



**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK  
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT  
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie  
Réunion du jeudi 19 décembre 2024 / Zitting van donderdag 19 december 2024

**Avis / Adviezen**

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

<b>AVENUE ERNEST RENAN 19</b> .....	2
<b>RUE DE COLOGNE 18</b> .....	3
<b>RUE RUBENS 53</b> .....	5
<b>RUE LINNÉ 118</b> .....	7
<b>RUE VERTE 209</b> .....	9
<b>CHAUSSÉE DE HAECHT 594</b> .....	10
<b>RUE VERTE 116</b> .....	12
<b>AVENUE DE LA REINE 141 BTE 145</b> .....	13
<b>AVENUE VOLTAIRE 175</b> .....	14
<b>RUE ANATOLE FRANCE 39</b> .....	15
<b>RUE HENRI CHOMÉ 5</b> .....	19
<b>AVENUE ERNEST CAMBIER 89</b> .....	23
<b>RUE AUGUSTE LAMBIOTTE 115</b> .....	25

---

## AVENUE ERNEST RENAN 19

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

Réf. / Ref.: 2023/217=085/019

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, aménager deux logements supplémentaires (passer de une à trois unités), aménager une terrasse au 2ème étage, isoler la façade arrière et réaliser des travaux structurels intérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/11/2024 > 06/12/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
  - 1) mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, avec rehaussement des murs mitoyens,
  - 2) isoler la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
  - 3) aménager deux logements supplémentaires (passer de une à trois unités),
  - 4) aménager une terrasse sur un toit plat au 2<sup>ème</sup> étage,
  - 5) réaliser des travaux structurels (ouverture de baies) ;

#### HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 mars 1924 en vue de « [construire] une maison » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 août 1939 en vue de « transformer [l']immeuble » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 mars 1953 en vue de « transformer la façade à rez-de-chaussée » ;
4. Vu la confirmation du 13 mars 2018 attestant de l'existence d'un logement ;
5. Vu le refus de permis d'urbanisme du 10 septembre 2019 suite à la demande visant à « dans une maison unifamiliale avec commerce accessoire, modifier le nombre de logements pour atteindre 3 logements, aménager 2 terrasses en façade arrière, réaliser des modifications structurelles, mettre en conformité une annexe au rez-de-chaussée arrière, modifier l'esthétique de la façade avant » ;
6. Vu le refus de permis d'urbanisme, sur base de l'avis défavorable émis en recours par le Collège d'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 10 juin 2021 (prise d'effet de la décision au 25 septembre 2022), suite à la demande visant à « dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, aménager deux logements supplémentaires (passer de 1 à 3 unités), aménager une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage et réaliser des travaux structurels intérieurs » ;

#### TRAVAUX REALISES AVANT 2000 :

1. Considérant que la demande vise à mettre en conformité la construction d'une annexe au niveau du rez-de-chaussée arrière ;
2. Considérant que celle-ci est visible sur les photos satellites de 1953 (cf. *bruciel.brussels*); que la réglementation à prendre en considération est donc celle applicable au moment de la réalisation des travaux ;
3. Considérant que les travaux effectués sont conformes à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés (Règlement de la bâtisse) ; que la profondeur de l'annexe est inférieure à 20 m et aux 3/4 de la profondeur de la parcelle ;
4. Considérant dès lors que l'annexe s'inscrit dans le bâti existant ; que son gabarit rentre dans la hauteur des murs mitoyens et peut par conséquent être autorisée ;

#### ISOLATION FACADE ARRIERE :

1. Considérant que l'ensemble de la façade arrière est isolée au moyen d'un crépis sur isolant ;
2. Considérant que, l'annexe au rez-de-chaussée étant déjà le volume le plus profond, la surépaisseur due à l'isolation la fait dépasser en profondeur par rapport aux gabarits mitoyens ; que l'annexe est également rehaussée pour installer une toiture végétalisée, ce qui déroge également aux prescriptions applicables en termes de hauteur ;
3. Considérant néanmoins que cette isolation améliore le confort thermique du logement au rez-de-chaussée ; que la végétalisation de la toiture plate permet une meilleure gestion de l'eau de pluie sur la parcelle tout en améliorant également ses qualités esthétiques ;

#### HABITABILITE :

1. Considérant que le projet prévoit de diviser cette maison unifamiliale en trois logements, répartis comme suit : un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée (de plain-pied avec le jardin), un appartement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage et un duplex 2 chambres avec bureau aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;
2. Considérant que le projet est conforme aux normes d'habitabilité du RRU ;
3. Considérant que le palier de la cage d'escalier commune est réduit pour permettre l'accès au logement du 1<sup>er</sup> étage ; que le hall d'entrée de ce logement est peu pratique ;

4. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage ; que les vues ainsi générées donnent sur des murs mitoyens, ce qui ne constitue pas de nuisances visuelles ; que cette terrasse permet par ailleurs l'accès à un espace extérieur pour l'appartement duplex supérieur et en améliore dès lors le confort ;
5. Considérant que la demande porte aussi sur la démolition des corps de cheminées ; que ceux-ci ne présentent pas de décors remarquables du point de vue patrimonial ;
6. Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
7. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au rez-de-chaussée et qu'il est facilement accessible depuis la rue ;

**FACADE AVANT :**

1. Considérant que toutes les menuiseries en façade avant sont remplacées ; qu'elles sont en bois de ton blanc conformément à la note explicative et s'inscrivent dans le style et la continuité de cette façade ;
2. Considérant néanmoins que certains plans indiquent un matériaux pvc blanc mais que selon les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation, il s'agit d'une erreur de légende ;

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

bien prévoir des châssis en bois blanc en façade avant, conformément à la note explicative.

---

**RUE DE COLOGNE 18**

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

Réf. / Ref.: 2022/847=348/018

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant trois logements, régulariser l'aménagement de quatre logements supplémentaires (passer de trois à sept unités) ainsi que la modification esthétique de la façade avant et effectuer des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/11/2024 > 06/12/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant trois logements :
  - 1) régulariser :
    - l'aménagement de quatre logements supplémentaires (passer de trois à sept unités), en dérogation aux art. 3, 4, 11 et 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficie chambres et séjour R+1/R+2/R+3 insuffisantes, vue directe R+3 manquante, local vélos manquant) et aux art. 3, 4, 11, 13 et 14 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie chambres et séjour R+1/R+2/R+3 insuffisantes, vue directe R+3 manquante, local vélos manquant, vues en intérieur d'îlot),
    - la modification esthétique de la façade avant (remplacement de la porte d'entrée),
  - 2) effectuer des travaux structurels (escalier interne dans les combles) ;

**PREAMBULE :**

1. Vu l'autorisation du 14 novembre 1892 visant à « surélever d'un étage l'annexe de la maison » ;
2. Vu la mise en demeure du 13 octobre 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
  - 1) la modification du nombre de logement (huit en lieu et place de trois),
  - 2) la modification de l'aspect architectural de la façade à rue ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 30 septembre 2024 sur la présente demande (réf. T.2024.0599/1) ;
3. Considérant que, selon cet avis, chaque unité de logement doit disposer d'au moins deux possibilités d'évacuation ; que, tels que proposés, les logements en arrière-bâtiment ne disposent pas de deuxième possibilité d'évacuation et que, dès lors, ces logements ne peuvent être autorisés ;
4. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un immeuble de rapport de trois logements dont la répartition est la suivante :
  - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - 2) au rez-de-chaussée : un logement et un entrée cochère,
  - 3) aux étages 1 et 2 : un logement par étage,
  - 4) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

**REPARTITION PROJETEE :**

1. Considérant que la nouvelle répartition prévoit sept logements, répartis de la manière suivante :

- 6) au rez-de-chaussée avant et arrière : deux appartements 1 chambre (+/- 64 m<sup>2</sup> et 57 m<sup>2</sup>),
- 7) au 1<sup>er</sup> étage : un appartement 2 chambres (+/- 71 m<sup>2</sup>) et un studio (+/- 37 m<sup>2</sup>),
- 8) au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 2 chambres (+/- 71 m<sup>2</sup>) et un studio (+/- 37 m<sup>2</sup>),
- 9) dans les combles : un appartement duplex 4 chambres (+/- 103 m<sup>2</sup>) ;
1. Considérant que, sur les sept logements prévus, quatre sont des unités de petite taille ; que quatre logements présentent un déficit de superficie en ce qui concerne chambres ou les séjours ; qu'il s'agit dès lors d'une densification excessive de cet immeuble de +/- 535 m<sup>2</sup> ;

#### REZ-DE-CHAUSSEE :

1. Considérant qu'un premier logement prend place au rez-de-chaussée avant du bâtiment principal ; qu'un second logement 1 chambre est aménagé en partie annexe arrière ;
2. Considérant que ces deux logements sont séparés par une cour centrale ne faisant que +/- 4 m de longueur ; que des vues obliques sont perceptibles à environ 1 m de distance entre les deux séjours, ce qui est nettement inférieur aux 10 m imposés par la réglementation applicable ;
3. Considérant que la chambre du logement arrière ne dispose pas d'une superficie suffisante (13 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup>) et déroge par conséquent aux normes d'habitabilité ;
4. Considérant que la note explicative précise qu'un local vélos/poussettes est prévu dans l'ancien passage cocher ; que ce hall d'entrée n'est pas cloisonné et qu'il sert de lieu de passage vers le logement arrière ; qu'il ne peut dès lors être considéré comme un local vélos fermé ; que ce local est par conséquent manquant, ce qui déroge aux normes en vigueur ;
5. Considérant que la parcelle est densément construite et qu'il serait souhaitable de diminuer les volumes pour privilégier davantage de pleine terre ;
6. Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne prévoir qu'un seul logement au rez-de-chaussée ayant la jouissance du jardinet, tout en prévoyant un grand local vélos ;

#### PREMIER ET DEUXIEME ETAGES :

1. Considérant que les étages proposent des logements sensiblement similaires, à savoir un logement 2 chambres dans le corps principal et un studio dans le corps secondaire sur la droite ;
2. Considérant que les séjours aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages dérogent en termes de superficie minimale car ceux-ci ne disposent que de 23 m<sup>2</sup> au lieu des 28 m<sup>2</sup> prescrits ; que le déficit est important mais pourrait néanmoins être récupéré sur la petite chambre avoisinante ;
3. Considérant que l'aménagement de deux studios dans le corps annexe génère des vues à moins de 2 m avec les chambres des logements avant ; que cette promiscuité est trop importante et qu'il y a dès lors lieu de prévoir une autre fonction que du logement afin d'éviter des vues intrusives présentes de manière permanente ;

#### COMBLES :

1. Considérant qu'un logement 4 chambres est prévu dans les deux derniers niveaux de toiture ;
2. Considérant que l'aménagement de ce logement nécessite l'installation d'un nouvel escalier interne ;
3. Considérant que ce logement, entièrement sous combles, présente de nombreuses dérogations ; que celui-ci ne dispose en effet pas de vue droite directe, ne dispose pas d'une hauteur sous plafond conforme (2,28 m au lieu de 2,30 m) ni d'un séjour suffisamment spacieux et conforme (23 m<sup>2</sup> au lieu de 28 m<sup>2</sup>) et ne comporte aucune chambre de 14 m<sup>2</sup> minimum (la chambre 4 fait +/- 11 m<sup>2</sup>) ;
4. Considérant de plus que, pour un grand logement de 4 chambres, celui-ci ne dispose d'aucun espace extérieur ;
5. Considérant que ce logement ne remplit pas les conditions minimales permettant d'en faire une unité indépendante et qu'il serait dès lors préférable de dédier cet espace sous combles en vue d'améliorer le confort des unités existantes, et ce en favorisant un grand logement duplex aux 2<sup>ème</sup> étage et combles ;
6. Considérant par ailleurs que la chambre 4 ne sera pas confortable en cas de fortes chaleurs ; qu'il est dès lors préférable de maintenir la partie supérieure des combles en tant « qu'espace tampon » (local non-habitable) ;

#### FACADE :

1. Considérant que divers éléments en place ne correspondent pas à la situation d'origine et qu'il est prévu de les enlever afin de retrouver le cachet initial du bâtiment ;
2. Considérant que les briques de verre sur les fenêtres de cave sont supprimées et remplacées par des châssis munis de ferronneries en partie avant ;
3. Considérant que les pierres naturelles, masquées par de la peinture, sont décapées et remises à nu ;
4. Considérant que les systèmes de ventilation débouchant en façade avant sont supprimés et rebouchés ;
5. Considérant que seule la porte d'entrée en bois n'est pas remplacée ; que celle-ci ne correspond pas au modèle d'origine, qui comportait des panneaux pleins toute hauteur et une imposte vitrée supérieur, et qu'il y a lieu d'y remédier ;
6. Considérant que sur base du reportage photographique, une descente d'eaux pluviales a été placée mais qu'elle n'est plus reprise sur les plans ;

#### ZONE DE COURS ET JARDIN

1. Considérant qu'un tel projet devrait s'accompagner d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;

#### CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet tel que proposé ne peut être accepté ;
2. Considérant par ailleurs qu'il y aura lieu d'entamer la remise des lieux en pristin état dès la notification de la décision sur la présente demande de permis.

