacements, dont 3 dédiés aux livraisons (emplacement n° 140 à 142) ;

Considérant que l'utilisation de ces trois emplacements de livraison n'est pas claire et qu'il n'est pas précisé s'ils seront mutualisés (zone de livraison soumise à horaire ?) ni à quels types de livraison ils seront dédiés (livraisons pour commerce, pour bureaux, etc.) ;

Considérant que 3 emplacements pour les véhicules assurant les petites livraisons sont prévus dans le parking logements situé au niveau -2 ; que, toutefois, une de ces places (la place n° 142) n'est pas praticable ; que, par ailleurs, la hauteur disponible sous poutre (2,2 m) limite le type de véhicules utilitaires pouvant s'y garer (les véhicules visés mesurant de 5,4 m à 6,4 m de long et de 2,25 m à 2,76 m de haut) ;

Considérant, au vu de la nature et des affectations diversifiées au sein du bâtiment, qu'il y a lieu d'étudier s'il n'est pas préférable de placer les emplacements de livraison dans la partie « parking de rotation » qui est plus propice à accueillir les véhicules de passage ;

Considérant que, pour les commerces et les établissements Horeca, une zone de livraison de 17 m est prévue en voirie du côté de la rue du Progrès ;

Considérant que, en termes d'aménagement de l'espace public, de nuisances sonores et de mobilité (parking sauvage, manœuvres, ...), il y a lieu de privilégier un aménagement couvert, au sein du projet et non en voirie, de ces emplacements de livraison ;

Considérant l'implantation future d'un tram dans la rue du Progrès, les contraintes d'exploitation y afférentes, et la volonté de végétaliser les trottoirs et d'y insérer la magistrale piétonne suivant le Plan Régional de Mobilité (PRM) 'Good Move' ; que, sur cette base, il apparaît difficile de justifier la création d'une zone de livraison en voirie sur cet axe ; que la décision de l'octroi de la zone de livraison par Bruxelles Mobilité n'a pas été communiquée ;

MODIFICATIONS ESTHETIQUES :
Considérant que les façades du projet sont modifiées suite, entre autres, au maintien des niveaux du bâtiment existant, ce qui signifie le maintien d'un plus grand nombre d'étages et donc, nécessairement, la traduction de cette structure en façade ;

Considérant que des nouvelles grilles de ventilation sont placées sur la façade des boulevard Simon Bolivar et Roi Albert II au niveau des plénum des commerces et des entrées qui sont en double-hauteur ;

Considérant que ces grilles rejet ou de prise d'air en façade avant dérogent à l'article 31 du titre I du RCU schaarbeekois et à l'article 10 titre I du RRU ; que, toutefois, les grilles sont bien intégrées à la façade ;

Considérant que la façade des tours au niveau de l'étage technique, auparavant en verre, est désormais recouverte de grilles ; que cela ne nuit pas à l'aspect des bâtiments ;

Considérant que, au niveau de l'entrée en façade Sud du site, le revêtement du rez-de-chaussée (anciennement des trumeaux en pierre naturelle de couleur vert/gris moyen) est modifié au profit d'un mur rideau avec des menuiseries métalliques de teinte gris foncé-anthracite ; que cette intervention permet de marquer l'entrée par un traitement différencié du reste du socle et améliore la perméabilité de la façade dans cette zone, augmentant ainsi le dialogue entre le bâtiment et l'espace public ;

Considérant que la dérogation à l'art. 7 du titre I du RCU schaarbeekois (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade), déjà accordée lors du permis initial, n'a pas lieu d'être sollicitée à nouveau dans le cadre de la présente demande modificative ;

Considérant que le déplacement partiel des locaux de la cabine haute tension permet de ne maintenir qu'une trappe sur l'espace public, ce qui est positif mais génère cependant deux baies côté espace public et une longue façade intérieure aveugles ;

Considérant que l'élévation de la rue des Charbonnier mentionne des baies vitrées ; que, toutefois, il n'y a pas d'élévation de la façade de la cour intérieure jointe au dossier ; que l'on ne connaît pas les caractéristiques du vitrage (opaque ? translucide ? etc.) ;