---

**RUE RUBENS 53**

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

Réf. / Ref.: 2023/324=238/053

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, rehausser une annexe de l'entresol (RDC/1er ét.), modifier la toiture à versants, ajouter deux lucarnes, effectuer des travaux structurels, aménager une terrasse sur une toiture plate au 1er étage, placer un enduit sur isolant en façade arrière, revoir l'aménagement de cette maison et modifier les façades

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/11/2024 > 06/12/2024

Réactions / Reacties: 1

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

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

- 1) Après discussion avec les demandeurs et leur architecte, la voisine a constaté une différence de mesures : le toit de sa salle de bains a été rehaussé à 5,92 m à la suite d'un permis obtenu à la Commune de Schaerbeek, tandis que celui des voisins est à 4,17 m, ce qui donne une hauteur de mur mitoyen de 1,75 m, insuffisante pour la création d'une terrasse qui nécessite 1,90 m ;
- 2) La voisine mentionne que des erreurs de mesurage et des malfaçons dans ses travaux, en cours de litige, ont contribué à cette confusion ;
- 3) Elle propose que les demandeurs abaissent le plancher de leur terrasse de 17 cm et reculent la balustrade. Si ces ajustements sont faits, elle ne s'opposera pas à la terrasse, bien qu'elle trouve la demande excessive.

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

- 1) démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée,
- 2) rehausser une autre annexe (annexe à l'entresol RDC/1<sup>er</sup> étage), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits constructibles),
- 3) modifier la toiture à versants, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles),
- 4) ajouter deux lucarnes, dont une en dérogation à l'art. 12 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (implantation non-conforme),
- 5) effectuer des travaux structurels (nouvelle charpente, modification de planchers, nouvel escalier interne, modification de baies en façade arrière, ...),
- 6) aménager une terrasse sur une toiture plate au 1<sup>er</sup> étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles),
- 7) placer un enduit sur isolant en façade arrière, dont une partie en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles),
- 8) revoir l'aménagement de cette maison, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU (un local non-habitable non-conforme),
- 10) modifier la façade arrière (baies agrandies),
- 11) modifier la façade avant (nouvelle lucarne et suppression de la souche de la cheminé) ;

**HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE :**

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 mars 1908 visant à « construire un WC sur la plateforme de l'annexe » ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 2 avril 2024 visant à « dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une annexe et l'installation d'un auvent (Art. 330 du CoBAT) » ;
3. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. [monument.heritage.brussels](https://monument.heritage.brussels)) ;
4. Vu la situation licite de ce bien, à savoir un logement unifamilial ;

**PREAMBULE :**

1. Considérant que l'immeuble reste un logement unifamilial ;
2. Considérant que l'administration ne dispose d'aucune information/archives reprenant l'ensemble du bien ;

**VOLUMES / TRAVAUX STRUCTURELS :**

1. Considérant que l'annexe reconstruite au niveau du rez-de-chaussée est conforme au Titre I du RRU et ne nécessite aucune rehausse de murs mitoyens ;
2. Considérant que l'annexe de l'entresol (rehaussée de 53 cm) n'a pas un impact significatif sur la parcelle voisine et

- que, dès lors, les dérogation peuvent être accordées ;
3. Considérant que la nouvelle toiture à versants déroge à l'art. 6 du Titre I RRU du fait qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus haut, mais que la dérogation est minime ; que, dès lors, la demande de dérogation est justifiée ;
  4. Considérant que la lucarne en façade avant déroge au RCU car elle est implantée dans la partie supérieure du versant et que la demande de dérogation n'est pas justifiée, d'autant plus qu'il s'agit d'un espace qui devrait rester non habitable ;
  5. Considérant que la lucarne en façade arrière est conforme au Titre I du RRU et permet d'améliorer le confort du bureau ;
  6. Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment (isolation de la toiture et de la façade arrière) ;
  7. Considérant que la surépaisseur générée par l'isolation de la façade arrière ne se fait pas dans les gabarits constructibles et déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur, mais que cette dérogation est minime et peut dès lors être accordée ;
  8. Considérant enfin que le projet nécessite la réalisation de travaux structurels, dont la construction d'une nouvelle charpente ou encore la modification de plancher ;

#### TERRASSE :

1. Considérant que la terrasse au 1<sup>er</sup> étage ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables ; que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées pour cette maison avec jardin ;
2. Considérant par ailleurs qu'il serait souhaitable d'améliorer les qualités de l'intérieur d'ilot en végétalisant la toiture plate ;

#### LE LOGEMENT :

1. Considérant que la cuisine est élargie sur toute la largeur de la parcelle, ce qui en améliore le confort ;
2. Considérant que le projet vise aussi à améliorer la hauteur libre sous plafond de la cuisine et de la salle de bain, ce qui nécessite la rehausse de l'annexe du 1<sup>er</sup> entresol ;
3. Considérant que la hauteur libre sous plafond dans la partie supérieure des combles n'est pas suffisante pour en faire un local non-habitable (salle de jeux) ;
4. Considérant qu'il est préférable de maintenir ce volume comme « espace tampon » en cas de fortes chaleurs ;
5. Considérant qu'un enduit sur isolant est placé en façade arrière et qu'il améliore les performances énergétiques de cette maison ;

#### ENERGIE :

1. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne les modules extérieurs de la pompe à chaleur (PAC) et qu'il y a lieu de le préciser sur ceux-ci ;
2. Considérant qu'une citerne à mazout est présente et que le projet vise à l'inertiser ;
3. Considérant qu'il y a lieu de respecter les obligations légales pour ce faire, notamment en termes de prise en charge des déchets dangereux ;
4. Considérant que le demandeur a déclaré en séance de la commission de concertation que des sondages allaient être réalisés pour vérifier l'existence d'une citerne d'eau pluviale ; que le cas échéant celle-ci serait réhabilitée ;
5. Considérant que même en cas d'absence de citerne existante, l'installation d'une nouvelle citerne serait pertinente en vue de participer à un usage rationnel de la ressource eau ; que le cas échéant, la déconnexion de la citerne du réseau d'égouttage et la gestion du trop-plein de celle-ci par infiltration dans le jardin devrait être étudiées ;

#### FACADE ARRIERE :

1. Considérant que certaines baies sont agrandies afin d'améliorer l'éclairage naturel de cette maison ;

#### FACADE AVANT :

1. Considérant, pour rappel, que cette maison de style néoclassique, de [composition symétrique](#) et datant de +/-1885, est inscrite à l'inventaire légale des monuments et ensembles (cf. supra) ;
2. Considérant que l'enduit de la façade (blanc) et les châssis (bois, ton blanc) sont inchangés ;
3. Considérant que la suppression de la cheminée en façade avant ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
4. Considérant qu'il n'en va pas de même pour la lucarne qui est implantée dans la partie supérieure de la toiture ;
5. Considérant, en effet, que le dessin de la lucarne et la division du châssis ne respectent pas la typologie de l'immeuble ;
6. Considérant par ailleurs qu'elle déroge à l'art. 12 du Titre I du RCU et que la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
7. Considérant, au vu de ce qui précède, que cette lucarne n'est pas acceptable ;
8. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la ventilation de la salle de jeux ;
9. Considérant, enfin, que les tuiles existantes sont remplacées par des tuiles de teinte sombre et qu'il serait préférable de conserver la teinte existante ;
10. Considérant que l'utilisation de matériaux de couleur sombre pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire et renforce le phénomène d'ilot de chaleur urbain (ICU) ;

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

- aménager une toiture végétalisée en lieu et place de la terrasse au 1er étage et ne pas rehausser le mur mitoyen ;
- supprimer la lucarne en façade avant ;
- préciser les modules extérieurs de la pompe à chaleur (PAC) et fournir les fiches techniques et la note

acoustique ;

•prévoir des tuiles d'une teinte similaire à celle d'origine et utiliser un revêtement à albedo élevé pour la toiture de la lucarne.

---

## RUE LINNÉ 118

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

Réf. / Ref.: 2023/359=172/118

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant trois logements, régulariser l'aménagement d'un logement supplémentaire (passer de trois à quatre unités), mettre en conformité les modifications en toiture, la réalisation de travaux structurels intérieurs et les modifications en façade avant, effectuer des travaux structurels, revoir l'aménagement des logements existants, placer un enduit sur isolant en façade arrière ainsi que sur les murs mitoyens et modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/11/2024 > 06/12/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 3 logements :
  - 1) régulariser l'aménagement d'un logement supplémentaire (passe de trois à quatre unités), en dérogation à l'art. 14 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (un logement non-conforme),
  - 2) mettre en conformité :
    - 1) les modifications apportées à la toiture, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits constructibles),
    - 2) la réalisation de travaux structurels intérieurs (nouveaux planchers aux étages en lieu et place de la cour, nouvel escalier commun, ...),
    - 3) les modifications apportées à la façade avant (parement, suppression des encadrements, ...),
  - 3) effectuer des travaux structurels (perçements dans mur mitoyen, élargissement de baies),
  - 4) revoir l'aménagement des logements existants, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (séjour du studio non-conforme) et à l'art. 14 du Titre II du RCU (deux logements non-conformes),
  - 5) placer un enduit sur isolant en façade arrière ainsi que les murs mitoyens, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles),
  - 6) modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée ;

#### HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE :

1. Vu l'autorisation du 22 novembre 1881 en vue de "démolir les constructions existantes et y construire une maison et un atelier" (n°118 et n°120) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 février 1922 en vue de "effectuer des transformations à la façade " ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 mars 1934 en vue de "construire 3 WC" ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 2 juillet 2013 visant à " changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée en une carrée" ;
5. Vu le procès-verbal du 23 juin 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
  - 1) la modification du nombre de logements (huit en lieu et place de trois) ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 18 août 2024 sur la présente demande (réf. T.2006.0800/5) ;
3. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un immeuble de rapport dont la répartition est la suivante :
  - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
  - 2) au rez-de-chaussée avant : un logement (étant entendu que le terme « carrée » désigne une chambre, un logement (argot militaire) et donc que, bien que l'utilisation des lieux soit commerciale, l'affectation licite des lieux est et demeure le logement),
  - 3) au rez-de-chaussée arrière : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
  - 4) au 1<sup>er</sup> étage : un logement,
  - 5) au 2<sup>ème</sup> étage : un logement,
  - 6) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

#### PREAMBULE :

1. Considérant que les archives en possession de l'administration sont limitées et ne permettent dès lors pas de disposer d'une situation de droit complète ;
2. Considérant que la nouvelle répartition de l'immeuble est la suivante :
  - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
  - 2) au rez-de-chaussée avant : un studio d'une superficie brute de +/- 32 m<sup>2</sup>,
  - 3) au rez-de-chaussée arrière : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
  - 4) au 1<sup>er</sup> étage : un appartement 2 chambres d'une superficie brute de +/- 93 m<sup>2</sup>,
  - 5) au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 2 chambres d'une superficie brute de +/- 93 m<sup>2</sup>,
  - 6) dans les combles : un appartement 2 chambres +/- 90 m<sup>2</sup> ;

#### VOLUMES/TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant que l'espace ouvert (grand aéra du 1<sup>er</sup> étage à la toiture) est refermé dans la continuité de la toiture existante ;
2. Considérant que ce volume supplémentaire déroge au Titre I du RRU du fait qu'il dépasse de 10 cm le profil mitoyen le plus profond ;
3. Considérant que cette modification en toiture supprime l'unique entrée de lumière naturelle pour le logement du 3<sup>ème</sup> étage, en dehors des murs mitoyens, ce qui est regrettable ;
4. Considérant que l'isolation par l'extérieur des façades en intérieur d'îlot, bien que hors gabarits, améliore le confort thermique de ces logements ;
5. Considérant que le projet nécessite la réalisation de travaux structurels, dont le percement de baies dans le mur mitoyen droit ;

#### LOGEMENTS :

1. Considérant que la cuisine et le séjour du studio ne sont pas aménagés dans la même pièce ; que cela nuit aux qualités d'habitabilité du séjour (séjour de +/- 17 m<sup>2</sup>) ;
2. Considérant qu'un séjour donnant uniquement sur la voirie est peu qualitatif (problèmes de ventilation, bruit, vues, ...)
3. Considérant par ailleurs que le séjour du studio présente un infime déficit en éclairage mais que celui-ci qui ne sera pas perceptible ;
4. Considérant que les logements aux étages, de par leur nouvel aménagement, dérogent à l'art. 14 du Titre II du RCU ;
5. Considérant en effet qu'ils donnent sur des fenêtres situées à moins de 10 m et qu'ils engendrent des vues intrusives sur la parcelle voisine (côté gauche) ;
6. Considérant, en conséquence, que la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
7. Considérant par ailleurs que les séjours de ces logements sont uniquement éclairés et ventilés par le biais de fenêtres qui se situent dans les murs mitoyens, ce qui ne constitue pas un bon aménagement des lieux ;
8. Considérant, au vu de l'utilisation de ces pièces et de la division de la parcelle d'origine, que ces baies devraient être refermées ;
9. Considérant que, sans ces baies, les séjours ne disposent plus d'aucune lumière naturelle ;
10. Considérant par ailleurs que les baies du séjour de l'appartement situé au 1<sup>er</sup> étage possèdent des grilles sur toute leur hauteur, ce qui nuit aux qualités d'habitabilité de ce dernier ;
11. Considérant que l'éclairage de ces séjours devrait être résolu d'une autre manière, soit par la création d'un patio, soit par la réduction de la profondeur de l'immeuble ;
12. Considérant qu'un tel projet devrait constituer une opportunité d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot ;
13. Considérant enfin qu'il serait souhaitable de prévoir un espace extérieur privatif pour chacun de ces logements ;
14. Considérant, au vu de ce qui précède, que les logements aux étages ne sont pas acceptables tels quels ;
15. Considérant, au surplus, que le dossier ne comprend aucun acte notarié reprenant, le cas échéant, les servitudes de jour ou de vue ;

#### PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants des logements ;
2. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative ;
3. Considérant que le projet prévoit un local vélos/poussettes au rez-de-chaussée et qu'il est conforme aux règlements en vigueur ;

#### FACADE AVANT :

1. Considérant que l'immeuble fait partie d'un ensemble architectural formé avec le n° 120 ; qu'une photo de 1922 atteste que la façade avant était encore dans son état d'origine à cette époque, du moins aux étages ;
2. Considérant que le revêtement de la façade en briquettes, réalisé sans autorisation préalable, nuit à l'esthétique de la façade avant de cet immeuble et supprime la cohérence de l'ensemble architectural ;
3. Considérant qu'il serait souhaitable de revenir à un enduit lisse afin de respecter la typologie originelle de la façade ;
4. Considérant que le projet prévoit le placement d'une nouvelle porte d'entrée et de deux châssis qui s'accordent avec les châssis en place ;

#### SITUATION INFRACTIONNELLE :

1. Considérant qu'il y aura lieu d'entamer la remise des lieux en pristin état dès la notification de la décision sur la présente demande de permis.

---

**RUE VERTE 209**

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

Réf. / Ref.: 2024/101=276/209

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité l'extension de l'annexe arrière gauche sur deux niveaux, la construction d'un balcon au rez-de-chaussée et d'un escalier extérieur (sous-sol et rez-de-chaussée) dans la zone de cour, la création d'un auvent au 1er étage arrière, la réalisation de travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier), la modification de la répartition des logements dans le bâtiment et les modifications esthétiques des façades avant et arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/11/2024 > 06/12/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements, mettre en conformité :
  - 1) l'extension de l'annexe arrière gauche sur deux niveaux,
  - 2) la construction, au rez-de-chaussée, d'un balcon et d'un escalier extérieur (sous-sol et rez-de-chaussée) dans la zone de cour, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) et aux 13 du Titre I du RRU et 39 du Titre I du RCU (impermeabilisation totale),
  - 3) la création d'un auvent au 1<sup>er</sup> étage arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
  - 4) la réalisation de travaux structurels intérieurs (trémie d'escalier),
  - 5) la modification de la répartition des logements dans le bâtiment, en dérogation aux arts. 11 du Titre II du RRU et du RCU (vue),
  - 6) les modifications esthétiques des façades avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade), et arrière (baies) ;

**HISTORIQUE :**

1. Vu l'autorisation de bâtir du 14 novembre 1911 en vue de "transformer une fenêtre en vitrine".
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 juin 1938 en vue de "transformer [l'] immeuble" ;
3. Vu que le bien est inscrit l'inventaire du patrimoine architectural régional (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ;

**SITUATION LICITE :**

1. Vu la confirmation du 15 mars 2024, attestant de l'existence de :
  - 1) au sous-sol: locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - 2) aux rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : un logement par niveau,
  - 3) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

**SITUATION PROJETÉE :**

1. Considérant que la demande ne modifie pas la situation licite du bien, à savoir un immeuble de trois logements ; que, toutefois, elle vise à mettre en conformité les modifications du volume arrière et ainsi que la répartition des trois unités, qui se présentent désormais comme suit :
  - 1) au sous-sol avant : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - 2) aux sous-sol arrière, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage : un triplex de 3 chambres,
  - 3) au 2<sup>ème</sup> étage : un logement d'1 chambre,
  - 4) dans les combles : un logement d'1 chambre ;

**VOLUME/HABITABILITÉ :**

*Sous-sol arrière, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage :*

1. Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'annexe de gauche sur deux niveaux (sous-sol/rez-de-chaussée) ; qu'elle est dérogatoire au RRU en ce qu'elle dépasse les deux profils mitoyens ainsi que les 3/4 de la profondeur de la parcelle ;
2. Considérant que, par rapport à la situation licite, celle-ci est plus profonde de +/- 80 cm et a nécessité une rehausse de mitoyen gauche de +/- 2,5 m ; que cette intervention n'a pas d'impact sur le voisin direct et que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;
3. Considérant que la demande vise également, pour rappel, à mettre en conformité la modification de la répartition des logements, en créant, entre autres, un premier triplex aux niveaux inférieurs du bien ;

4. Considérant qu'au sous-sol arrière, on trouve des sanitaires et une salle de loisir de +/- 15 m<sup>2</sup>, disposant d'un accès bien distinct ; que cet aménagement s'apparente davantage à une unité de logement séparée ;
5. Considérant que celui-ci est mono-orienté et qu'il déroge aux RRU et RCU en ce qu'il ne dispose pas de la superficie nette minimale requise (+/- 14,94m<sup>2</sup> au lieu de 28 m<sup>2</sup>) ; que, dès lors, l'aménagement proposé n'est pas acceptable ;
6. Considérant qu'une circulation interne (escalier en colimaçon) a été créée entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage ; que cette intervention permet une scission claire entre la partie dédiée au logement projeté et les étages supérieurs ;
7. Considérant qu'au rez-de-chaussée, sont aménagés une chambre en partie avant et des sanitaires ainsi que le séjour en partie arrière ;
8. Considérant que la demande vise également mettre en conformité un balcon arrière ainsi qu'un escalier extérieur reliant le sous-sol au rez-de-chaussée ; que ces éléments présentent également des dérogations au RRU en termes de profondeur et de hauteur mais qu'ils sont conformes au Code civil ;
9. Considérant que cet aménagement permet de connecter les espaces de jour à la cour, ce qui améliore l'habitabilité ;
10. Considérant néanmoins que ces interventions dérogent aux RRU et RCU en ce que l'ensemble de la zone de cours et jardins ne maintient pas une surface perméable de pleine terre et plantée sur au moins la moitié de sa surface ;
11. Considérant que la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) relative aux actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot est ici d'application en ce que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ; que la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
12. Considérant que le 1<sup>er</sup> étage accueille les espaces de nuit avec, en partie centrale, un dressing ; qu'ils sont conformes aux normes d'habitabilité ;
13. Considérant que l'auvent du 1<sup>er</sup> étage est dérogatoire aux règlements urbanistiques en vigueur en termes de profondeur et hauteur en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens ; que, de plus, il génère une perte d'ensoleillement sur les parcelles avoisinantes et que cela n'est pas acceptable ;

*Deuxième étage :*

1. Considérant que ce niveau accueille, en partie avant, les espaces de vie et, à l'arrière, une chambre et des sanitaires ; qu'ils sont conformes aux RRU et RCU ;

*Combles :*

1. Considérant que la demande vise également à mettre en conformité la création d'un appartement 1 chambre au dernier niveau de l'immeuble ;
2. Considérant que les combles sont peu adaptés à de l'habitation car soumis à des variations de températures importantes ;
3. Considérant par ailleurs que le logement projeté n'est pas qualitatif du fait qu'il n'offre aucune vue directe et/ou horizontale vers l'extérieur, en dérogation aux RRU et RCU ;
4. Considérant que le nombre de marches à franchir pour relier les sanitaires, situés à l'entresol, et les espaces de vie des combles ne permet pas un usage quotidien optimal, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;

**ESPACES COMMUNS :**

1. Considérant qu'il existe un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;

**FAÇADES :**

1. Considérant, pour rappel, que cette maison bourgeoise de style néoclassique est inscrite à l'inventaire légal des monuments et ensembles (cf. supra) ;
2. Considérant que les châssis d'origine en bois sont remplacés par d'autres en PVC ton blanc ; qu'ils ne respectent pas les caractéristiques d'origine du bien en termes de matériaux et de divisions (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages) ;
3. Considérant que la porte d'entrée, initialement en bois, est également remplacée par une porte en aluminium ton noir ;
4. Considérant que les modifications apportées à la façade ne sont pas qualitatives, nuisent au caractère patrimonial du bâtiment et ne sont dès lors pas acceptables ;

**CONCLUSION :**

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que, bien que la proposition de créer une mixité de logement dans l'immeuble soit louable, la nouvelle répartition projetée ne va ni dans le sens d'une amélioration de l'habitabilité des logements ni dans celui du bon aménagement des lieux ; qu'il serait souhaitable de se limiter à deux logements de grande taille ;

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

---

**CHAUSSÉE DE HAECHT 594**

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

Réf. / Ref.: 2023/526=129/594

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce au rez-de-chaussée et deux

logements aux 1er et 2ème étages), mettre en conformité la modification de volumes à l'arrière, la création d'un logement supplémentaire au 3ème étage et dans les combles et l'aménagement d'une terrasse au 3ème étage à l'arrière côté gauche

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/11/2024 > 06/12/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte (un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages), mettre en conformité :
  - 1) la construction d'une annexe aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages (à l'arrière côté droit), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur et profondeur de la construction) ,
  - 2) la construction d'annexes au 3<sup>ème</sup> étage en partie arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur et profondeur de la construction),
  - 3) la création d'un logement supplémentaire au 3<sup>ème</sup> étage et dans les combles, en dérogation aux art. 4, 10 et 17 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond des locaux habitables, éclairage naturel et local vélos) et aux art. 4 et 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur sous plafond des locaux habitables et local vélos),
  - 4) l'aménagement d'une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage à l'arrière côté gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur et profondeur de la construction) et aux art. 9 et 29 du Titre I du RCU (toiture plate et rehausse de mitoyen) ;

#### **PREAMBULE :**

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 septembre 1925 visant à « [effectuer des] transformations à la façade » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 22 février 1935 visant à « bâtir deux annexes et deux WC » ;
3. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 21 octobre 2024 sur la présente demande (réf. T.1981.3371/6) ;
4. Vu la situation régulière du bien, à savoir :
  - 1) au sous-sol : des locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
  - 2) au rez-de-chaussée : un commerce,
  - 3) aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : un logement par étage,
  - 4) au 3<sup>ème</sup> étage et dans les combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
1. Considérant que le projet prévoit une nouvelle répartition avec l'ajout d'un logement au 3<sup>ème</sup> étage et dans les combles ;

#### **LOGEMENTS 1 ET 2 :**

1. Considérant que le projet vise à mettre en conformité l'extension de l'annexe située à l'arrière côté droit sur deux niveaux, à savoir aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ; que le volume engendré déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'il dépasse les gabarits admissibles ;
2. Considérant que ces travaux datent vraisemblablement de 1987 d'après les orthophotoplans et qu'en ce sens, les volumes étaient conformes à la réglementation urbanistique applicable à cette époque ;
3. Considérant qu'en situation projetée, ces volumes permettent aux deux logements, dont la configuration est similaire, d'agrandir la chambre en partie arrière et de déplacer les salles de douche afin de créer deux balcons, ce qui est qualitatif ;
4. Considérant que ces deux logements présentent des conditions d'habitabilité acceptables bien que l'éclairage naturel de la pièce principale de jour soit inférieur à la norme requise ; que, toutefois, cela est dû à la configuration de l'immeuble et que, par ailleurs, des portes vitrées qui séparent la chambre de la pièce de jour permettent un apport en lumière compensatoire ;
5. Considérant dès lors que la mise en conformité de ces annexes est acceptable ;

#### **LOGEMENT 3 :**

1. Considérant que les annexes situées au 3<sup>ème</sup> étage en partie arrière déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elles dépassent les gabarits admissibles ; que, toutefois, celle-ci datent également de 1987 d'après les orthophotoplans et que les volumes visés sont eux aussi conformes à la réglementation urbanistique applicable à cette époque ;
2. Considérant que la terrasse située au 3<sup>ème</sup> étage à l'arrière-côté gauche déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que son implantation ne s'inscrit pas dans les gabarits admissibles ; que, par ailleurs, un pare-vue a été placé du côté droit afin de respecter le Code civil mais que, cependant, cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que les rehausses de murs mitoyens doivent être maçonnées et que celles-ci ne sont autorisables que si elles s'inscrivent dans les gabarits admissible, ce qui n'est pas le cas ici ;
3. Considérant par ailleurs que l'utilisation de cette terrasse, située à l'angle de d'intérieur d'îlot, est susceptible de créer des nuisances sonores ;
4. Considérant que ledit logement est aménagé avec une grande pièce de jour au 3<sup>ème</sup> étage, d'une superficie de 48,2 m<sup>2</sup>, et une chambre de 21,1 m<sup>2</sup> située dans les combles (4<sup>ème</sup> étage) ;