Considérant donc qu'il y a lieu de verser une coupe supplémentaire au dossier dans laquelle, en élévation, se trouve la façade concernée avec la légende des matériaux correspondants ;

Considérant que le projet maintient une architecture très qualitative ;

CONFORMITE AU TITRE IV DU RRU :

Vu l'avis d' AccesAndGo du 4 février 2025, à la demande de l'administration régionale (urban.brussels) ;

Considérant que l'avis pointe des manquements quant à la conformité au titre IV du RRU dont les conclusions sont résumées comme suit : « Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Non conforme aux exigences du RRU. Toutes les portes à double battant indiquées sur plan comme ayant une baie de 180 cm doivent avoir au moins un battant offrant un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm. Les toilettes PMR des communs ne peuvent avoir leur cuvette face à la porte. Les toilettes PMR ayant la configuration 1 doivent être adaptées. Les toilettes PMR de l'autre

configuration sont conformes. Dans la mesure où les bureaux seront loués à des structures différentes, il faut prévoir des toilettes PMR conformes dans les différents blocs sanitaires. Toutes les portes des logements doivent avoir un libre passage de 85 cm. Pour ce faire, une feuille de porte de 93 cm est nécessaire, soit une baie de 100 cm. Les plans indiquent une baie de 90 ou 95 cm. Dans la partie logement communautaire, les chambres PMR doivent être équipées d'une douche de plain-pied pour garantir l'accessibilité de la salle de bain. De plus, les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges. »

Considérant que les dérogations au titre IV du RRU ne sont pas justifiées ; qu'il y a lieu de se référer à l'avis complet d'AccessAndGo et d'adapter le projet pour résoudre tous les défauts constatés liés à l'accessibilité ;

THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES :

VEGETALISATION – GENERALITES :

Considérant que la superficie de toiture végétalisée passe, suivant les données du formulaire annexe 1, de 7.501 m² à 7.143 m² ;

Considérant que, suivant les tableaux CBS annexés à la demande, il existe une réduction du résultat du coefficient « CBS plus » passant de 0,267 dans la demande initiale à 0,223 dans la demande amendée ; que la superficie artificialisée passe de 5.145 m² à 4.662 m² ; que la zone de dallage à joints ouverts passe de 332 m² à 745 m² ; que les toitures extensives passent de 2.797 m² à 2.855 m² ; que les toitures à végétalisation intensives passent de 4.372 m² à 3.072 m² ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de préciser que les toitures des trois bâtiments hauts sont des étages techniques où la surface de toiture est occupée à plus de 60 % par des équipements techniques (centrales de traitement de l'air, bouches de ventilation, pompes à chaleur) et que, au-dessus de ces équipements, sont implantées des structures métalliques recouvertes de panneaux solaires ;

Considérant, au vu de ce constat, que très peu de surfaces en toiture pourront être effectivement végétalisées dans cet environnement ; qu'il y a lieu de recalculer les données de végétalisation et de CBS en fonction du potentiel réel de végétalisation des toitures ;

Considérant que la végétalisation intensive de la toiture du bâtiment 'équipement public' passe d'une superficie de 570 m² à 136 m² ; que, toutefois, au vu de la structure métallique des panneaux solaires ainsi que des équipements techniques présents, la proposition de maintenir une partie de la toiture en végétalisation intensive est accueillie favorablement ;

Considérant que les traitements des toitures des trois bâtiments hauts restent conformes à la PG.4. du PPAS 19 ;

Considérant que la zone centrale de la toiture du « town square », là où se situent les grandes fenêtres de toit ovales, sera dorénavant végétalisée extensivement ; que le demandeur le justifie de la sorte dans sa note explicative : « *Le plus grand changement est que le toit-jardin à +7 (auparavant +5) aura moins de toiture verte intensive et il sera un peu plus petit. La plus grande conservation de la structure existante et les portées importantes au-dessus du town Square génèrent des impératifs techniques qui rendent l'utilisation de substrats importants raisonnablement impossible* », que la justification est recevable au vu des documents fournis (note explicative pp. 17-22) ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu que le demandeur suive la PG 4 pour le reste de la toiture végétalisée au +7 et au +5, cette dernière permettant de faire varier les épaisseurs de substrats mais en maintenant une épaisseur minimale de 30 cm ; qu'il y a lieu que ces 30 cm minimum soient maintenus partout ;