5. Considérant que le local WC intégré à la salle de bain donne directement sur la cuisine, sans qu'il soit prévu de sas de séparation muni de deux portes, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ;
6. Considérant que l'éclairage naturel de la pièce de jour est inférieur à la norme requise (4,93 m<sup>2</sup> au lieu de 9,64 m<sup>2</sup>) ; que, par ailleurs, la hauteur sous plafond de la pièce de jour est de 2,40 m, voire de 2,10 m sur une partie de la cuisine, ce qui est dans tous les cas inférieur à la norme requise de 2,50 m pour les locaux habitables ;
7. Considérant par conséquent que ce logement présente de nombreuses dérogations ; que, d'autre part, les annexes à régulariser, bien qu'elles soient conformes à la réglementation de l'époque en termes de volumes, n'y répondent en matière de normes d'habitabilité qui prévoyaient 1/5<sup>ème</sup> d'éclairage naturel et 2,60 m de hauteur sous plafond pour les espaces habitables ;
8. Considérant que le logement ne répond donc pas au bon aménagement des lieux malgré la construction de ces annexes ;
9. Considérant, enfin, que l'offre de logements au sein de l'immeuble n'est pas diversifiée avec uniquement trois logements de 1 chambre, ce qui n'est pas qualitatif ;

#### ESPACES COMMUNS

1. Considérant qu'un local vélos est aménagé dans la prolongation du hall d'entrée au rez-de-chaussée ; que, toutefois, celui-ci reste fort exigü (4,44 m<sup>2</sup> pour 4 vélos), ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur et qu'il y a lieu de se référer aux recommandations de Bruxelles Environnement qui prévoient au minimum 2 m<sup>2</sup> par vélo ;
2. Considérant que le local compteurs est accessible à l'ensemble des habitant.es de l'immeuble ;
3. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement au sous-sol ;

#### FACADE AVANT :

1. Considérant que la façade est exclue de la présente demande ;
2. Considérant toutefois que celle-ci, en situation existante, diffère de la situation licite ; que, en effet, le rez-de-chaussée ne correspond pas au permis de 1925 (forme de la porte du commerce, division de la vitrine, suppression du châssis au demi-sous-sol et du sous-bassement en pierre bleue) ;
3. Considérant que la descente d'eaux pluviales placée sur le côté droit ne respecte pas les prescriptions urbanistiques applicables, celle-ci devant être réalisée en un matériau non-synthétique et connectée aux égouts via voie privative, conformément à la réglementation en vigueur ;
4. Considérant dès lors qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme visant à mettre en conformité l'entièreté des modifications apportées sans autorisation préalable à la façade avant ;
5. Considérant que l'enseigne du commerce est, elle aussi, non-conforme ; que les « permis enseignes » ne peuvent être délivrés que pour une durée limitée de maximum 9 ans (cf. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée du 29 janvier 2004) et que, par conséquent, il y a également lieu d'introduire une demande de permis distincte pour cette enseigne ;

#### CONCLUSION :

1. Considérant que le projet tel que présenté comporte de trop nombreuses dérogations non justifiées ; que l'ajout d'un 3<sup>ème</sup> logement densifie fortement cet immeuble et ne répond pas au bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu d'améliorer l'habitabilité des logements existants en priorité ;

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

---

#### RUE VERTE 116

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

Réf. / Ref.: 2022~25=276/116

Objet / Betreft: Exploitation d'un parking

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/11/2024 > 07/12/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la présente demande porte sur l'exploitation d'un parking couvert existant situé en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
2. Vu le permis d'environnement 449554 de classe 1B, délivré pour 15 ans en date du 21 mars 2007, visant à « *exploiter pour la location un parking couvert de 20 emplacements (rubrique 68-A) et un dépôt de véhicules usagés de 80 emplacements (rubrique 151-B)* » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 13 juin 2017 visant à « *dans un arrière-bâtiment affecté en parking (commerce) et un logement, diviser le logement existant en deux appartements et aménager une terrasse en toiture* » ;

4. Vu le permis d'urbanisme du 20 novembre 2018 visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (garage/parking avec conciergerie), réaliser des travaux structurels intérieurs » ;
5. Attendu que l'enquête publique n'a donné lieu à aucune réclamation et/ou observation ;
6. Considérant que la demande concerne la régularisation de 80 emplacements de parking (rubrique 68-B) situés dans un arrière-bâtiment accessible via une entrée carrossable depuis la voirie ; que ces 80 emplacements sont mis en location et que l'activité s'apparente donc à une activité commerciale ;
7. Considérant que cet accès carrossable traverse une cour devant être végétalisée (jardinets) et dans laquelle un abri vélos doit être présent alors que la demande renseigne qu'il n'y a aucun stationnement de ce type sur le site ;
8. Considérant que la consultation des illustrations fournies dans le dossier de demande et des photographies aériennes permet de constater que cette cour n'est pas végétalisée et sert d'espace de stationnement, ce qui n'est pas licite ;
9. Considérant que ces places de stationnement sont réparties sur 3 trois niveaux et accessibles via un ascenseur à voiture ;
10. Considérant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) a remis un avis sans conclusion en date du 31 octobre 2024 sur la présente demande (réf. CI.1988.2233/6) alors qu'un avis avec conclusion est indispensable pour statuer sur la délivrance du permis ; que, le cas échéant, les éventuelles conditions du SIAMU sont à respecter ;
11. Considérant que la demande renseigne que des bornes de recharge pour véhicules électriques seront prochainement placées ; que ceci constitue une obligation à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 en vertu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 septembre 2022 fixant un ratio minimum de points de recharge en fonction des affectations des biens et du nombre total d'emplacements de stationnement présents ; qu'il y a lieu de reprendre ces points de recharge sur les plans, notamment pour que le SIAMU puisse en tenir compte dans son avis ;
12. Considérant que la demande est compatible avec la destination de la zone au PRAS et la destination urbanistique du bien (commerce) ;
13. Considérant cependant que le nombre total d'emplacements et la répartition de ceux-ci entre les différents niveaux ne concordent pas avec le permis d'urbanisme du 20 novembre 2018 susvisé ;
14. Considérant que les disparités constatées attestent que les plans de la demande de permis d'environnement correspondent à une situation de fait, qui s'écarte donc de la situation urbanistique de droit ; que les modifications visées concernent directement les installations classées et que celles-ci sont soumises à permis d'urbanisme ;
15. Considérant que, étant donné l'absence de demande de permis d'urbanisme conjointe à la présente demande de permis d'environnement, cette dernière doit être considérée comme incomplète car une demande de « permis mixte » aurait dû être introduite et, partant, la procédure ad hoc être respectée ;
16. Considérant, en conséquence, que le demandeur est tenu d'introduire une demande de « permis mixte » (urbanisme et environnement) auprès d'urban.brussels (administration régionale) concernant l'aménagement et le nombre de places de parking au sein de l'exploitation ;

**AVIS / ADVIES : Défavorable**

---

#### **AVENUE DE LA REINE 141 BTE 145**

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

Réf. / Ref.: 2024/24=226/141

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un bureau et un logement, modifier l'esthétique de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt om op een gebouw met 1 kantoor en 1 woning, het esthetische uitzicht van de voorgevel te wijzigen

#### **ALGEMEEN:**

1. Gezien de bouwvergunning van 27 november 1964 voor « de sloop van het bestaande gebouw en de bouw van een nieuwbouw met 4 verdiepingen »;
2. Gezien de bouwvergunning van 16 april 1991 voor « de uitbreiding van het gelijkvloers voor kantoorgebruik en de inrichting van 15 parkeerplaatsen » (gedeeltelijk verlopen (parking niet gerealiseerd));

3. Gezien de stedenbouwkundige vergunning van 11 augustus 1998 voor « het vellen van vier bomen in de tuin »;
4. Gezien de stedenbouwkundige vergunning van 15 juni 1999 voor “het renoveren en het wijzigen van de bestemming van een kantoorgebouw in een collectieve huisvesting”;
5. Gezien de stedenbouwkundige vergunning van 27 maart 2001 voor « het vellen van vijf Italiaanse populieren in het park achter het gebouw »;

#### RECHTSTOESTAND:

1. Overwegende dat de rechtstoestand als volgt is:
  - 1) ganse kelderverdieping: lokalen horende bij de bestemmingen van het gebouw,
  - 2) ganse gelijkvloers en verdiepingen 1 en 2 links: kantoor,
  - 3) verdiepingen 2 tot 4 (rechterkant): 1 woning (collectieve woning),
  - 4) zolderverdieping (linkerkant): lokalen horende bij de bestemmingen van het gebouw;

#### VOORGEVEL:

1. Overwegende dat de aanvraag alleen betrekking heeft op de voorgevel;
2. Overwegende dat de voorgevel in de rechtstoestand bekleed is met natuursteen in zandkleur;
3. Overwegende dat in de geplande toestand een grijs getinte gevelsteenbekleding wordt voorgesteld;
4. Overwegende de ligging van het gebouw op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS); dat met het oog op de naleving van de omliggende stedelijke context, het aangewezen is om te kiezen voor een gevelsteen met een kleur die sterk gelijk op de bestaande wettelijke kleur (zandkleur) en om het bestaande geveluitzicht te bewaren (overname van het voegwerk);
5. Overwegende dat de nieuwe ramen in aluminium zullen worden uitgevoerd;
6. Overwegende dat de onderverdeling van de ramen niet dezelfde is als diegene die werd toegestaan in de vorenvermelde stedenbouwkundige vergunning; echter dat dit geen afbreuk doet aan de esthetiek van de voorgevel;
7. Overwegende dat de driedelige onderverdeling van de onderramen niet wenselijk is;
8. Overwegende dat de driedelige onderverdeling van de ramen niet harmonieus is; dat er geen dubbele raamkaders zijn voor de raampartijen links en rechts gelegen van de centrale ramen en bijgevolg dat het aangewezen is om voor alle ramen te voorzien van dubbele raamkaders;
9. Overwegende dat de balustrades op de hoogste verdieping afbreuk doen aan de esthetiek van de voorgevel; dat dit voorstel niet harmonieus is en bijgevolg dat het aangewezen is om deze balustrades niet te plaatsen;
10. Overwegende ook dat de voordeur niet overeenstemt met de rechtstoestand en dat de legende het materiaal ervan niet verduidelijkt; dat het aangewezen is om een voordeur voor te stellen die de verhoudingen van de ramen op de verdiepingen overneemt;
11. Overwegende ook dat het materiaal van de garagepoort niet is verduidelijkt;
12. Overwegende dat, gezien de foto's in het dossier, zij in PVC uitgevoerd lijkt te zijn en dat dit niet aanvaardbaar is; dat een garagepoort in aluminium moet worden voorgesteld;

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

- voorstellen van een zandkleurige gevelsteenbekleding waarvan het uitzicht identiek is aan de bestaande gevel (overname van het bestaande voegwerk),
- voorzien van dubbele raamkader voor alle ramen op de verdiepingen van de voorgevel,
- voorzien van een voordeur met dezelfde verhoudingen als de ramen op de verdiepingen (opendraaiend gedeelte breder dan de vaste delen) en een garagepoort in aluminium,
- afschaffen van de balustrades op de laatste verdieping.

---

#### AVENUE VOLTAIRE 175

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

Réf. / Ref.: 2024/313=283/175-179

Objet / Betreft: dans un immeubles à appartements, aménager deux terrasses sur la toiture plate de l'immeuble au 10<sup>ème</sup> étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/11/2024 > 06/12/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à appartements, aménager deux terrasses sur la toiture plate de l'immeuble au 10<sup>ème</sup> étage, en dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du Titre

I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

2. Considérant que la demande ne concerne que les deux appartements situés au 10<sup>ème</sup> étage à gauche du bâtiment sis au n° 175-177;
3. Considérant que les deux terrasses aménagées sur la toiture plate de l'immeuble ne génèrent pas de nuisances sur les parcelles voisines car celles-ci sont en retrait depuis les façades à rue (2,9 m) et latérale (2,6 m) ;
4. Considérant que plusieurs terrasses sont déjà aménagées sur cette toiture et que les deux nouvelles s'inscrivent dans les mêmes proportions ; que, bien que se situant sur la même parcelle, chacune des terrasses est éloignée l'une de l'autre afin de garantir une privacité pour chaque lot ;
5. Considérant que les terrasses sont délimitées par des garde-corps afin d'en sécuriser l'utilisation ;

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

---

## **RUE ANATOLE FRANCE 39**

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

Réf. / Ref.: 2022/829=013/039

Objet / Betreft: sur une parcelle affectée à de l'activité productive, régulariser le changement d'affectation partiel en logement (trois unités d'habitation : deux dans le bâtiment avant et une dans le bâtiment arrière), la construction d'annexes (bâtiment avant : une véranda au 1er étage et une annexe arrière au 2ème étage ; bâtiment arrière : une cage d'ascenseur), l'aménagement de terrasses (sur la toiture plate du 2ème étage du bâtiment avant et création d'une nouvelle structure [pour une terrasse] couvrant la cour arrière en partie droite de la parcelle), le placement d'un auvent en PVC ondulé fixé sur la façade avant du bâtiment arrière et un second sur la façade latérale ainsi que la réalisation de travaux structurels (perçement de baies et d'une trémie, couverture de la cour arrière gauche et placement d'un escalier) et mettre en conformité, dans le bâtiment arrière, la modification du volume de la toiture du bâtiment arrière, la construction d'une lucarne et le placement d'un isolant ainsi que, pour le bâtiment avant, les modifications apportées à la façade à rue (caissons à volet et porte d'entrée)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/11/2024 > 06/12/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle affectée à une activité productive,
  - 1) régulariser :
    - le changement d'affectation partiel en logement (trois unités d'habitation : deux dans le bâtiment avant et une dans le bâtiment arrière), en dérogation aux art. 8 (W.C) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), à l'art. 12 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (ventilation) et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (local pour véhicules deux roues et voitures d'enfants),
    - la construction d'annexes (bâtiment avant : véranda au 1<sup>er</sup> étage et une annexe arrière au 2<sup>ème</sup> étage ; bâtiment arrière : la création d'une cage d'ascenseur), en dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du Titre I du RRU et à l'art. 9 du Titre I du RCU (toiture plate),
    - l'aménagement de terrasses (sur la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment avant et la création d'une nouvelle structure [pour une terrasse] couvrant la cour arrière en partie droite de la parcelle), en dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du Titre I du RRU,
    - le placement d'un auvent en PVC ondulé, fixé sur la façade avant du bâtiment arrière, et d'un second, sur la façade latérale, en dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du Titre I du RRU,
    - la réalisation des travaux structurels (perçement de baies et d'une trémie, couverture de la cour arrière gauche et placement d'un escalier), en dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du Titre I du RRU,
  - 2) mettre en conformité :
    - dans le bâtiment arrière, la modification du volume de la toiture du bâtiment arrière, la construction d'une

lucarne et le placement d'un isolant, en dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du Titre I du RRU,

- pour le bâtiment avant, les modifications apportées à la façade à rue (caissons à volet et porte d'entrée), en dérogation à l'art. 24 du Titre I du RCU (dispositifs de fermetures de baies) ;

#### HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 30 décembre 1913 visant à « construire deux maisons dont une avec magasin » ;
2. Vu le permis de bâtir du 1<sup>er</sup> juin 1962 visant à « construire un immeuble de 2 étages » ;
3. Vu le commodo et incommodo du 25 mai 1962, délivré pour une durée de 10 ans, visant à « exploiter un atelier de boulangerie et une cuve à mazout enfouie de 10.000 litres » ;
4. Vu le commodo et incommodo du 26 janvier 1982, délivré pour une durée de 10 ans, visant à « exploiter un garage de réparation automobile » ;
5. Vu le permis d'environnement du 13 juin 2000, délivré pour une durée de 3 ans, visant à « exploiter un atelier de menuiserie » ;
6. Vu le permis d'environnement du 12 décembre 2006, délivré pour une durée de 15 ans, visant à « exploiter un atelier de travail du bois » ;
7. Vu le courrier de confirmation du 31 octobre 1996 reprenant la situation licite suivante :
  - 1) rez-de-chaussée du bâtiment avant et arrière-bâtiment : activité productive artisanale,
1. Vu le procès-verbal du 17 février 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
  - 1) la modification de la destination :
    - d'une partie du rez-de-chaussée du bâtiment avant, côté mitoyen gauche, d'activité productive artisanale en logement, sur +/- 24 m<sup>2</sup>,
  - 2) aux étages du bâtiment avant, de bureau accessoire à l'activité productive artisanale du bâtiment en logements :
    - au 1<sup>er</sup> étage : un logement surnuméraire sur +/- 125 m<sup>2</sup>,
    - au 2<sup>ème</sup> étage : un logement surnuméraire sur +/- 71 m<sup>2</sup>,
    - dans le bâtiment arrière, d'activité productive artisanale en logements :
      - au rez-de-chaussée : un logement surnuméraire sur +/- 73 m<sup>2</sup>,
      - aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : un logement duplex surnuméraire sur +/- 115 m<sup>2</sup>,
      - Le nombre de logements surnuméraires se porte à 5 ;
      - la construction et le placement d'installations fixes :
  - 3) bâtiment avant, au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière : la construction d'une véranda sur +/- 22 m<sup>2</sup>,
  - 4) bâtiment avant, au 2<sup>ème</sup> étage en façade arrière :
    - a. la construction d'une terrasse couverte sur +/- 17 m<sup>2</sup>,
    - b. la construction d'une terrasse sur +/- 15 m<sup>2</sup> par le placement des garde-corps en bois,
  - 5) bâtiment arrière, au rez-de-chaussée :
    - la construction d'une annexe sur +/- 14 m<sup>2</sup> (2<sup>ème</sup> chambre du logement n° 4),
    - la couverture de la cour par le placement d'une structure en bois sur +/- 20 m<sup>2</sup>,
  - 6) bâtiment arrière, au 1<sup>er</sup> étage : la construction d'une terrasse sur +/- 22 m<sup>2</sup> par le placement de garde-corps en bois,
  - 7) bâtiment arrière, au 1<sup>er</sup> étage : le placement d'un auvent en PVC ondulé fixé sur la façade avant,
  - 8) bâtiment arrière, du rez-de-chaussée au 1<sup>er</sup> étage : la construction de la cage d'ascenseur sur +/- 2 m<sup>2</sup> ;
1. Vu l'avis défavorable du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 18 novembre 2024 sur la présente demande (réf. CP.1981.3236/3) ;

#### PROJET /AFFECTATIONS :

1. Considérant que le projet prévoit le changement d'affectation d'une partie des bâtiments en trois logements ;
2. Considérant que le projet prévoit la répartition suivante :
  - 1) dans le bâtiment avant :
    - au rez-de-chaussée en partie gauche : espaces communs pour les logements,
    - au 1<sup>er</sup> étage: un appartement 2 chambres de +/- 125 m<sup>2</sup>,
    - au 2<sup>ème</sup> étage: un appartement 2 chambres de +/- 71 m<sup>2</sup> ;
  - 2) dans le bâtiment arrière :
    - au rez-de-chaussée côté droit : une activité productive,
    - aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : un logement duplex 2 chambres de +/- 115 m<sup>2</sup> ;
1. Considérant que l'affectation logement est conforme aux prescriptions de la zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) dans laquelle se situe le bien et est autorisable (prescription 4.1 du PRAS) ;
2. Considérant que le maintien d'une activité productive sur la parcelle est souhaitable afin de garantir une mixité d'affectations dans cette zone de forte mixité ;
3. Considérant cependant que le maintien de l'activité productive, qui est susceptible de générer des nuisances sonores, pourrait nuire à la tranquillité des habitants et qu'il y a lieu de s'assurer de la compatibilité de ces deux affectations ; que, de plus, la demande est lacunaire quant au type d'activité prévu sur le site et que l'atelier se situe juste en dessous du logement duplex situé dans le bâtiment arrière ;
4. Considérant que l'activité productive n'est plus couverte par un permis d'environnement valable depuis juin 2022 ; que l'exploitant de l'atelier de travail du bois a précisé ne plus vouloir maintenir son activité à l'adresse mais que des machines étaient toujours bien présentes en date du 4 juillet 2024 et que l'affectation activité productive est bien maintenue dans la présente demande ; qu'il y a lieu d'éclaircir ce point et, le cas échéant, de s'assurer de

disposer de l'ensemble des autorisations requises;

VOLUME :

Bâtiment avant :

1. Considérant qu'une véranda est construite au 1<sup>er</sup> étage ; que ce volume déroge fortement en termes de profondeur et de hauteur par rapport aux voisins de droite et de gauche et se situe en intérieur d'îlot ;
2. Considérant que ce volume, totalement vitré, est construit le long du mitoyen gauche et 56 cm en retrait du mitoyen droit ; que, au vu de la proximité avec les mitoyennetés, cette construction s'apparente davantage à des rehausses non-conformes (art. 29 du Titre I du RCU) ;
3. Considérant que les plans sont lacunaires au niveau de la matérialité des parois latérales et que celles-ci pourraient engendrer des vues sur les parcelles voisines et être non-conformes aux prescriptions du Code civil applicable en la matière ;
4. Considérant que la parcelle est déjà densément bâtie en situation licite et que l'ajout d'un tel volume n'est pas acceptable et n'améliore aucunement l'intérieur d'îlot du point de vue de ses qualités végétales et paysagères (prescription 0.6 du PRAS) ; que ce volume supplémentaire n'est dès lors pas acceptable ;
5. Considérant qu'une annexe est construite au 2<sup>ème</sup> étage, ainsi qu'une terrasse dans son prolongement ; que le volume de l'annexe est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur (hauteur et profondeur) et permet d'agrandir la superficie du logement situé au dernier étage ;
6. Considérant cependant que cette annexe supplémentaire possède une superficie de 30 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une toiture plate ; qu'il y a donc lieu de verduriser cette superficie conformément à l'art. 9 du Titre I du RCU (verdurisation des toitures plates) ;
7. Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage permet de créer un espace extérieur pour le logement mais que le placement d'une cloison opaque à proximité immédiate de la limite mitoyenne gauche s'apparente davantage à une rehausse de mur mitoyen non-conforme ; qu'il faudrait revoir l'aménagement de cette terrasse conformément au Code civil, à savoir sans cette rehausse (retrait d'1,90 m ou servitude de vue avec le voisin de gauche) ;
8. Considérant que les parties inaccessibles de la terrasse devraient être verdurisées afin d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;

Bâtiment arrière :

1. Considérant que le volume de toiture du bâtiment arrière a été modifié par rapport aux plans du permis de bâtir du 1<sup>er</sup> juin 1962 puisqu'une toiture à double versants a été construite en lieu et place d'une toiture plate ;
2. Considérant qu'une rehausse de la toiture est également prévue pour apporter une vue droite dans la chambre ;
3. Considérant que ces modifications semblent dater de la construction au vu des photos aériennes de 1930-35 (orthophotoplans – cf. <https://gis.urban.brussels/brugis/#/>) ;
4. Considérant que, bien que cet aménagement déroge aux règlements d'urbanisme actuels, les dérogations sont acceptables au vu de ce qui précède ;
5. Considérant qu'une cage d'ascenseur de 2 m<sup>2</sup>, longeant le pignon latéral du bâtiment arrière, a été construite et déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur (hauteur/profondeur) ;
6. Considérant néanmoins que la dérogation est minime et facilite l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR), bien que l'ascenseur prévu ne permette pas l'accès à une personne en chaise roulante, ce qui est regrettable ;
7. Considérant que la toiture de ce bâtiment et la cage d'ascenseur ont été isolées, ce qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur mais que ces travaux visent à améliorer les performances énergétiques de ce bâtiment, ce qui justifie les dérogations ;
8. Considérant que, à l'arrière de celle-ci, un auvent est placé et déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur (hauteur/profondeur) ; que cette construction n'a pas lieu d'être car elle surplombe une toiture plate (situation licite) et n'a aucune utilité ; que, partant, la dérogation n'est pas acceptable ;
9. Considérant par ailleurs que les plans projetés nomment la toiture plate comme une cour mais qu'il ne s'agit pas d'un espace d'agrément en situation licite et qu'il n'est pas souhaitable d'aménager un tel espace en plein intérieur d'îlot, au risque de générer des vues intrusives sur l'arrière du bâtiment avant et les façades arrière des bâtiments voisins ;
10. Considérant que la cour située devant la façade avant du bâtiment arrière a été couverte ; qu'une terrasse, un escalier et un auvent ont été aménagés pour le logement duplex ;
11. Considérant que cette couverture de cour nuit à l'éclairage naturel du rez-de-chaussée de ce bâtiment et que, bien qu'il s'agisse d'une activité productive, l'éclairage naturel des locaux devrait être maintenu ;
12. Considérant de plus que toutes ces constructions dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur et que la création d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage génère des vues intrusives sur les façades arrière des parcelles voisines ; qu'une cloison opaque est placée à 1,26 m de la limite mitoyenne afin de supprimer ces vues mais que cette construction déroge également aux règlements d'urbanisme en vigueur et n'est pas acceptable ;
13. Considérant que l'espace cour licite doit être maintenu et pourrait être amélioré en étant remis en pleine terre et planté (complètement ou partiellement) ;

HABITABILITE :

Bâtiment avant :

Espaces communs au rez-de-chaussée :

1. Considérant que la quasi-totalité du rez-de-chaussée est dédiée à des espaces communs (186 m<sup>2</sup>) pour les

- logements et que cette proposition est disproportionnée ;
2. Considérant que l'espace dédié aux vélos-poussettes n'est pas un local fermé et sécurisé mais se trouve dans le couloir de circulation, ce qui déroge à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU ; que, au vu des superficies libres disponibles, ce point pourrait être solutionné ;
  3. Considérant que l'espace carrossable est maintenu mais qu'il n'est pas précisé de stationnement pour les véhicules motorisés ou de zone de chargement/déchargement pour l'activité productive ; que la privatisation de l'espace public n'a donc plus lieu d'être et que la façade avant devrait être revue en conséquence ;