Considérant que, au niveau de la cour intérieure au rez-de-chaussée, en plan et coupe d'implantation sont indiqués des arbres ; que, toutefois, la hauteur de terre disponible sur ce sol artificiel est inférieure à 0,5 m ; qu'il n'est pas possible d'y planter des arbres, même de faible taille ; que l'on ne sait pas si cet espace sera muni de bordures ou d'un autre type de mobilier urbain ou si un monticule de terre viendra rehausser la hauteur de substrat disponible pour les plantations ; qu'il y a lieu d'affiner la proposition dans la coupe 2 du plan 002 et dans la coupe AA' du plan 301 ;

GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES (GIEP) :

Considérant que la citerne d'eau pluviale, suivant les données de l'annexe 1, passe de 2.229 m³ à 2.219 m³ ; qu'elle a été redimensionnée en fonction des modifications des superficies de toiture végétalisée ;

Considérant qu'il y a toujours lieu de prévoir un trop-plein en attente côté boulevard Simon Bolivar pour le raccordement au projet visant à réorienter les eaux pluviales vers la Senne ;

VENTILATION :

Considérant que la demande vise à revoir les systèmes de ventilation du bâtiment et, en ce qui concerne l'aspect urbanistique du projet, la position des entrées et sorties de ventilation sur la toiture et les façades visibles depuis l'espace public ;

Considérant que, rue du Progrès, deux grilles de ventilation de 8,32 m² sont installées au rez-de-chaussée, une grille de 4,16 m² au 1^{er} étage sur l'immeuble d'équipement public et trois grilles de 4,16 m² au 1^{er} étage sur la partie socle ; que, côté boulevard Simon Bolivar, quatre grilles de ventilation de 4,68 m² chacune sont placées au 1^{er} étage, dans l'encadrement du socle en imposte ; que, côté boulevard Roi Albert II, trois grilles de ventilation de 5,2 m² chacune sont placées au 1^{er} étage, dans l'encadrement du socle en imposte ; que, côté rue des Charbonniers, cinq grilles de ventilation (deux de 5,2m² et trois de 12.4 m²) sont placées au 1^{er} étage, dans l'encadrement du socle en imposte ;

Considérant que ces grilles de ventilation de rejet ou de prise d'air en façade avant dérogent à l'article 31 du titre I du RCU schaarbeekois, pour celles situées sur le territoire de la Commune de Schaarbeek, et à l'article 10 titre I du RRU pour l'ensemble d'entre elles ;

Considérant que le demandeur, dans sa note explicative, décrit les travaux comme suit en page 12 : « *Installation de grilles de rejet d'air au niveau +1 de la tour U sur les façades est/ouest pour des raisons techniques. Ces grilles sont situées sur les façades de la tour U, côté Boulevard Albert II et rue du Progrès. Leur fonction est le rejet d'air des groupes de ventilation qui ont été installés au niveau -2 et -3 et qui assurent la ventilation de la partie inférieure de la tour. A aucun endroit dans un rayon de 10m ne se trouvent des parties ouvrantes dans aucune des façades de la tour. Les façades des*

bâtiments voisins sont, du côté du boulevard Albert II et du côté de la rue du Progrès à plus de 40m des façades reprenant ces grilles. »

Considérant, de plus, qu'il justifie la demande de dérogation comme suit en page 29 de la note explicative : « *Le projet modifié déroge à l'article 10, § 1er, al. 2, du Titre Ier qui dispose que « les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation ainsi que les installations techniques externes de conditionnement d'air sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique. Cette demande de dérogation porte sur les grilles de rejet d'air situées en façade au niveau 1 de la tour T, du côté du boulevard du Roi Albert II et de la rue du Progrès. Ces grilles ont pour vocation le rejet d'air vicié des groupes de ventilation installés au sous-sol, alimentant la partie basse de la tour T. Les grilles étant situées à plus de 3m de hauteur, le rejet d'air sera imperceptible par les passants sur la voirie (pas d'odeur, pas d'effet « ventilateur ») D'un point de vue esthétique, les grilles sont intégrées à la façade qui est composée d'aluminium et de vitrage. Les lamelles constituant les grilles seront réalisées en aluminium assorti à l'ensemble de la façade. Pour les raisons qui précèdent, cette dérogation est dès lors acceptable. »*