*Logement 1<sup>er</sup> étage :*

1. Considérant qu'un appartement 2 chambres de +/- 125 m<sup>2</sup> est aménagé et que celui-ci possède une superficie suffisante pour un logement de ce type ;
2. Considérant que la véranda construite en partie arrière ajoute une quatrième pièce en enfilade et que le séjour et la chambre se retrouvent en double jour, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
3. Considérant que la véranda n'est pas indispensable au bon fonctionnement du logement et doit donc être supprimée ;

*Logement 2<sup>ème</sup> étage :*

1. Considérant qu'un appartement 2 chambres de +/- 71 m<sup>2</sup> est aménagé et que celui-ci possède également une superficie suffisante pour ce type de logement ; que les aménagements sont satisfaisants et n'appellent pas de remarque particulière ;

*Bâtiment arrière :*

*Rez-de-chaussée côté droit (activité productive) :*

1. Considérant que l'emplacement de cette activité productive n'est pas des plus judicieux au vu des étages transformés en logement ; que, sans les volumes illicites, les superficies de cette activité seront réduites et que les circulations du logement et de l'activité productive ne sont pas dissociées ;
2. Considérant que peu de précisions sont apportées dans le dossier de demande quant au type d'activité et au fonctionnement interne des lieux ; que cela ne relève pas d'un bon aménagement des lieux ;

*1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages (logement duplex 2 chambres de +/- 115 m<sup>2</sup>) :*

1. Considérant que le logement est non-conforme au RRU car le WC donne directement dans le séjour mais qu'une porte supplémentaire (sas) pourrait être ajoutée afin de supprimer cette dérogation ;
2. Considérant qu'une porte est créée dans la façade latérale, donnant un accès direct à la toiture plate, et qu'un dispositif ad hoc est nécessaire afin de ne pas utiliser la toiture comme espace d'agrément ;
3. Considérant que la chambre sous-toiture (16 m<sup>2</sup>) est non-conforme car celle-ci possède un éclairage naturel d'1,7 m<sup>2</sup> en lieu et place des 3,2 m<sup>2</sup> requis ; que la dérogation est trop importante et n'est pas dès lors pas acceptable ;
4. Considérant que le niveau sous toiture pourrait être plus qualitatif en termes d'aménagement et recevoir plus de chambres si la circulation verticale entre le 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage de ce logement était déplacée en partie centrale ;

**STRUCTURE :**

1. Considérant que des travaux structurels sont apportés dans les bâtiments avant et arrière ;
2. Considérant en effet que des baies ont été créées dans les façades avant et latérales du bâtiment arrière ; que ces travaux n'appellent pas de remarque particulière ;

**FACADE AVANT :**

1. Considérant que des modifications sont apportées à la façade avant par le placement de caissons à volet ; que ceux-ci dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur et nuisent à l'esthétique de la façade ; que la dérogation n'est dès lors pas acceptable ;
2. Considérant que les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ; que ceux-ci reprennent les divisions d'origine et que, bien que les petits bois soient intégrés dans le vitrage, cette modification est acceptable ;
3. Considérant que le porte d'entrée en place ne reprend pas le dessin de la porte licite mais qu'elle s'accorde néanmoins à l'esthétique de cette façade ; que, par contre, les plans sont lacunaires quant à sa représentation car les grilles ne sont pas représentées ;

**MOBILITE :**

1. Considérant que le projet prévoit 10 emplacements de stationnement vélo, ce qui est quantitativement suffisant pour les 6 chambres du projet, mais qu'il y a lieu d'adapter les systèmes d'attache prévus en optant pour des dispositifs permettant d'attacher le cadre du vélo, contrairement au dispositif de type « pince-roues » projeté ; que le « *Vademecum Vélo* » édité par Bruxelles Mobilité reprend les aménagements adéquats à cet égard ;

**EAU ET VEGETALISATION :**

1. Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale et qu'il y a lieu de lutter contre le phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
2. Considérant que le projet prévoit une densification des activités sur la parcelle (création de trois logements), sans répondre aux enjeux de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) et de végétalisation ;
3. Considérant que le projet impacte l'intérieur d'îlot sans répondre à la prescription 0.6 du PRAS visant à améliorer les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et à favoriser le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
4. Considérant que, en l'état, la parcelle est totalement imperméabilisée et qu'idéalement le projet devrait contribuer à retrouver de la pleine terre ;
5. Considérant que la mise en place de toitures végétalisées maximisant les couches de substrat (épaisseur > 10 cm)

et de citernes de réutilisation d'eaux pluviales alimentant les WC des logements représenteraient des améliorations souhaitables améliorant le cadre de vie des habitants ; que l'outil de dimensionnement des citernes de réutilisation des eaux pluviales (*calculateur réutilisation*) mis à disposition gratuitement par Bruxelles Environnement gagnerait à être exploité et le projet à être amendé en ce sens ;

6. Considérant qu'en séance le demandeur a précisé que le bien comportait une citerne de réutilisation d'eaux pluviales reliée à un système de collecte d'eaux souterraines ; que ces installations ne sont pas clairement reprises dans la demande et qu'elles pourraient par ailleurs potentiellement nécessiter un permis d'environnement ;

#### CHANTIER :

1. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
2. Considérant que, les travaux projetés concernant la transformation/démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m<sup>2</sup>, ceux-ci requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'Administration communale avant leur entame ;

#### ENERGIE :

1. Considérant que l'ancienne cuve à mazout de 10.000 litres a fait l'objet d'une mise hors service réglementaire en 2016 ;

#### CONCLUSION :

1. Considérant que le nombre de logements et la mixité d'affectations pourraient être acceptables mais que le projet, en l'état, comporte de trop nombreuses dérogations ; que celui-ci n'est pas suffisamment qualitatif et devrait prendre en compte les nombreuses remarques émises ci-dessus, et notamment :
  - 1) opérer une dédensification en matière de volumes bâtis,
  - 2) améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot,
  - 3) revoir les accès et les circulations,
  - 4) s'assurer de la compatibilité entre les différentes affectations,
  - 5) améliorer l'habitabilité des logements au regard des règlements d'urbanisme en vigueur,
  - 6) apporter des précisions quant au fonctionnement de l'activité productive ;
1. Considérant que le projet de réaffectation du bâtiment, tel que proposé, n'est pas acceptable car celui-ci ne répond pas au bon aménagement des lieux et que, au surplus, le rapport de SIAMU émis sur la présente demande est défavorable (cf. supra).

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

---

## RUE HENRI CHOMÉ 5

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

Réf. / Ref.: 2023/343=134/005-007

Objet / Betreft: sur deux parcelles comprenant une maison unifamiliale rue Henri Chomé n° 5, un immeuble affecté à une activité productive rue Henri Chomé n° 7 et un immeuble à usage mixte (commerce, bureau et six logements) chaussée de Louvain n° 587-591, supprimer l'activité productive et aménager huit logements supplémentaires (passer de une à neuf unités d'habitation), lier les immeubles sis rue Henri Chomé n° 5 et 7, réaliser des travaux structurels, rehausser les immeubles de deux niveaux (passer de R+2 à R+4), placer un enduit sur isolant, aménager des balcons et des terrasses en façade, aménager huit emplacements de parking en intérieur d'îlot, supprimer une citerne de récupération des eaux pluviales et modifier les façades

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/11/2024 > 06/12/2024

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) Le projet est cohérent et bien intégré au quartier ;
- 2) La justification d'isoler la façade du n° 7 par l'extérieur est remise en question, surtout si le n° 5 conserve sa façade d'origine ;
- 3) L'isolation par l'extérieur, limitée à un crépis sur isolant, présente des faiblesses techniques et esthétiques,

notamment une faible durabilité dans un environnement urbain ;

- 4) Une isolation par l'intérieur est proposée pour les façades avant des deux bâtiments, permettant de :
  - maintenir un alignement des façades, préservant un trottoir étroit,
  - conserver la richesse texturale et rythmée de la brique existante, qui serait dénaturée par un enduit;
  - faciliter les raccords constructifs, notamment aux loggias d'angle,
  - absorber la perte de surface intérieure grâce à des espaces de vie généreux ;
- 5) La préservation des matériaux, textures et gabarits actuels est essentielle pour éviter une uniformisation architecturale liée à des solutions économiques comme le crépis sur isolant ;
- 6) Le projet décrit incorrectement le bâtiment au n° 5 rue Chomé comme une maison unifamiliale, alors qu'il s'agit d'un immeuble de quatre locataires, chacun disposant d'un contrat de location distinct et de compteurs séparés pour l'électricité et le gaz (bien qu'un seul contrat soit enregistré à la commune) ;
- 7) En effet, chaque étage de cet immeuble dispose de sa propre salle de bain, WC, cuisine et chaudière, confirmant l'erreur dans la description du projet.

1. Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles comprenant une maison unifamiliale rue Henri Chomé n° 5, un immeuble affecté à une activité productive rue Henri Chomé n° 7 et un immeuble à usage mixte (commerce, bureau et six logements) chaussée de Louvain n° 587-591 :

- 1) supprimer l'activité productive et aménager huit logements supplémentaires (passer de une à neuf unités d'habitation), en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie minimale), à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes),
- 2) lier les immeubles sis rue Henri Chomé n° 5 et 7,
- 3) réaliser des travaux structurels (perçement dans le mur mitoyen, aménagement de cages d'ascenseur et d'escalier communes, ...),
- 4) rehausser les immeubles de deux niveaux (passer de R+2 à R+4), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur de la construction),
- 5) placer un enduit sur isolant, en dérogation aux art. 3, 4 et 6 du Titre I du RRU (alignement, profondeur et hauteur de la construction),
- 6) aménager des balcons et des terrasses en façade, dont celles en façade arrière en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
- 7) aménager huit emplacements parking en intérieur d'îlot, en dérogation à l'art. 39 du Titre I du RCU (zone de cours et jardins),
- 8) supprimer une citerne de récupération des eaux pluviales, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU (collecte des eaux de pluie),
- 9) modifier les façades (ouverture de baie, remplacement des châssis en bois par des châssis en aluminium), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façade) ;

#### HISTORIQUE :

*Rue Henri Chomé n° 5 :*

1. Vu l'autorisation de bâtir du 12 avril 1929 visant à « [effectuer des] transformations » ;
2. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. monument.heritage.brussels)

*Rue Henri Chomé n° 7 :*

1. Vu l'autorisation du 31 octobre 1922 visant à « construire un atelier de confiserie » ;
2. Vu que le bien est également inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. monument.heritage.brussels)

*Chaussée de Louvain n° 587-591 :*

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 mars 1928 visant à « [construire un] bâtiment industriel » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 mai 1929 visant à « [effectuer des] transformations » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 30 janvier 2001 visant à « transformer les rez-de-chaussée » ;

#### AFFECTATIONS :

1. Vu la situation licite et la répartition de ces immeubles, à savoir :

*Rue Henri Chomé n° 5 :*

- 12) entièreté du bâtiment : un logement ;

*Rue Henri Chomé n° 7 :*

- 13) entièreté du bâtiment avant : une activité productive,
- 14) entièreté du bâtiment arrière : des locaux accessoires au bâtiment avant ;

*Chaussée de Louvain n° 587-591 :*

- 15) au sous-sol : des locaux accessoires au bâtiment (hors demande),
- 16) au rez-de-chaussée (n° 587-591) : un commerce,
- 17) au 1<sup>er</sup> étage (n° 591) : un bureau (hors demande),
- 18) du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage (n° 587-589) : un logement par étage (hors demande),
- 19) du 2<sup>ème</sup> au 4<sup>ème</sup> étage (n° 591) : un espace de stockage (hors demande) ;

#### PREAMBULE :

1. Considérant que la présente demande ne concerne que les immeubles situés rue Henri Chomé n° 5 et 7 ;
2. Considérant que la suppression de l'activité productive au profit d'un projet entièrement résidentiel est conforme aux prescriptions applicables à la zone dans laquelle il s'inscrit (zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol [PRAS]) ;

#### VOLUME / TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant que la réunion des deux immeubles visés nécessite le percement de baies dans le mur mitoyen, au niveau du rez-de-chaussée, du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> étage ;
2. Considérant que cette liaison permet d'en mutualiser les parties communes, notamment le sous-sol ainsi que les nouvelles cages d'ascenseur et d'escalier ;
3. Considérant qu'aucune modification des planchers n'est nécessaire puisqu'ils sont situés aux mêmes niveaux ;
4. Considérant par ailleurs qu'un bâtiment arrière est démoli (+/- 65 m<sup>2</sup>) ; que cela est dispensé de permis d'urbanisme ;
5. Considérant que le volume de la toiture à la mansart de l'immeuble sis au n° 5 est entièrement démoli et qu'une rehausse des deux immeubles, à concurrence de deux étages supplémentaires, est prévue (+/- 6,77 m) ;
6. Considérant qu'un nouveau complexe de toiture vient couvrir les deux immeubles ainsi rehaussés ;
7. Considérant que, bien qu'il s'aligne en hauteur au voisin le plus haut, c'est-à-dire celui de droite (n° 3), le nouveau volume déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse en hauteur et en profondeur les constructions voisines de gauche (n° 9) ;
8. Considérant en effet que les constructions voisines de gauche présentent des gabarits ne dépassant pas le R+1 ; que la rehausse projetée est donc trop importante par rapport au contexte environnant ;

#### ISOLATION THERMIQUE :

1. Considérant qu'un enduit sur isolant (20 cm) est prévu en façades avant, latérale et arrière de l'immeuble sis au n° 7, ainsi qu'en façade arrière du bâtiment sis au n° 5 ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que la surépaisseur ainsi induite ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables ; que, toutefois, cette intervention améliore les performances énergétiques du bâtiment et que, dès lors, la dérogation pourrait être accordée, mais uniquement pour les façades latérale et arrière ;
2. Considérant en effet que le dépassement en façade avant (+/- 14 cm) perturbe l'alignement à front de rue et qu'elle n'est par conséquent pas souhaitable ;

#### LOGEMENTS :

1. Considérant que, en situation projetée, les nouveaux logements sont répartis comme suit :

##### *Rue Henri Chomé n° 5 :*

- 1) au rez-de-chaussée : un logement 1 chambre (+/- 65 m<sup>2</sup>),
- 2) au 1<sup>er</sup> étage : un logement 1 chambre (+/- 69 m<sup>2</sup>),
- 3) au 2<sup>ème</sup> étage : un logement 1 chambre (+/- 69 m<sup>2</sup>),
- 4) au 3<sup>ème</sup> étage et dans les combles : un studio (+/- 58 m<sup>2</sup>) et un logement duplex 3 chambres (+/- 134 m<sup>2</sup>) ;

##### *Rue Henri Chomé n° 7 :*

- 1) au sous-sol : locaux accessoires au bâtiment,
  - 2) au rez-de-chaussée : un logement 1 chambre (+/- 79 m<sup>2</sup>),
  - 3) au 1<sup>er</sup> étage : un logement 1 chambre (+/- 69 m<sup>2</sup>),
  - 4) au 2<sup>ème</sup> étage : un logement 3 chambres (+/- 111 m<sup>2</sup>),
  - 5) au 3<sup>ème</sup> étage et dans les combles : un logement duplex 2 chambres (+/- 113 m<sup>2</sup>) ;
1. Considérant que le logement du rez-de-chaussée côté droit (n° 5/1) n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que le séjour/cuisine ne dispose ni d'une superficie suffisante (24 m<sup>2</sup> au lieu de 28 m<sup>2</sup>, contrairement à ce qui est indiqué en plan) ni d'un apport en lumière naturelle suffisant (4 m<sup>2</sup> au lieu de 4,8 m<sup>2</sup>) ;
  2. Considérant, de plus que la chambre prévue à l'arrière donne sur un parking situé en intérieur d'îlot, également utilisé par le commerce ; que, en termes d'intimité et de quiétude, cette configuration ne relève pas du bon aménagement des lieux ;
  3. Considérant par ailleurs qu'il bénéficie d'un espace extérieur ; qu'il n'est cependant pas qualitatif du fait de sa proximité avec le parking en intérieur d'îlot susmentionné et que cette configuration ne relève pas du bon aménagement des lieux en termes d'intimité et de quiétude ;
  4. Considérant que le logement du rez-de-chaussée côté gauche (n° 7/1) bénéficie quant à lui d'un petit jardin de +/- 10 m<sup>2</sup>, situé dans la zone de cours et jardins et délimité par des haies ; qu'il rencontre les mêmes problèmes de privacité ;
  5. Considérant que, aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, des balcons en loggia sont aménagés en façade avant (côté gauche de l'immeuble) et des terrasses en façade arrière ;
  6. Considérant que la nouvelle terrasse du 1<sup>er</sup> étage n'est ni conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur, puisqu'elle dépasse le profil mitoyen de droite, ni au Code civil ; qu'un pare-vue est prévu afin de supprimer les vues intrusives mais qu'il ne s'agit pas d'un dispositif pérenne et qu'il y a donc lieu d'y remédier ;
  7. Considérant que les nouvelles terrasses du 3<sup>ème</sup> étage dérogent également aux règlements d'urbanisme en vigueur mais sont néanmoins conformes au Code civil ;
  8. Considérant que l'aménagement du studio du 3<sup>ème</sup> étage, côté gauche du côté du n° 7, s'apparente davantage à l'aménagement d'un appartement 1 chambre du fait que le séjour/cuisine et la chambre à coucher communiquent entre eux par un couloir/hall sans porte ; que ces deux espaces, considérés isolément, ne satisfont pas aux normes

- minimales d'habitabilité ;
9. Considérant en effet que le séjour/cuisine ne dispose ni d'un apport en éclairage naturel suffisant (7,7 m<sup>2</sup> au lieu de 8,2 m<sup>2</sup>) ni d'une superficie suffisante (25 m<sup>2</sup> au lieu de 28 m<sup>2</sup>) ; qu'il en va de même pour la chambre en termes de superficie minimale (10 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup>) ;
  10. Considérant de plus qu'il s'agit d'un logement mono-orienté, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
  11. Considérant que, à l'exception des logements du rez-de-chaussée et du studio au 3<sup>ème</sup> étage, les logements projetés sont conformes ;
  12. Considérant que, suite aux remarques relatives à la limitation de la rehausse prévue (cf. supra), il y a lieu de revoir le nombre et la répartition des logements projetés ;

#### ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant qu'une des parcelles est reprise à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 0 +3 (parcelle potentiellement polluée et polluée sans risque) suite aux précédentes activités s'y étant déroulées et qu'il y a lieu d'établir une reconnaissance d'état du sol (RES) avant une éventuelle délivrance du permis ;
2. Considérant que la zone de cours et jardins est entièrement dallée et qu'elle est liée à l'immeuble sis chaussée de Louvain n° 587-591, dont le rez-de-chaussée est affecté à du commerce ; que, en effet, six emplacements de parking sont réservés à la clientèle de ce commerce, tandis que deux emplacements sont dévolus aux logements ;
3. Considérant que l'aménagement d'emplacements de parking en intérieur d'îlot est contraire, non seulement aux règlements d'urbanisme en vigueur, mais également à la prescription générale 0.6 du PRAS qui stipule que toute intervention en intérieur d'îlot doit en priorité viser à améliorer les qualités végétales, esthétiques et environnementales et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;
4. Considérant dès lors que l'aménagement de parking en intérieur d'îlot n'est pas admissible et que, afin d'y préserver une certaine quiétude, la zone de cours et jardins ne peut être accessible depuis le commerce (prescription 2.5 §1 du PRAS) ;

#### PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que l'entrée du logement du rez-de-chaussée côté droit (n° 5/2) se fait via la porte d'entrée existante au n° 5, tandis que l'accès aux huit autres logements se fait par l'entrée cochère au n° 7 ;
2. Considérant que l'accès aux logements par l'entrée cochère est partagé avec la clientèle du commerce situé chaussée de Louvain n° 587-591 et que, en termes de sécurité, cette configuration ne relève pas du bon aménagement des lieux ;
3. Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter l'entrée cochère et l'accès aux logements aux seuls habitants de l'immeuble, compte tenu du fait que, par ailleurs, le stationnement en intérieur d'îlot n'est de toute manière pas autorisable (cf. supra) ;
4. Considérant que la demande prévoit neuf caves privatives et deux locaux à compteurs au niveau du sous-sol au n° 5 ; que la liaison des deux immeubles permet de mutualiser ce sous-sol afin de rendre les locaux accessoires accessibles à l'ensemble des occupants de l'immeuble projeté ;
5. Considérant qu'un local vélos est aménagé au niveau du rez-de-chaussée ; qu'il est accessible depuis le passage carrossable mais qu'il ne dispose pas d'une superficie en adéquation avec le nombre de chambres prévues ;
6. Considérant que les emplacements vélos supplémentaires prévus en intérieur d'îlot ne peuvent être comptabilisés car ils ne sont pas situés à l'intérieur d'un local prévu à cet effet ; qu'il y a dès lors lieu de considérer que le local vélos projeté n'est pas conforme aux règlements en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier ;

#### EAU :

1. Considérant que les phénomènes d'inondation et d'imperméabilisation des sols vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
2. Considérant qu'il y a lieu de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
3. Considérant que le projet porte le taux d'imperméabilisation de la parcelle de 53 à 55 % ;
4. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie ; que, en effet, les plans d'archives indiquent la présence de citernes de récupération des eaux pluviales, dont la suppression est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que le projet ne prévoit par ailleurs aucun revêtement perméable, ni toiture végétalisée, ni dispositifs d'infiltration ; que l'architecte du demandeur a déclaré en séance que les citernes existantes seront maintenues ; qu'il y aurait également lieu de développer un projet allant dans le sens de la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) en exploitant pleinement les outils mis à disposition par Bruxelles Environnement (service facilitateur eau, service facilitateur sol, calculateurs parcelle et réutilisation, ...) ;

#### ENERGIE :

1. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne le système de chauffage ;

#### FACADE LATÉRALE :

1. Considérant que des ouvertures sont créées dans la façade latérale de gauche ; que ces baies ne sont pas indispensables étant donné qu'il s'agit des sanitaires ;

#### FAÇADE AVANT :

1. Considérant, pour rappel, que les deux biens visés par le projet sont inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (cf. supra) ; qu'une attention particulière doit dès lors être apportée aux modifications projetées en façade avant ;
2. Considérant que l'immeuble situé au n° 7 est à l'origine un bâtiment industriel qui abritait une fabrique de bonbons ;

3. Considérant que la présente demande vise à remplacer l'ensemble des châssis d'origine par des châssis en aluminium de ton anthracite, et ce, sans le respect de leurs caractéristiques originelles ;
4. Considérant que la demande vise également à modifier les ouvertures de baie aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>me</sup> étages de cet ancien bâtiment industriel, supprimant ainsi la régularité de ses ouvertures marquées par une forte horizontalité et verticalité ;
5. Considérant de plus qu'un crépis de ton blanc vient recouvrir l'entièreté de la façade d'origine, composée de briques de parement rouge, afin d'homogénéifier les deux bâtiments ;
6. Considérant que les modifications apportées à cette façade nuisent à l'esthétique et à la typologie d'origine de ce bâtiment, supprimant les caractéristiques liées à son passé industriel ;
7. Considérant par ailleurs que l'accès principal des logements se fait via l'entrée cochère et qu'une porte de garage sectionnelle standard est prévue pour cette entrée, en rupture totale avec l'aspect architectural de l'immeuble ;
8. Considérant que la toiture à la mansart de l'immeuble situé au n° 5 est entièrement démolie au profit d'une rehausse et d'une nouvelle toiture à double pans, avec finition en zinc, qui couvrent les deux immeubles ;
9. Considérant que ce nouveau volume constitue une tentative maladroite d'uniformiser deux bâtiments de style complètement différent, ce qui n'est pas acceptable ;
10. Considérant que les deux immeubles présentent chacun des qualités patrimoniales particulières et qu'il y a lieu de revoir le projet afin de les préserver au maximum ;

#### CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet densifie fortement l'occupation et le bâti de cette parcelle et va à l'encontre de la prescription 0.6 du PRAS ;
2. Considérant par conséquent que la demande, telle que présentée, n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de revoir le projet en fonction des remarques émises ci-avant ;

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

---

#### AVENUE ERNEST CAMBIER 89

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

Réf. / Ref.: 2023/548=081/089

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, régulariser l'installation de deux dispositifs de pompe à chaleur en façade arrière sur le mur mitoyen de droite, mettre en conformité la construction d'une véranda à la place d'une terrasse couverte en façade arrière et modifier le relief du sol

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/11/2024 > 06/12/2024

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 démolition complète des dalles béton au fond du jardin, y compris les murets maçonnés et l'escalier d'accès au vide sous la terrasse, est demandée ;
- 2) Un remblai de terre est proposé pour prolonger la zone engazonnée, tout en maintenant les murs de soutènement pour éviter les glissements de terrain ;
- 3) Le remplacement de l'arbre enlevé lors de la pose de la dalle est jugé insuffisant ; il est recommandé de planter un mélange d'espèces indigènes (fleurs, buissons, arbres) pour restaurer la biodiversité de la zone ;
- 4) En ce qui concerne la clôture, le treillis de 120 cm doublé d'une haie indigène est accepté, à condition que des trous ou un écart soient laissés au bas du treillis pour permettre la circulation des animaux, comme les hérissons ;
- 5) La démolition partielle de la terrasse côté façade arrière pour respecter la surface perméable est acceptée, mais la surface perméable estimée est jugée insuffisante ;
- 6) Il est suggéré de restaurer le milieu naturel, comme avant les travaux, en plantant des arbres à haute tige et en diversifiant les espèces végétales indigènes ;
- 7) La fermeture verticale de la terrasse couverte (véranda), avec des matériaux en verre et aluminium anthracite, et l'installation d'un escalier central pour l'accès au jardin et l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau existant, est approuvée ;
- 8) La régularisation des appareils d'air conditionné installés sur le mur mitoyen de la façade arrière est acceptée ;
- 9) La demande de dérogation au RRU concernant la véranda, en raison du dépassement de la profondeur du terrain voisin par le toit vitré, est soutenue, tout en maintenant les gabarits existants ;
- 10) Un voisin a exprimé des préoccupations concernant les pompes à chaleur, estimant qu'elles ne respectent pas les

normes de bruit, et a recommandé l'installation d'un écran anti-bruit ;

- 1) Il a demandé si cette recommandation était contraignante pour l'octroi du permis et comment faire appliquer cette mesure si elle ne l'était pas.