Considérant que, avant tout octroi d'une dérogation à la réglementation urbanistique, il est nécessaire de connaître tous les tenants et aboutissants des solutions présentées ; que, en l'état, il n'est pas possible de déterminer à quels systèmes de ventilation sont raccordées ces grilles (parking, désenfumage parking, hottes Horeca, ventilation commerces/bureaux, etc.) ou suivant quel principe (ventilation naturelle, mécanique forcée, aspiration ou extraction) ; que, de plus et a minima, les conséquences de leur utilisation doivent avoir été étudiées (débits, nuisances de confort piéton, vents, bruit, nuisances olfactives des hottes de cuisine) afin de, le cas échéant, pouvoir être autorisés ;

Considérant en effet que les plans précisant les prises et rejets d'air, ainsi que les plans de localisation des équipements techniques, font partie de la demande de permis d'environnement dont l'instruction n'a pas encore démarré ;

Considérant de plus que le rapport d'incidences joint au dossier est lacunaire sur la question ;

Considérant, de plus et au vu de la concentration des prises et des rejets d'air sur la toiture du bâtiment d'équipement public, que les prises d'air risquent d'être polluées par les rejets d'air vicié émanant de la ventilation du parking souterrain, des autres extractions des centrales de traitement de l'air (CTA) présentes, ainsi que des fumées des groupes électrogènes également situés sur la même toiture ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir des plans précis des équipements en toiture où sont indiqués tous les appareillages techniques en dimensions réelles, les gaines de prise d'air neuf et de rejet d'air vicié, ainsi que les cheminées des autres gaz d'échappement ou d'air vicié du parking ;

RELATION AVEC LE PERMIS D'ENVIRONNEMENT :

Considérant que le demandeur précise : « *Le présent rapport d'incidences porte ainsi uniquement sur la demande de PU modificatif (pas sur la demande de modification de PE). Ainsi, les évolutions liées aux installations classées ne sont pas abordées dans le rapport d'incidences, mais elles le sont dans la note explicative d'incidences de la demande de PE7bis. Cette demande de PE7bis sera introduite ultérieurement. »*

Considérant toutefois que le déplacement et l'adaptation de ces installations techniques sont indissociables de la partie urbanisme et que leur autorisation ne peut être octroyée qu'à condition que les nuisances soient connues et n'impactent pas la santé des utilisateurs du quartier ou les futurs utilisateurs du site ; qu'il est donc regrettable que ces points ne soient pas abordés dans le rapport d'incidences de la présente demande de modification de permis d'urbanisme ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions à la majorité

En ce qui concerne les logements collectifs :

- agrandir les espaces de séjour des logements collectifs en particulier ceux de 22 m² ;

En ce qui concerne les équipements :

- prévoir des sanitaires pour la cellule d'équipement dans la rue des Charbonniers entre le bâtiment de logements et le bâtiment d'équipement ;

En ce qui concerne le stationnement vélo :

- transformer les escaliers à goulottes en rampes et doubler les ascenseurs par poche vélo (bureaux et logements),
- déplacer au plus près de la voie publique le parking vélos visiteurs logement et en faciliter l'accès de manière à en assurer la promotion et en améliorer la visibilité,
- simplifier l'accès au parking vélos étudiants en le déplaçant par exemple au niveau du rez-de-chaussée ou du sous-sol ou en simplifiant les cheminements pour y parvenir, en prévoyant par exemple des portes coulissantes sur détecteurs,
- proposer 5 places supplémentaires pour les commerces ;
- proposer 10 places supplémentaires pour les équipements ;
- prévoir plus d'attaches de type « U inversé » pour les emplacements dédiés aux bureaux ;

En ce qui concerne le stationnement automobile :

- transformer les emplacements logements en emplacements visiteurs dans le parking de rotation ,
- placer le stationnement moto à destination des logements hors du parking de rotation,
- revoir l'organisation du parking de manière à mieux répondre aux manquements identifiés dans le rapport d'incidences entre l'offre et la demande ;

En ce qui concerne les livraisons :

- ne pas compter les emplacements de livraison comme des « emplacements logements/livraisons » mais comme des « emplacements livraison » à part entière,
- prévoir les espaces de livraison afin qu'il puissent accueillir des véhicules utilitaires standards (de 5,4 m à 6,4 m de long et de 2,25 m à 2,76 m de haut) ;

En ce qui concerne la GIEP :

- prévoir un trop-plein des citernes en attente côté boulevard Simon Bolivar pour raccordement au projet visant à réorienter les eaux pluviales vers la Senne

En ce qui concerne les évolutions des installations classées (soumises à modification de permis d'environnement) :

- fournir un complément au rapport d'incidences étudiant l'impact des modifications projetées sur les installations classées ;

En ce qui concerne l'accessibilité aux PMR du projet :

- se référer à l'avis détaillé d'AccessAndGo et adapter le projet pour résoudre tous les défauts constatés liés à l'accessibilité ;

En ce qui concerne les équipements de transformation électrique :

- réaliser une étude de rayonnement afin de déterminer si ces installations ne sont pas nocives pour les futurs occupants et/ou usagers du projet,

- prendre en compte l'avis du gestionnaire (Elia/Sibelga) et ses conditions, à savoir :

1) Façades non transparentes dans la rue des Charbonniers au niveau du local transformateurs Elia/Sibelga : doivent pouvoir être enlevées en cas d'urgence,

2) Trappe dans le PU modificatif dont la capacité portante est adaptée aux exigences de circulation qui lui sont imposées : la capacité portante imposée est celle d'un camion transportant un transformateur,

3) Trappe dans le PU modificatif : il faut une trappe hydraulique prévue d'un garde-corps automatique,

4) Parking : il faut un parking accessible 24/24, avec des places réservées pour Elia, et accessibles en camionnette (RDC ainsi qu'au niveau de la salle à relais),

5) RDC : Il faut des ouvertures grillages nécessaires au niveau de la dalle du RDC pour la ventilation des logettes transformateur. Le grillage existant est à déplacer, pas à supprimer tel que mentionné dans le permis,

6) L'arrivée câbles moyenne tension dans le bâtiment n'a pas été regardé en détail et ne semble pas proposer de solution acceptable pour Elia,

7) Hauteur libre dans les salles techniques : min 2.7 m nécessaires,

8) Compartimentage nécessaire entre les câbles transformateur et la cabine MT,

9) Des ouvertures dans les murs seront nécessaires pour les passages câbles. Exemple : entre la salle à relais et cabine moyenne tension : 2 ouvertures (hxl : 0.5x1m) à prévoir,

10) Espace de stockage Elia encore à prévoir (bonbonnes système incendie, stockage balisage, ...), volume pas prévu,

11) Emplacement WC & douche de secours à prévoir,

12) Il faut prévoir une solution d'évacuation eau/huile en cas de fuite du transformateur,

13) Il faut prévoir des chemins de fuite pour le personnel Elia,

14) Il y a un accès téléphone à prévoir dans tout le poste,

15) Un réseau de terre <1 Ohm est à mettre à disposition d'Elia,

16) Le fait de placer des logements près de loges transformateurs pourrait poser des problèmes de bruit et de champs électromagnétiques (il n'est pas possible de déterminer si ces champs EM seront un problème sans la position exacte des câbles et sans étude supplémentaire),

17) Ventilation des transformateurs dans une cour centrale fermée/semi-ouverte: étant donné qu'il s'agit de logettes fermées, une ventilation forcée sera nécessaire. Il y a donc un risque de résonance (bruit),

18) Plan 20241018_Permis modificatif - A2276_31_X_A1_BC_000_RU_091_0000_03 : le transformateur le plus au Nord ne peut pas être sorti de la logette suite à la position de la colonne,

19) Hauteur minimale des portes dans le local technique : 2,7 m,

20) Prévoir une gaine d'accès de câbles du côté de la rue pour minimum de 40 câbles EAXeCWB 240² & 400², accès jusqu'au niveau -3. Pour les perforations de façade, utiliser des éléments Hauff (pas de coupe disponible afin d'analyser la faisabilité de la proposition dans le permis introduit). Minimum 40 éléments HAUFF de 220x220 par élément nécessaires. Idéalement, prévoir une gaine plus large que 2130, avec une

plate-forme de travail à chaque niveau,

21) Prévoir un plancher flottant pour les techniques entre les niveaux -2 et -3 avec des dalles Mero : ne peut être analysé qu'après la réception de coupes.

voir avis cc

AVENUE DE ROODEBEEK 97

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

Réf. / Ref.: 2024/314=235/097

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, modifier la volumétrie en façade arrière, réaliser des travaux structurels, modifier l'aménagement intérieur, mettre en conformité la construction des lucarnes avant et arrière, isoler les façades avant et arrière et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 1) modifier la volumétrie en façade arrière, par la reconstruction d'une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (toiture plate), l'agrandissement des annexes aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages et le placement d'un conduit d'évacuation, en dérogation à l'art. 33 du Titre I du RCU (évacuation des gaz brûlés),
 - 2) réaliser des travaux structurels, par la suppression de murs porteurs au rez-de-chaussée,
 - 3) modifier l'aménagement intérieur, par l'aménagement de 2 chambres dans les combles,
 - 4) mettre en conformité la construction des lucarnes avant et arrière,
 - 5) isoler les façades avant et arrière, en dérogation à l'art. 3 du Titre I du Règlement Régional d'urbanisme (RRU) (implantation),
 - 6) modifier la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façade) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 10 février 1920 visant à « effectuer des transformations à la maison » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 mars 1950 visant à « construire des W.C. aux étages » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 mai 1952 visant à « transformer la façade principale » ;
4. Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 20 février 2025 ;
5. Vu la demande d'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 24 février 2025 ;

VOLUME :

1. Considérant que la demande vise à couvrir la cour intérieure (patio) (+/- 16 m²) afin d'agrandir l'annexe arrière existante située au rez-de-chaussée et, ainsi, unifier la façade arrière ;
2. Considérant que le nouveau volume s'inscrit dans les gabarits autorisables puisqu'il ne dépasse pas de plus de 3 m en profondeur la construction voisine de droite, à savoir le moins profond (n° 99), et qu'il ne nécessite pas de rehausse de murs mitoyens ;
3. Considérant que cela permet d'aménager un grand espace de séjour avec une salle à manger et une cuisine ouverte, d'une superficie de +/- 66 m², suffisamment éclairé naturellement par la baie existante en façade avant et la nouvelle baie en façade arrière ;
4. Considérant que la suppression des murs porteurs au rez-de-chaussée permet de rendre ce séjour entièrement ouvert et traversant ;
5. Considérant que la demande vise également à modifier les annexes situées en façade arrière aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, par la fermeture des balcons existants et par l'agrandissement du volume, et ce sans dépasser les gabarits autorisables ;
6. Considérant que la demande vise ensuite à mettre en conformité les lucarnes situées en façade avant et arrière ; qu'elles s'inscrivent dans les gabarits autorisables et permettent aux chambres nouvellement aménagées dans les combles de bénéficier d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,55 m et d'un apport en lumière naturelle suffisant ;
7. Considérant qu'un conduit d'évacuation de gaz brûlés est prévu en façade arrière et que celui-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il se situe à moins de 0,60 m de la limite mitoyenne de gauche ; que, toutefois, celui-ci est suffisamment éloigné des fenêtres et qu'il ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles de l'immeuble et du voisinage ;

HABITABILITÉ :

1. Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes et qualitatifs ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant qu'il y a lieu de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant d'eau

- que possible au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;
2. Considérant que le projet déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qui concerne la végétalisation des toitures plates ;
 3. Considérant en effet que la démolition et la reconstruction de l'annexe du rez-de-chaussée en façade arrière sont l'occasion idéale de mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP), notamment par l'aménagement d'une toiture végétalisée, puisqu'elles génèrent une toiture plate d'une superficie de +/- 35 m² ;
 4. Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir une toiture végétalisée à minima semi-intensive (couche de substrat > 10 cm) sur la toiture plate de la nouvelle annexe du rez-de-chaussée ;
 5. Considérant par ailleurs que le projet prévoit une citerne de récupération des eaux pluviales enterrée (capacité de 5.000L) ; que celle-ci alimente les sanitaires et sert à l'entretien du jardin ;
 6. Considérant néanmoins que les plans sont lacunaires quant à son implantation et qu'il y a dès lors lieu de la représenter ;
 7. Considérant que le jardin fait l'objet d'un réaménagement partiel ; que, dans ce cadre, il serait pertinent de choisir le type de plantations en s'inspirant de la liste des espèces indigènes et adaptées conseillée par Bruxelles Environnement ;
 8. Considérant que, au vu de la surface de jardin disponible, une gestion des eaux de pluie par infiltration dans le jardin semble possible ; que, à ce titre, le service du 'Facilitateur eau' de Bruxelles Environnement peut être consulté pour un soutien technique ;

ISOLATION THERMIQUE :

1. Considérant que la demande prévoit l'isolation de la façade avant et, également, de l'entièreté de la façade arrière ; que, pour cette dernière, cette intervention s'inscrit dans les gabarits autorisables et améliore le confort thermique de cette maison ;
2. Considérant néanmoins que l'isolation prévue en façade avant à partir du 1^{er} étage déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'elle se situe en dehors du front de bâtisse ;
3. Considérant que cette intervention crée un décrochage qui, combiné à la modification du revêtement au rez-de-chaussée, accentue la distinction entre les niveaux ;
4. Considérant de plus que cette intervention supprime complètement les seuils de fenêtre et les trous de boulin, ce qui constitue également une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur et que cela n'est pas acceptable ;
5. Considérant que la finition prévue est un revêtement en brique de teinte rouge (+/- 0,16 m), d'aspect similaire au revêtement existant ;
6. Considérant que l'isolation par l'extérieur est admissible à condition de prévoir un raccord harmonieux pour la descente d'eaux pluviales, entre le mur du rez-de-chaussée et celui du 1^{er} étage, et pour le retour d'isolant et les châssis de fenêtres et de remettre des seuils de fenêtre en pierre bleue en saillie et de garder les trous de boulin ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que le bien se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et qu'il est compris dans le périmètre de protection de l'École Communale n° 11-13 sise avenue de Roodebeek n° 59-61 ; que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
2. Considérant qu'un revêtement en pierre de teinte noire est prévu au niveau du rez-de-chaussée ; que cela altère l'aspect de la façade et n'est pas justifié puisqu'il s'agit d'une maison unifamiliale sans distinction d'affectation ; que, dès lors, il y a lieu de remettre des briquettes de teinte rouge au niveau du rez-de-chaussée, conformément à la situation d'origine ;
3. Considérant que la fenêtre de cave est supprimée ; que les châssis et la porte d'entrée d'origine sont remplacés par des châssis en PVC de ton brun ;
4. Considérant que ces modifications nuisent à l'aspect esthétique de la façade ; qu'elles ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de remettre une fenêtre de cave, des châssis et une porte d'entrée en bois respectant le style d'origine de l'immeuble ;
5. Considérant que la corniche d'origine est maintenue ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- prévoir une toiture végétalisée à minima semi-intensive (couche de substrat > 10 cm) sur la toiture plate de la nouvelle annexe du rez-de-chaussée ;

- représenter sur les plans la citerne de récupération des eaux pluviales ;

- en façade avant :

- ☑ prévoir un raccord harmonieux pour la descente d'eaux pluviales, entre le mur du rez-de-chaussée et celui du 1^{er} étage, et pour le retour d'isolant et les châssis de fenêtres,

- ☑ remettre des seuils de fenêtre en pierre bleue en saillie et garder les trous de boulin,

- ☑ remettre des briquettes de teinte rouge au niveau du rez-de-chaussée, conformément à la situation d'origine,

- ☑ remettre une fenêtre de cave, des châssis et une porte d'entrée en bois respectant le style d'origine.