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

- 1) régulariser l'installation de deux dispositifs de pompe à chaleur (PAC) en façade arrière sur le mur mitoyen de droite, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction),
- 2) mettre en conformité la construction d'une annexe (véranda) à la place d'une terrasse couverte, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du (RRU) (profondeur et hauteur de construction),
- 3) modifier le relief du sol afin de niveler la zone de cours et jardins ;

#### HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 28 juin 1957 visant à « construire un immeuble à deux étages » ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 27 septembre 2022 visant à « dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification esthétique de la façade avant et la création d'un escalier en partie arrière (côté gauche) reliant le sous-sol et le jardin, agrandir la terrasse et l'auvent au rez-de-chaussée et installer un escalier extérieur, rehausser le mur mitoyen de gauche, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier la façade arrière » et que ce permis n'a pas encore été contrôlé ;
3. Vu la mise en demeure du 22 mars 2023 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
  - 1) l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins en fond de parcelle sur +/- 50 m<sup>2</sup>,
  - 2) la fixation de deux appareils d'air-conditionné sur le mur mitoyen droit en façade arrière,
  - 3) la modification sensible du relief du sol en fond de parcelle ;
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. Vu l'avis favorable d'Infrabel du 30 septembre 2024 sur la présente demande, à condition de respecter la loi sur la police des chemins de fer du 27 avril 2018 (réf: 3516.2024.122.Schaarbeek) ;

#### PREAMBULE :

1. Considérant que la présente demande vise à régulariser les infractions susmentionnées ; que toute autre modification qui serait apportée au bâtiment devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

#### VÉRANDA :

1. Considérant que la nouvelle annexe (véranda) déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse de plus de 3m l'immeuble voisin le moins profond (n° 91) ; que, toutefois, ce dépassement est minime (0,53 m) et ne nécessite pas de rehausse mitoyenne ;
2. Considérant que la véranda est entièrement vitrée ; qu'elle ne porte dès lors pas atteinte à l'éclairage naturel des pièces de vie au rez-de-chaussée et qu'elle en améliore les qualités d'habitabilité ;

#### PAC :

1. Considérant que le projet se situe en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et que la législation pour cette zone prévoit les normes de bruit suivantes : 45dB en période A (en journée), 39dB en période B (en soirée) et 33dB en période C (nuit, dimanche et jours fériés) ; qu'il est toutefois possible pour le Collège des Bourgmestre et Échevins d'accorder une dérogation afin d'augmenter le seuil de bruit en période C jusqu'à 39dB mais que cette dérogation n'est pas souhaitable ;
2. Considérant que la fiche technique relative aux PAC indique que chaque dispositif a un niveau de puissance acoustique de 58dB ;
3. Considérant que les impacts sonores des PAC ont été analysés par la société *ASM Acoustic* dans un rapport daté du 1<sup>er</sup> juillet 2024 et complété, par la suite, dans un deuxième rapport daté du 27 août 2024 ;
4. Considérant que ces rapports démontrent que, sans moyen d'atténuation acoustique, les PAC seront responsables de nuisances sonores dépassant les normes de bruit en vigueur en zone d'habitation et que la façade arrière et le jardin du n° 87 de la rue Ernest Cambier seront les plus exposés aux nuisances sonores ;
5. Considérant que le premier rapport conseille la mise en place d'un caisson acoustique autour de chaque PAC, permettant ainsi une réduction des nuisances sonores de 11dB(A), tandis que le second rapport stipule qu'un écran acoustique permettant une atténuation de 4 à 7 dB(A) est suffisant ;
6. Considérant que les deux solutions proposées ne sont pas égales au vu de leur efficacité respective mais qu'elles permettent, chacune, aux installations de ne pas dépasser les normes de bruit ; qu'il convient dès lors d'imposer au demandeur de mettre en place une de ces solutions et de la dessiner sur les plans ;
7. Considérant que les fiches techniques des PAC ne permettent pas de déterminer si ces installations sont classées, au sens de l'Ordonnance relative aux permis d'environnement du 5 juin 1997 ; qu'il convient donc de prendre contact avec le Service Environnement de la Commune afin de déterminer si un permis d'environnement ou une déclaration de classe 3 est nécessaire ;

#### ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que, en situation existante, la parcelle est adossée aux chemins de fer ; que la partie arrière du terrain est donc naturellement en pente et qu'un muret de soutènement avec escalier est placé à +/- 6m de la limite arrière ;

2. Considérant que la présente demande vise à aplanir l'entièreté du terrain, dont la différence de niveau est de +/-3 m, et ce afin de tirer profit de toute la longueur du jardin ;
3. Considérant que, pour ce faire, le muret existant est supprimé et qu'un nouveau mur de soutènement est mis en place sur la limite parcellaire afin de niveler le terrain ;
4. Considérant que le nouveau mur de soutènement, d'une hauteur de +/-3 m, a un impact significatif sur les parcelles voisines en termes d'ensoleillement et de biodiversité ; que, dès lors, la modification du relief du sol n'est pas souhaitable et qu'il y a lieu de maintenir la pente naturelle du terrain ;
5. Considérant par ailleurs que des clôtures (panneaux de 1,8 m de haut et de 1,2 m de haut) sont placées sur les limites mitoyennes, au niveau du rez-de-chaussée, et que cela est dispensé de permis d'urbanisme ;
6. Considérant que telle que validée par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est situé à proximité d'une zone de développement du réseau écologique, qui contribue à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels ; que l'aménagement proposé fragmente cette zone et nuit donc aux fonctions de cette zone ;
7. Considérant l'importance du choix des essences en favorisant les espèces indigènes et qu'il y aura lieu de s'inspirer à ce sujet de la liste des espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;
8. Considérant qu'il faut assurer la continuité des couloirs écologiques en limitant les dispositifs de délimitation de parcelle (clôture) ou en prévoyant des espaces perméables à la faune munis d'ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 10 à 15 m ;

**ARBRE :**

1. Considérant que, d'après les photos aériennes (<https://bruciel.brussels>), il semblerait qu'un arbre à haute tige ait été abattu lors de la modification du terrain ; que la présente demande n'en fait pas mention, bien qu'elle prévoise de planter un nouvel arbre à l'emplacement du remblai ;
2. Considérant que l'abattage d'un arbre à haute tige est soumis à permis d'urbanisme et que, le cas échéant, il y a lieu d'introduire une demande de permis distincte en vue de la mise en conformité d'une telle intervention ;

**CONCLUSION :**

1. Considérant que le projet, tel que présenté, porte atteinte de manière trop importante à l'ensoleillement des parcelles voisines et que, dès lors et au vu de ce qui précède, il ne peut être autorisé en l'état ;
2. Considérant par ailleurs qu'il y aura lieu d'entamer la remise des lieux en pristin état dès la notification de la décision sur la présente demande de permis.

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

---

**RUE AUGUSTE LAMBIOTTE 115**

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

Réf. / Ref.: 2024/70=017/115

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant trois logements, au 1er étage, régulariser la rehausse d'une annexe, la fermeture d'un balcon et la réalisation de travaux structurels intérieurs et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/11/2024 > 06/12/2024

Réactions / Reacties: 1

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

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

- 1) Une propriétaire du rez-de-chaussée et du sous-sol de l'immeuble situé au 115 de la rue Auguste Lambiotte conteste la demande de régularisation déposée par une autre propriétaire du premier étage, portant sur la surélévation d'une annexe et la fermeture d'un balcon ;
- 2) Elle affirme que les travaux, réalisés en 2009, ont été effectués sans l'accord obligatoire de la copropriété et ont touché une partie commune (la façade arrière) ;
- 3) Ces modifications ont permis d'améliorer le volume, le confort et la valeur de l'appartement du premier étage, au détriment de la propriétaire du rez-de-chaussée, en causant une perte d'ensoleillement pour son jardin ;
- 4) Elle considère ces actions comme de mauvaise foi, car elles ont été entreprises sans communication ni autorisation de la copropriété ;
- 5) Les travaux n'ont jamais été ratifiés par la copropriété a posteriori, comme en témoignent plusieurs échanges de courriels dès 2009 ;

6) La note explicative de l'architecte, qui décrit une justification erronée des travaux, est également contestée et des preuves photographiques prises entre 2009 et 2024 montrent l'évolution des aménagements.

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant trois logements, au 1<sup>er</sup> étage :

1) régulariser :

- la rehausse d'une annexe (0,78 m), côté droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction),
- la construction d'une annexe par la fermeture d'un balcon, côté gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
- la réalisation de travaux structurels et la modification de l'aménagement intérieur, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du Règlements Communal d'urbanisme (RCU) (superficie minimale),

2) modifier la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façade) ;

PRÉAMBULE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 24 octobre 1913 visant à « construire une maison » ;

2. Vu la confirmation du 15 mai 2017, attestant de l'existence de trois logements ;

3. Vu l'avertissement du 28 juin 2017 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

1) la fermeture d'un balcon,

2) la rehausse d'une annexe,

3) la réalisation de travaux structurels intérieurs au 1<sup>er</sup> étage ;

1. Vu le refus du permis d'urbanisme du 3 décembre 2019 suite à la demande visant à « dans un bâtiment comprenant 3 logements, régulariser la rehausse d'une annexe, la fermeture d'un balcon, la réalisation de travaux structurels intérieurs et les modifications apportées à la façade avant d'un appartement situé au 1<sup>er</sup> étage » ;

2. Considérant que la demande de permis susvisée a fait l'objet d'un avis favorable de la Commission de concertation en date du 28 juin 2018, à condition notamment de « proposer une division de châssis s'inspirant de celle d'origine » ; qu'elle a été refusée suite à la non-introduction de plans modifiés conformes ;

3. Vu le procès-verbal et la mise en demeure du 19 avril 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes (au 1<sup>er</sup> étage) :

1) la fermeture de balcon en façade arrière,

2) la rehausse de l'annexe,

3) la réalisation de travaux structurels intérieurs ;

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 par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

3. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. monument.heritage.brussels) ;

4. Considérant que la présente demande vise à régulariser les infractions susmentionnées, tout en respectant les conditions émises par la Commission de concertation dans son avis du 28 juin 2018 ;

SITUATION LICITE :

1. Considérant que, en situation licite, l'immeuble comprend :

1) un logement duplex au demi-sous-sol et au rez-de-chaussée surélevé,

2) un logement au 1<sup>er</sup> étage,

3) un logement au 2<sup>ème</sup> étage ;

1. Considérant que la présente demande ne porte que sur le 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que la rehausse de l'annexe s'inscrit au-delà des gabarits autorisables mais qu'elle permet de percer un passage entre les deux annexes en façade arrière, de privatiser la pièce qui se situe à l'entresol et d'y aménager une chambre ;

2. Considérant que la dérogation est légère et que, dès lors, elle est admissible ;

3. Considérant que la fermeture du balcon nécessite la construction d'une toiture et que, de ce fait, elle s'apparente davantage à un nouveau volume (annexe) ;

4. Considérant que cette nouvelle annexe déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m la construction voisine la moins profonde (n° 117) ; que, en effet, le profil mitoyen du n° 117 est celui du mur mitoyen et non celui de l'immeuble ;

5. Considérant néanmoins que cette annexe ne nuit pas à l'ensoleillement de la parcelle voisine et qu'elle permet l'aménagement d'une salle de douche ;

6. Considérant que la chambre présente un léger déficit en superficie (12,5 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup>), contrairement à ce qui est indiqué en plan, mais que les conditions d'habitabilité restent satisfaisantes et qu'elle dispose d'un espace de rangement/dressing attenant (+/- 9,5 m<sup>2</sup>) ; que, dès lors, la dérogation est acceptable ;

FACADE AVANT :

1. Considérant, pour rappel, que cette maison bourgeoise de style éclectique teinté d'Art nouveau, de composition

- symétrique (Arch. Omer Brison), est inscrite à l'inventaire légal des monuments et ensembles (cf. supra) ;
2. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la situation existante de droit de la façade avant puisque les plans joints pour cette façade au dossier de demande correspondent à une situation de fait irrégulière (non-conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur) ;
  3. Considérant en effet que l'ensemble des châssis ont été remplacés, sans le respect du dessin d'origine ; que la présente demande prévoit néanmoins de remettre au 1<sup>er</sup> étage des châssis s'inspirant de ceux d'origine ; qu'ils sont en bois ton gris moyen et s'intègrent au style de la façade, à l'exception des petits-bois ; que, dès lors, la dérogation peut être octroyée ;
  4. Considérant que, par souci de cohérence, il convient de s'assurer de l'homogénéité des châssis en façade avant ; que, dans le cas où les châssis du rez-de-chaussée et/ou du 2<sup>ème</sup> étage doivent être remplacés ultérieurement, il est nécessaire de s'assurer qu'ils soient bien identiques à ceux autorisés pour le 1<sup>er</sup> étage ;

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

- modifier les plans afin de ne pas intégrer de petits-bois dans les châssis du 1er étage en façade avant ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis.