

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 20 février 2025 / Zitting van donderdag 20 februari 2025

Avis / Adviezen

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

AVENUE CLAYS 26	2
RUE ANATOLE FRANCE 105	4
BOULEVARD AUGUSTE REYERS 59	5
PLACE EUGÈNE VERBOEKHOVEN 6B - 7	6
RUE VICTOR HUGO 51	10
RUE JOSAPHAT 87	11
AVENUE ALBERT GIRAUD 101	13
RUE DE BRABANT 172	16
CHAUSSÉE DE HAECHE 301	18
BOULEVARD GÉNÉRAL WAHIS 35	19
GRANDE RUE AU BOIS 118	21
AVENUE SLEECKX 95	24
AVENUE JAN STOBBAERTS 5	26
AVENUE DES CAPUCINES 10	27
AVENUE DE ROODEBEEK 97	28

AVENUE CLAYS 26

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

Réf. / Ref.: 2023/406=049/026

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant et la suppression de la citerne d'eaux pluviales, aménager un logement supplémentaire (passer de 1 à 2 unités), installer une terrasse surélevée et un escalier extérieur au rez-de-chaussée arrière, construire une lucarne en façade arrière, isoler la façade arrière, transformer la zone de recul afin d'aménager un emplacement de parking voiture et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/01/2025 > 06/02/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 1) mettre en conformité :
 - les modifications esthétiques en façade avant (mise en peinture façade, châssis PVC, porte avec panneau vitré, agrandissement lucarne droite), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (modification de châssis),
 - la suppression de la citerne d'eaux pluviales, en dérogation à l'art. 35 §3 du Titre I du RCU (suppression de la citerne),
 - 2) aménager un studio au sous-sol (passer de 1 à 2 logements), en dérogation aux art. 3, 4 et 10 du Titre II du RRU (cave, éclairage et hauteur insuffisants) et aux art. 3 et 4 du Titre II du RCU (cave manquante et hauteur insuffisante),
 - 3) installer une terrasse surélevée et un escalier extérieur au rez-de-chaussée arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 4) construire une lucarne en façade arrière,
 - 5) isoler la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 6) transformer la zone de recul afin d'aménager un emplacement de parking voiture, en dérogation à l'art. 11 du Titre I du RRU et à l'art. 38 du Titre I du RCU (imperméabilisation des zones de recul),
 - 7) réaliser des travaux structurels (agrandissement de baies, escalier combles, suppression cheminées) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 13 septembre 1904 visant à "construire une maison avec annexes" ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 octobre 1937 visant à "transformer l'immeuble" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 décembre 1945 visant à "construire une annexe au 1er étage" ;
4. Vu que la situation licite est une maison unifamiliale ;
5. Vu l'avis favorable sous réserve du respect des conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 24 décembre 2024 sur la présente demande (réf. T.2024.0243/2) » ;
6. Considérant que suivant ce rapport, le logement supérieur triplex ne peut intégrer un accès au sous-sol, moyennant quoi, il pourrait être considéré comme un comme un quadruplex, ce qui contreviendrait aux réglementations en vigueur et entraînerait un avis défavorable du service de prévention ;

COMMUNS :

1. Considérant que cette maison dispose d'une superficie hors caves de +/- 202m² ;
2. Considérant que la demande prévoit de diviser cette habitation unifamiliale en deux unités distinctes : un studio au rez-de-chaussée surbaissé et un appartement triplex aux étages ;
3. Considérant que l'entresol à front de rue est aménagé en local vélos ; que l'accès au studio en partie arrière n'est possible qu'en passant par le hall commun qui mène au local vélos ;
4. Considérant que la disposition de ce local vélos, bien qu'accessible depuis la rue, est peu pratique à l'usage, contraint notamment par la largeur de sa baie en façade avant (1.24m HT x 1.6m L) ;
5. Considérant que la dalle portante au rez-de-chaussée est modifiée afin d'accueillir l'escalier vers le sous-sol, ce qui engendre de gros travaux structurels (banquette) ;
6. Considérant que l'accès aux caves et aux compteurs n'est possible que par le logement supérieur, ce qui signifie une absence de local de stockage pour le studio et déroge par conséquent aux normes d'habitabilité ;

STUDIO :

1. Considérant que le studio prend place dans la partie arrière de l'entresol surbaissé ; que la partie avant est dédiée à la création d'un local vélos, ce qui rend ce logement mono-orienté ;
2. Considérant que l'apport en lumière naturelle ne peut alors se faire que depuis la façade arrière ; que la baie

éclairant le séjour n'est pas suffisante et que de plus, l'installation de la terrasse rez-de-chaussée accroît davantage le déficit d'éclairage et la sensation d'entassement ;

3. Considérant que ce logement ne dispose que d'une hauteur sous plafond de 2,34m, ce qui est inférieur aux 2,50m tel que repris dans les réglementations en vigueur ;
4. Considérant que ces dérogations ne sont pas autorisables car ce logement est déjà à moitié enterré, ce qui exacerbe le sentiment d'écrasement et le manque de luminosité ;
5. Considérant que ce studio dispose d'un accès direct au jardin ; qu'en termes de bon aménagement des lieux, il est préférable de privilégier la jouissance du jardin à un grand logement ;

LOGEMENT TRIPLEX :

1. Considérant que les étages sont prévus pour l'aménagement d'un logement 3 chambres ; que celui-ci est conforme aux normes d'habitabilité ;
2. Considérant qu'une terrasse et un escalier extérieur sont prévus dans le prolongement de la cuisine au rez-de-chaussée ; qu'ils permettent d'accéder au jardin en contrebas ; que ces deux ouvrages dérogent en profondeur et en hauteur aux gabarits mitoyens ;
3. Considérant que cette terrasse est d'une profondeur trop importante ; qu'elle plonge davantage le studio, déjà en déficit d'éclairage, dans l'obscurité ; que l'accès au jardin réduit l'intimité du studio qui se retrouve en promiscuité avec le logement des étages ;
4. Considérant qu'à l'exception de celui au 1er étage avant, tous les corps de cheminées sont supprimés ;
5. Considérant qu'une lucarne a été construite en façade arrière, sans faire l'objet d'une autorisation ; que la demande prévoit de remplacer celle-ci par une lucarne de plus grande taille ;
6. Considérant que la nouvelle lucarne améliore l'habitabilité de la chambre dans les combles et respecte les gabarits autorisables ;
7. Considérant que l'ensemble de la toiture est isolé par l'extérieur, ce qui améliore la performance énergétique du bâtiment et l'habitabilité des chambres dans les combles ;

FACADES :

1. Considérant que tous les éléments en briques en façade à rue sont recouverts d'une peinture blanc cassé ; que cette modification est réversible et n'altère que faiblement l'aspect de la façade ; que cette mise en peinture ne touche néanmoins pas les éléments en pierre bleue ;
2. Considérant que seule une lucarne est représentée sur les plans d'origine ; que la lucarne du côté droit a probablement été rajoutée lors de la construction ; que celle-ci est de même type que celle de gauche, s'aligne sur la travée de fenêtre inférieure et s'intègre de manière harmonieuse dans la composition de façade ;
3. Considérant qu'à l'exception des lucarnes, toutes les menuiseries en façade avant sont actuellement en PVC ; qu'il est prévu de remplacer seulement la porte d'entrée par une porte en bois moulurée ;
4. Considérant que pour respecter complètement le modèle d'origine, il y a lieu de proposer une porte pleine sur toute sa hauteur, sans panneau supérieur vitré ;
5. Considérant que le maintien des châssis en PVC ne s'accorde pas avec la composition et le style de la bâtisse ; que d'une part, la différence de matériau avec les lucarnes engendre un manque de cohérence, et d'autre part, les divisions des châssis ne sont pas respectées (porte fenêtre avec allège pleine) et ne sont pas munis de doubles cadres comme initialement ; qu'il y a lieu de revenir à des menuiseries en bois mouluré respectant les caractéristiques d'origine sur l'ensemble de la façade ;
6. Considérant que l'isolation prévue en façade arrière dépasse légèrement les gabarits mitoyens sans toutefois générer de nuisances ; que cela améliore le confort et réduit les besoins énergétiques de l'habitation ;

ZONE DE REcul :

1. Considérant qu'il est prévu de modifier le revêtement de sol en zone de recul afin que celui-ci puisse accueillir un emplacement de parking voiture ;
2. Considérant que cet aménagement contrevient à la fois au RRU et au RCU ; que les zones de recul sont des espaces participant à la qualité de l'espace public et à l'absorption de l'eau par le sol et qu'en ce sens, elles ne sont pas destinées à recevoir des véhicules motorisés ;
3. Considérant que la zone de recul est actuellement minéralisée, ce qui n'est pas non plus conforme et réduit le taux d'absorption de la parcelle et qu'il y a lieu dès lors de respecter les réglementations en vigueur pour retrouver un aménagement végétal qualitatif et quantitatif en pleine terre ;

CITERNE D'EAUX PLUVIALES :

1. Considérant qu'une citerne de récupération des eaux de pluie apparaît sur les plans d'archives de 1904 et 1927 ; que toutefois celle-ci n'est pas reprise sur les plans de la situation projetée ; que le formulaire annexe 1 n'est pas clair quant à cela et doit être corrigé (1 en situation projetée = 1 m³ ?) ;
2. Vu les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation, qui indique que la citerne est toujours bien présente et maintenue ;
3. Considérant qu'en cas de mise en place d'une nouvelle citerne ou de réhabilitation de l'ancienne, il est indispensable de connecter celle-ci aux usages du bâtiment dont prioritairement aux WC ;
4. Considérant qu'au besoin il peut être fait usage des outils gratuits mis en place par Bruxelles-Environnement (service Facilitateur Eau, calculateurs parcelle et réutilisation, ...) pour proposer des solutions et dimensionnements adéquats ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de tout ce qui précède, qu'il y a lieu de retrouver les caractéristiques d'origine de la façade à

rue ainsi que la fonction première de la zone de recul, comme tampon végétal ; que le studio présente de trop faibles qualités d'habitabilité, que sa création entraîne une dépréciation des qualités existantes et ne permet plus au grand logement d'avoir la jouissance privative du jardin ; que dès lors la demande telle que présentée n'est pas autorisable et qu'il serait préférable de maintenir la typologie unifamiliale de cette bâtisse ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE ANATOLE FRANCE 105

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

Réf. / Ref.: 2024/263=013/105

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant trois logements, mettre en conformité l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de 3 à 4 unités) et la création d'une terrasse au 3ème étage en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/01/2025 > 06/02/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant trois logements, mettre en conformité :
 - 1) l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de 3 à 4 unités), en dérogation aux art. 10 et 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage chambre insuffisant, local vélos/poussettes manquant), à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes manquant),
 - 2) la création d'une terrasse au 3ème étage en façade arrière et l'installation d'un brise-vues, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur), aux art. 9 et 29 du Titre I du RCU (rehausse mitoyenne hors gabarit et non conforme) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 5 novembre 1929 en vue de construire un wc ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 23 septembre 1997 visant à fermer les terrasses en façade arrière au niveau du sous-sol, du rez-de-chaussée et du 1er étage et modifier une baie en façade arrière" ;
3. Vu qu'en situation licite, le bien comprend trois logements avec la répartition suivante :
 - 1) aux sous-sol arrière et rez-de-chaussée : un logement en duplex,
 - 2) au 1^{er} étage : un logement,
 - 3) au 2^{ème} étage : un logement,
 - 4) au 3^{ème} étage : locaux accessoires aux logements ;

REPARTITION PROJETEE :

1. Considérant que les quatre logements prévus se répartissent de la manière suivante :
 - 1) aux sous-sol arrière et rez-de-chaussée : maintenir un appartement duplex 2 chambres,
 - 2) au 1^{er} étage : maintenir un appartement 1 chambre,
 - 3) au 2^{ème} étage : maintenir un appartement 1 chambre,
 - 4) aux 3^{ème} étage/combles : aménager un studio et installer une terrasse ;

HABITABILITE :

1. Considérant que l'aménagement du studio relève davantage de celui d'un appartement 1 chambre, en effet, le logement est composé de plusieurs espaces séparés par des baies et des portes ; que l'addition de ces locaux ne satisfait pas aux normes minimales de superficie applicables par l'absence de chambre principale de 14m² et qu'il y a dès lors lieu de considérer que cet appartement n'offre pas de bonnes conditions d'habitabilité ;
2. Considérant que de plus, le cloisonnement des pièces ne permet pas d'avoir un éclairage traversant, ce qui entraîne un déficit important de luminosité dans le séjour (0,9m² au lieu de 4,6m²) et que dès lors, la dérogation n'est pas autorisable ;
3. Considérant que de plus, les combles sont des espaces tampon car soumis à de fortes fluctuations de température, et ne sont pas destinés à du logement ;
4. Considérant qu'une cave est prévue au sous-sol côté droit pour le nouveau logement ; que son accès est néanmoins entravé par la privatisation du sous-sol avant par le logement duplex inférieur ; que dans la situation de droit, seule la partie arrière du sous-sol est rattaché à ce duplex ;
5. Considérant que la densification de ce bâtiment entraîne des besoins de mobilité supplémentaire et donc la création d'un local vélos/poussettes mais celui-ci n'est possible ni au rez-de-chaussée ni au sous-sol, ce qui déroge aux normes d'habitabilité en vigueur ;

TERRASSE :

1. Considérant que le projet vise à aménager une terrasse sur la toiture plate du 3^{ème} étage, en façade arrière ; qu'elle est accompagnée d'un brise vue de la même profondeur que la terrasse sur le mitoyen droit ;
2. Considérant que l'emprise de ces 2 éléments dérogent tant en profondeur qu'en hauteur par rapport aux gabarits voisins ;
3. Considérant que le brise vue n'est pas conforme au RCU car seules les rehausses en murs maçonnés s'inscrivant dans les gabarits autorisables sont autorisés dans le cadre de création de terrasses, ce qui n'est pas le cas de cette proposition ; que sans rehausse à plus de 1.90m de haut, la terrasse n'est pas non plus conforme au Code Civil, sans compter les éventuelles vues sur les parcelles voisines, compte tenu de la position de ce bien, proche de l'angle de l'îlot ;
4. Considérant dès lors que cette terrasse génère trop de nuisances et de dérogations pour être octroyée ;

CONCLUSION :

1. Considérant que le logement présente de trop faibles qualités d'habitabilité et ne dispose pas d'un espace extérieur conforme ; que l'ajout d'un logement supplémentaire densifie de manière excessive l'occupation de cet immeuble sans proposer de solution de mobilité ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

BOULEVARD AUGUSTE REYERS 59

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

Réf. / Ref.: 2024/326=018/059

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (bureau et logement), démolir et reconstruire les annexes arrière (rez-de-chaussée et 1^{er} étage), aménager une terrasse au 1^{er} étage, installer un escalier extérieur, rehausser le mur mitoyen et poser un pare-vues sur le côté gauche du 2^{ème} étage, aménager une terrasse au 3^{ème} étage arrière, isoler la façade arrière, le mur pignon gauche et le cabanon de toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/01/2025 > 06/02/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (bureau et un logement) :
 - 1) démolir et reconstruire les annexes arrière (extension au rez-de-chaussée et balcon au 1^{er} étage),
 - 2) aménager une terrasse au 1^{er} étage sur la toiture plate de l'annexe, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur),
 - 3) installer un escalier extérieur sur le côté droit,
 - 4) poser un pare-vue en prolongeant le mur mitoyen gauche du 2^{ème} étage,
 - 5) aménager une terrasse au 3^{ème} étage arrière, protégé par un pare-vent en milieu de toiture,
 - 6) isoler la façade arrière, le mur pignon gauche et le cabanon de toiture ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 novembre 1932 en vue de bâtir une maison ;
2. Vu le permis de bâtir du 4 janvier 1978 en vue d'établir un salon de coiffure sans transformation, au rez-de-chaussée ;
3. Vu le permis de bâtir du 20 novembre 1990 en vue de construire un 3^{ème} étage à usage de logement, transformer et agrandir le pavillon de jardin et établir une liaison entre le bâtiment à rue et la pergola au rez-de-chaussée (périmé) ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 6 décembre 1994 visant à : "établir 320 m² de bureaux dans tout l'immeuble" ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 19 décembre 1995 visant à : "modifier l'affectation du rez-de-chaussée de l'habitation en bureaux" ;
6. Vu que cette Maison bourgeoise moderniste de l'architecte Paul Aernaut date de 1932 et qu'il est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) ;
7. Vu la situation licite du bien, à savoir un bâtiment à usage mixte avec la répartition suivante :
 - 1) au sous-sol : des locaux accessoires aux affectations du bâtiment (dont 1 emplacement de garage/parking),
 - 2) au rez-de-chaussée : du bureau,
 - 3) aux 1^{er} et 2^{ème} étages : 1 logement duplex ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant qu'aucune modification n'est prévue en façade avant dans le cadre de la présente demande ; que les travaux envisagés se concentrent sur la façade arrière et visent à supprimer les extensions au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage afin de les remplacer par des extensions plus pérennes et mieux isolées ;
2. Considérant que pour cela, l'annexe existante, dans la prolongation du bureau au rez-de-chaussée, est démolie et remplacée par une extension légèrement plus profonde ;
3. Considérant que ce nouveau volume s'inscrit dans les gabarits autorisables et bénéficie d'une isolation par l'extérieur ; que cette isolation s'étend également aux étages et au cabanon en toiture, ce qui améliore l'enveloppe thermique et le confort du bâtiment ;
4. Vu la prescription 0.6 du PRAS qui vise à améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlot et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre ;
5. Vu le Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 de la Région de Bruxelles-Capitale ;
6. Considérant qu'une citerne d'eau de pluie de 2000L se trouvait en dessous de l'annexe ; que celle-ci est supprimée au profit d'une nouvelle citerne de 3000L, cette fois localisée dans le jardin, ce qui facilite l'accès et l'entretien mais à l'inconvénient de s'implanter dans une zone perméable ;
7. Considérant que le projet prévoit que l'eau récupérée dans la citerne d'eau de pluie soit utilisée pour arroser le jardin, que cette utilisation n'est pas optimale en terme de gestion de l'eau et qu'il serait préférable de raccorder celle-ci aux toilettes du bâtiment, que ceci devrait être le cas échéant indiqué sur les plans ; que la note explicative renseigne que cette citerne servira à l'arrosage du jardin mais qu'il serait plus intéressant d'optimiser son utilité au cours de l'année en la connectant également aux WC du bâtiments ;
8. Considérant que le demandeur a précisé en séance de la commission de concertation que l'emprise projetée de la citerne de récupération d'eau de pluie sera différente de celle dessinée sur les plans et qu'il y a donc lieu d'adapter les plans en conséquence ;
9. Considérant que l'aménagement paysager du jardin a été modifié au cours du temps mais reste toujours conforme en termes de perméabilité du sol ;
10. Considérant que le projet offre une opportunité de contribuer aux objectifs actuels en termes de gestion intégrée des eaux pluviales et qu'il y est souhaitable de développer une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle en s'appuyant au besoin sur les outils gratuits mis en place par Bruxelles-Environnement (service Facilitateur Eau, calculateurs parcelle et réutilisation, ...) ;
11. Considérant que la toiture plate de l'annexe est aménagée en terrasse ; que l'about de celle-ci déroge en profondeur et en hauteur pour le dépassement du gabarit construit le plus profond ; que néanmoins, la terrasse est abritée du côté gauche par un mur mitoyen existant et qu'un retrait de +/- 3,60 mètres est respecté du côté droit ;
12. Considérant qu'un escalier est installé en complément, sur le côté droit de la terrasse, afin que le logement au 1^{er} étage puisse également profiter du jardin ; que celui-ci remplace l'escalier en colimaçon octroyé dans le permis de 1995, qui n'a jamais été mis en œuvre ;
13. Considérant que le balcon avec auvent au 1^{er} étage est également remplacé par une annexe vitrée (« jardin d'hiver ») et s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
14. Considérant que pour donner davantage de privacité à la chambre arrière au 2^{ème} étage, un pare-vue et une légère prolongation du mur mitoyen sont prévus, dans le but de se protéger des vues perceptibles depuis la terrasse du n°61 ; que cette terrasse n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation, ne peut être considérée comme licite et cette protection visuelle ne peut dès lors être acceptée ;
15. Considérant que le lanterneau du puit de lumière, actuellement de forme pyramidale, est remplacé par une coupole de plus faible dimension ; que celui-ci n'est pas visible depuis l'espace public ;
16. Considérant que les plans des 2^{ème} et 3^{ème} étages renseignent l'aménagement d'une « toiture verte » mais que les caractéristiques de celles-ci (couche de substrat, superficie, ...) ne sont pas décrites sur les plans, coupes et formulaire annexe 1 ;
17. Considérant que la demande prévoit de changer l'utilisation de la toiture plate au 3^{ème} étage afin d'aménager une terrasse en partie arrière ; que celle-ci ne nécessite pas l'installation de garde-corps car ceux-ci étaient déjà prévus depuis la construction ;
18. Considérant que cette terrasse propose un retrait de 1,90m par rapport au mitoyen gauche afin de respecter le code civil ; que l'intérieur d'îlot est très espacé et les vues donnent principalement sur des boxes de garage ; qu'un pare-vent, non visible depuis la rue, est également installé pour la protéger, en partie avant ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑ne pas rehausser le mur mitoyen et ne pas installer de pare-vues sur le mitoyen gauche du 2^{ème} étage (n°61),

☑connecter la citerne de réutilisation d'eau pluviales à au moins un WC du bâtiment,

☑préciser l'emprise réellement projetée de la citerne de réutilisation d'eau pluviales,

☑préciser la composition des toitures végétalisées ;

PLACE EUGÈNE VERBOEKHOVEN 6B - 7

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

Réf. / Ref.: 2023/307=090/006B-007

Objet / Betreft: Demande modifiée : sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (commerce et trois logements) et un bâtiment arrière (commerce et entreposage), régulariser la mise en œuvre de travaux structurels dans le bâtiment arrière (construction de mezzanines), changer l'utilisation du rez-de-chaussée avant et de l'entièreté de l'immeuble arrière de commerce de biens (vente de meubles) vers commerce de service (association culturelle et culturelle) avec consommation sur place de boissons et nourriture, réaliser des travaux structurels, placer des panneaux solaires sur les toitures plates en intérieur d'îlot et modifier la façade avant au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/01/2025 > 06/02/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande initiale du 28 juillet 2023 visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (commerce et trois logements) et un bâtiment arrière (commerce et entreposage), régulariser la mise en œuvre de travaux structurels dans le bâtiment arrière (construction de mezzanines), changer l'affectation du rez-de-chaussée avant et de l'entièreté de l'immeuble arrière de commerce de biens (vente de meubles) vers de l'équipement (association culturelle et culturelle), réaliser des travaux structurels, placer des panneaux solaires sur les toitures plates en intérieur d'îlot et modifier la façade avant au rez-de-chaussée » ;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de Concertation du 30 mai 2024 sur cette demande ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir :
 - 1) en matière des normes du SIAMU :
 - l'inaccessibilité du bâtiment aux véhicules du service d'incendie,
 - le manque de zone refuge ou d'espace en plein air,
 - des chemins d'évacuation insuffisants et mal disposés,
 - des moyens d'extinction et de prévention insuffisants et un compartimentage insuffisant,
 - 2) en matière d'accessibilité :
 - le manque de local vélo afin de favoriser les déplacements non polluants ;
1. Vu la mise en demeure du 12 juillet 2012 portant sur les infractions suivantes :
 - 1) des travaux structurels : dans la partie arrière du bâtiment avec la construction d'une mezzanine (plancher flottant en bois) de +/- 250m², qui sert d'extension au commerce (concerne le 6b),
 - 2) la modification de la destination de certains locaux en extension du commerce : une partie du sous-sol, la pièce du 2ème étage, côté mitoyen droit, et la pièce du 2ème étage, côté mitoyen gauche,
 - 3) la superficie totale de l'activité commerciale actuelle est de +/- 1200 m² au lieu de 410 m² autorisés (concerne le 6b) ;
1. Vu l'avis défavorable du SIAMU référencé CP.1985.0368/6 du 24 janvier 2025 ;
2. Vu les motivations de l'avis défavorable à savoir :
 - le centre culturel doit disposer d'une deuxième possibilité d'évacuation, laquelle doit être prévue. Pour les bâtiments bas, cette deuxième possibilité d'évacuation peut se présenter sous l'une des formes suivantes :
 - un deuxième escalier intérieur débouchant sur un lieu sûr,
 - un escalier extérieur débouchant sur un lieu sûr,
 - une ouverture en façade munie d'une fenêtre s'ouvrant de l'intérieur et accessible par les auto-échelles des services d'incendies,
 - la cage d'escalier desservant tous les niveaux du bâtiment n'étant pas compartimentée, le 4ème niveau ne peut pas être autorisée ;
1. Vu l'avis favorable sous condition(s) de la commission de sécurité ASTRID du 19 novembre 2024 qui impose l'installation d'une couverture radioélectrique interne ASTRID dans l'ensemble du bâtiment étant donné sa grande capacité d'accueil ;
2. 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 ;
3. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 9 septembre 2024, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

SITUATION PROJETEE

1. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un

commerce et deux logements) et un bâtiment arrière (commerce et entreposage) :

- 1) régulariser la mise en œuvre de travaux structurels dans le bâtiment arrière (construction de mezzanines),
- 2) changer l'affectation de l'entièreté de l'immeuble arrière de commerce de biens (vente de meubles) vers de l'équipement (association culturelle et culturelle) et du rez-de-chaussée du bâtiment avant en un commerce accessoire à l'équipement ; en dérogation à l'art. 13 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (toilettes pour personnes à mobilité réduite),
- 3) réaliser des travaux structurels (ouverture de baies, création de nouvelles trémies, d'escaliers et d'un ascenseur),
- 4) placer des panneaux solaires sur les toitures plates en intérieur d'îlot, en dérogation aux art.4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement des gabarits autorisables),
- 5) modifier la façade avant au rez-de-chaussée (portes, vitrine commerciale, soubassements) ;

TRAVAUX STRUCTURELS (régularisation)

1. Considérant qu'une mezzanine (plancher flottant en bois) de +/- 250 m² a été construite sans que cela fasse l'objet d'un permis d'urbanisme ;
2. Considérant que la structure s'intègre de manière satisfaisante et que les hauteurs sous plafond au rez-de-chaussée et au niveau de la mezzanine sont correctes (+/- 3m) pour que les espaces aménagés soient confortables ;

AFFECTATION

1. Considérant que la présente demande ne porte pas sur les logements situés aux étages du bâtiment avant ;
2. Considérant que la demande vise à changer l'affectation de l'entièreté du bâtiment arrière de commerce de bien (vente de meubles) vers de l'équipement et de changer l'affectation du rez-de-chaussée (partie droite) du bâtiment avant de commerce vers un commerce accessoire à l'équipement ;
3. Considérant que la superficie totale de l'utilisation projetée (espace de rangement au sous-sol exclu) est de 990m² ;
4. Considérant que ce changement d'affectation est autorisable selon les prescriptions du Plan Régional d'Affectation des Sols (PRAS) en zone mixte ;
5. Considérant que les activités projetées consistent en l'organisation de séminaires et de conférences, soutien scolaire, cours de religion, etc. ; qu'en ce sens, la mixité de la zone est assurée ;
6. Considérant que d'après la note explicative, la capacité d'accueil du centre est estimée de 230 à 250 personnes ; que toutefois les informations sont lacunaires en ce qui concerne la fréquence des différentes activités et l'impact éventuel sur l'espace public en termes d'afflux et de pression sur l'infrastructure de circulation qui est déjà fort chargée sur la place Verboeckhoven ;
7. Considérant qu'une cafétaria est aménagée au sous-sol ; qu'il n'est pas prévu de cuisiner des plats chauds et qu'il n'y a donc pas d'installations techniques qui sont soumises à permis d'urbanisme et ou d'environnement ;
8. Considérant que la salle polyvalente au rez-de-chaussée ne peut pas être utilisée comme salle des fêtes et qu'il y a lieu de spécifier son utilisation ; qu'en fonction des types d'activité organisées, un permis d'environnement de classe 2 (rubrique 135-A) pourrait être requis ;
9. Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission ASTRID pour déterminer si une couverture radioélectrique est nécessaire pour le nouvel aménagement ; que la commission avait déjà statué sur l'avis précédent en motivant qu'une couverture intérieure ASTRID devrait être assurée sur l'ensemble du bâtiment compte tenu de la grande capacité d'accueil du bâtiment ;
10. Considérant que le compartimentage des espaces au rez-de-chaussée n'est pas optimal en ce que l'aménagement prévoit des grands espaces modulables avec des cloisons coulissantes ; qu'au niveau de la mezzanine le lanterneau en toiture ne permet pas d'assurer un compartimentage complet des salles de cours ce qui est susceptible de créer des nuisances acoustiques si ces espaces sont utilisées simultanément ;
11. Considérant enfin que le projet ne prévoit pas de zone de refuge ou d'espace en plein air dans l'éventualité d'incendies ;

NOUVEAUX TRAVAUX STRUCTURELS

1. Considérant que les voies d'accès aux étages sont transformées : les escaliers existants sont démolis ; un escalier principal qui dessert les sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage (mezzanine) est construit en fond de parcelle dans la partie centrale ;
2. Considérant qu'une cage d'escalier est aménagée en fond de parcelle (côté gauche) afin d'accéder au réfectoire situé au 2ème étage ;
3. Considérant qu'un deuxième escalier de secours est aménagé en fond de parcelle pour relier la cafétaria située au sous-sol à la salle polyvalente située au rez-de-chaussée ;
4. Considérant qu'il est prévu de placer une cage d'ascenseur qui relie le sous-sol au 1er étage, ce qui est qualitatif pour assurer tous les types de mobilités ;
5. Considérant qu'un mur porteur au rez-de-chaussée est démoli afin d'aménager la salle polyvalente ; qu'une baie est ouverte au rez-de-chaussée entre le bâtiment arrière et le bâtiment avant afin de créer un accès de secours par le commerce accessoire ;

ACCESSIBILITE

1. Considérant qu'une des toilettes pour les personnes à mobilité réduite (PMR) située au sous-sol déroge à l'art. 13 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme relatif aux dimensionnements des toilettes et qu'il y a lieu de prévoir des toilettes conformes avec un accès dégagé d'au moins 1,10m d'un côté de l'axe de la cuvette et situé dans l'axe de la porte ;
2. Considérant qu'au vu de la capacité d'accueil du centre et en termes d'accessibilité, il y a lieu de prévoir au moins une toilette PMR au rez-de-chaussée ;

3. Considérant que le projet vise à aménager un bâtiment affecté à de l'équipement et donc ouvert au public ; qu'il y a lieu de respecter l'ensemble des normes du Titre IV du RRU spécifiques à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) ;

MOBILITE

1. Considérant que la nouvelle affectation est susceptible de surcharger l'infrastructure automobile au niveau de la place Verboeckhoven notamment lors d'événements tel que des séminaires ;
2. Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, trains, trams, bus, ...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;
3. Considérant qu'en ce sens, un local vélo d'une superficie de +/-10m² est aménagé au rez-de-chaussée dans la prolongation de l'entrée cochère (côté droit) avec une capacité de 6 emplacements ; que cela constitue une amélioration à la demande initiale qui n'en comprenait pas ;
4. Considérant toutefois que le local est sous dimensionné au vu de la capacité d'accueil prévu pour le centre qui est estimé entre 230 à 250 personnes et que dès lors il y a lieu de proposer un local plus spacieux pour atteindre une capacité de 25 vélos ;

ENVIRONNEMENT

1. Considérant que la partie arrière de la parcelle est polluée (catégorie 3) ; que le niveau de pollution est tolérable mais entraîne des restrictions d'usages, dont :
 - 1) l'excavation n'est envisageable qu'avec un projet d'assainissement, de gestion de risques ou traitement de durée limitée,
 - 2) une dalle de béton est obligatoire ;
1. Considérant que des panneaux photovoltaïques sont placés sur les toitures plates du bâtiment arrière ; que ceux-ci ne sont pas visibles depuis l'espace public mais dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'ils dépassent les gabarits autorisables ; que, toutefois, le dépassement est minime et les dérogations acceptables ;
2. Considérant qu'une toiture végétalisée extensive est proposée sur les toitures plates, ce qui est qualitatif ;
3. Considérant que le bâtiment dispose d'importantes surfaces de toiture qui pourraient être mises à profit pour récupérer l'eau pluviale à destination des sanitaires du bâtiments ; que cela participerait à un usage rationnel de l'eau et qu'au besoin un outil de dimensionnement gratuit est mis à disposition par Bruxelles Environnement (calculateur réutilisation) ;
4. Considérant qu'aucune cuisson n'est prévue sur le site et qu'aucune hotte n'est requise ;
5. Considérant que le projet prévoit le maintien de la chaudière au gaz en place ; qu'aucune pompe à chaleur n'est prévue à ce stade et que le demandeur précise dans la note explicative qu'il entreprendra les démarches nécessaires au cas où ce type d'installation serait envisagée (permis d'urbanisme et permis d'environnement) ;
6. Considérant que la construction des locaux est antérieure au 1er octobre 1998 ; que le bâtiment concerné est donc susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement 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 ;
7. Considérant que les travaux projetés concernant la transformation d'une surface plancher totale de plus de 500 m² ceux-ci requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'administration communale avant leur entame ;

FACADE AVANT

1. Considérant que la demande concerne exclusivement le rez-de-chaussée du bâtiment avant ;
2. Considérant que la nouvelle porte de l'entrée cochère est en bois ; que l'imposte est simplifiée mais que cela ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
3. Considérant que les soubassements en briques sont remplacés par de la pierre bleue ;
4. Considérant qu'il est prévu de placer une porte d'entrée et une vitrine commerciale en bois ;
5. Considérant que la vitrine actuelle dispose d'une imposte avec petits bois, qu'il y a lieu de maintenir cette typologie ;
6. Considérant que le caisson à volet de la porte d'entrée du commerce est supprimé ;
7. Considérant que la porte d'entrée des logements est en bois, ce qui est qualitatif, mais que toutefois la typologie doit correspondre à la porte d'entrée du commerce afin de garder une cohérence esthétique ;

ENSEIGNES

1. Considérant que l'enseigne en infraction est retirée et qu'il est prévu de placer des enseignes conformes à la réglementation urbanistique en vigueur ;
2. Considérant que les enseignes conformes sont dispensées de l'obtention d'un permis d'urbanisme selon l'art. 25 du Ch. VIII de l'AGRBC du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, dits de « minime importance » ;

CONCLUSION

1. Considérant que la présente demande ne peut aboutir à un avis favorable compte tenu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
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 VICTOR HUGO 51

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

Réf. / Ref.: 2023/17=278/051

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (une activité productive et 2 logements), pour le bâtiment arrière : changer l'affectation de l'activité productive vers du logement (passer de 2 à 3 unités), réaliser des travaux structurels, réaménager le bâtiment et la zone de cours et jardins

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/01/2025 > 06/02/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande initiale du 22 novembre 2022 visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (une activité productive et 2 logements), pour le bâtiment arrière : aménager une terrasse rentrante dans le versant de gauche, changer l'affectation de l'activité productive en logement (passer de 2 à 3 unités), réaliser des travaux structurels et réaménager le duplex supérieur » ;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 28 septembre 2023 ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir que le studio projeté ne répondait pas au bon aménagement des lieux, qu'il ne disposait pas d'un espace privatif d'agrément ni de cave, qu'au niveau des façades : latérale et en fond les châssis ouvrants en PVC n'étaient pas conformes au code civil, et enfin que la terrasse projetée générerait des vues préjudiciables en intérieur d'îlot ;
4. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 05 avril 2024, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
5. Considérant que le projet modifié prévoit de supprimer la terrasse rentrante dans le versant de gauche, que la demande modifiée vise, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (4 logements) et un bâtiment arrière (une activité productive et 2 logements) :
 - 1) pour le bâtiment arrière :
 - changer l'affectation de l'activité productive en logement (passer de 2 à 3 unités), en dérogation :
 - à l'art. 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),
 - à l'art. 16 du Titre II du RCU (espaces extérieurs des logements en intérieur d'îlot),
 - réaliser des travaux structurels,
 - réaménager le bâtiment,
 - réaménager la zone de cours et jardins ;
 1. Considérant que la division et la répartition sollicitées lors de la demande initiale sont maintenues, à savoir :
 - au rez-de-chaussée : un studio de 60 m²,
 - au 1^{er} étage: un appartement une chambre licite 70 m²,
 - aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : un duplex trois chambres licite 140 m² ;
 1. Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) ;
 2. Considérant que la demande ne porte que sur le bâtiment arrière ;
 3. Considérant que le changement d'affectation de l'activité productive vers un logement (de type studio) respecte les prescriptions du PRAS ;
 4. Considérant qu'au rez-de-chaussée et en façade avant, le projet modifié maintient les grandes baies existantes et par conséquent les remarques déjà soulevées dans la demande initiale (nuisances sonores ainsi qu'un manque flagrant d'intimité) ;
 5. Considérant que cette situation est due, au vis-à-vis des autres résidents de l'immeuble, voire des copropriétés voisines (bâtiment avant) qui disposent d'une vue plongeante sur la cour projetée ainsi que sur l'intérieur du studio ;
 6. Considérant de plus qu'elle oblige les occupants des lieux à vivre constamment avec des dispositifs limitants les vues (draperies, rideaux, ...) afin de conserver leur intimité, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
 7. Considérant que la demande modifiée prévoit un pare-vue (support vigne végétale) entre l'accès du studio et celui des logements supérieurs, or cette solution n'est ni pérenne ni durable et donc pas acceptable ;
 8. Considérant que le projet modifié prévoit une terrasse devant le logement du rez-de-chaussée, que l'aménagement

proposé n'est pas privatif en ce qu'il n'est pas délimité, qu'il sert de passage aux logements supérieurs du bâtiment arrière, ce qui déroge à l'art. 16 du Titre II du RCU et qu'il ne s'agit donc pas d'une proposition qualitative ;

9. Considérant que la proposition contrevient aussi à la prescription 0.6 du plan régional d'affectation du sol, en ce qu'elle ne permet pas un aménagement qualitatif de l'intérieur d'îlot ;
10. Considérant que le taux d'imperméabilisation du sol n'est pas amélioré selon le formulaire annexe 1 (0.76) ; que le projet prévoit un réaménagement de la zone de cour et jardins ; qu'il y a lieu d'adapter le projet afin qu'il contribue à améliorer les qualités végétales de l'îlot tout en favorisant l'infiltration des eaux pluviales via les zones perméables et de détailler les modèles de revêtement semi-perméables envisagés ;
11. Considérant que l'entrée du logement s'effectue directement par l'extérieur et qu'aucun espace tampon n'est créé pour séparer l'espace intérieur de l'extérieur, ce qui génère des déperditions thermiques et nuit au confort des occupants ;
12. Considérant que bien que le studio possède une surface vitrée conforme aux exigences du RRU Titre II, article 10 (éclairage naturel), cet apport n'est pas suffisant au vu de l'orientation de la parcelle, de la hauteur des fenêtres latérales (+/-2,10 m), et de l'angle d'incidence des rayons du soleil ;
13. Considérant dès lors que le logement ne jouira pas d'un bon éclairage naturel et que cela nuit à ses qualités d'habitabilité et ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
14. Considérant au vu de ce qui précède que les lieux ne sont pas adaptés pour accueillir la fonction de logement et qu'il y a lieu de maintenir l'affectation du rez-de-chaussée arrière en activité productive afin de garantir une mixité de fonctions de la zone ;
15. Considérant que le logement du 1er étage est licite ;
16. Considérant qu'au niveau de la façade latérale côté n° 53, la demande modifiée maintient des châssis ouvrants en PVC en lieu et place de châssis fixes en bois, qu'un acte notarié de servitude de vues accordé par le Foyer schaarbeekois au profit du n°51 est fourni se conformant ainsi au code Civil ;
17. Considérant dès lors qu'au 2^{ème} étage, la chambre arrière gauche du duplex est ventilée naturellement, conformément aux normes d'habitabilité ;
18. Considérant que la fenêtre existante du 3^{ème} étage située sur le mur en fond de parcelle est maintenue, que la note du bureau d'avocat Berenboon & Associés atteste que celle-ci a plus de 30 ans, toutefois aucune preuve attestant de ce fait n'est fournie ;
19. Considérant dès lors, que cette fenêtre n'est pas conforme au Code Civil (châssis ouvrant), qu'elle génère toujours des vues sur la parcelle voisine (école) ;

COLLECTE DES EAUX PLUVIALES

1. Considérant que la demande modifiée prévoit une citerne de collecte des eaux pluviales (5 000 L) afin de remplacer la citerne précédemment exploitée et ce conformément au Titre I article 35 du RCU ; que ceci permet de garantir un usage rationnel des ressources en eau et que la proposition est acceptable ;

COMMUNS

1. Considérant qu'aucun local vélos/poussettes fermé et sécurisé n'est prévu, qu'une zone de parcage vélo est aménagée dans la zone de cours et jardins à gauche, qu'un espace pour vélos est prévu dans le hall d'entrée du bâtiment arrière, que cette configuration n'est pas optimale pour un passage quotidien, qu'elle réduit l'accessibilité aux étages et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
2. Considérant que les rangements vélos aménagés dans le hall du bâtiment avant sont modifiés par rapport à la situation autorisée du permis d'urbanisme du 14 juillet 2011 et que bien que le nombre d'emplacements soit augmenté, cela nuit à l'accessibilité du bâtiment ;

FAÇADES

1. Considérant que l'ensemble des châssis du bâtiment arrière est en PVC, à l'exception des deux portes d'accès (studio et les logements aux étages) et qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

CONCLUSION

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le logement envisagé au rez-de-chaussée densifie fortement le bâtiment existant, que celui-ci est peu qualitatif et ne répond pas au bon aménagement des lieux, que de plus le local vélos/poussettes est difficilement accessible et qu'il y a lieu de maintenir une mixité de fonctions dans la zone ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE JOSAPHAT 87

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

Réf. / Ref.: 2023/530=154/087

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et 2 logements), régulariser les modifications esthétiques en façade avant, étendre le logement supérieur dans les combles, réaménager le bâtiment et modifier la façade arrière

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et 2 logements) :
 - 1) régulariser les modifications esthétiques en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade),
 - 2) étendre le logement supérieur dans les combles, en dérogation aux art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du RCU (superficie chambre insuffisante), à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage insuffisant),
 - 3) réaménager le bâtiment,
 - 4) modifier la façade arrière (baies) ;

HISTORIQUE

1. Vu le permis d'urbanisme du 7 juin 1994 visant à "construire une annexe aux 1^{er} et 2^{ème} étages de l'immeuble" ;
2. Vu le refus de permis d'urbanisme suite à la demande du 11 décembre 2007 visant à "modifier la façade au rez-de-chaussée pour la création d'une vitrine" ;
3. Vu le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué le 10 avril 2014 visant à "rénover les devantures commerciales et peindre les façades des immeubles afin de redynamiser le noyau commercial Josaphat" ;

SITUATION LICITE

1. Vu la confirmation du 13 novembre 2023 attestant de l'existence :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
- 8) au rez-de-chaussée : 1 commerce,
- 9) au 1^{er} étage: 1 logement,
- 10) au 2^{ème} étage : 1 logement,
- 11) dans les combles : les locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
1. Vu la mise en demeure du 18 avril 2023 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement sans le permis d'urbanisme requis,
 - 2) la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :
 - 3) la mise en couleur du soubassement en pierre bleue en noire,
 - 4) la modification des châssis de fenêtres (bois vers PVC),
 - 5) l'absence de cintrage aux 1^o/ 2^o étages),
 - 6) le recouvrement de la corniche par des planchettes en PVC,
 - 7) l'obturation partielle des fenêtres de caves,
 - 8) le changement de la porte d'entrée en 2020,
 - 9) la modification des caches des trous de boulin,
 - 10) le placement d'une évacuation de gaz brûlés aux 1^{er} et 2^{ème} étages (du côté du mitoyen gauche) ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 12 mois et de les achever au plus tard dans les 24 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

SITUATION PROJETÉE

1. Considérant que la demande vise à étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles en vue d'aménager un duplex de 2 chambres, que la nouvelle répartition se présente comme suit :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée : 1 commerce 46 m²,
 - au 1^{er} étage: 1 logement de 64 m²,
 - aux 2^{ème} étage et combles : un duplex de 2 chambres de 92m² ;
1. Considérant que le commerce du rez-de-chaussée est maintenu, ce qui supprime la situation infractionnelle ;
2. Considérant que le 1^{er} étage accueille un logement licite et qui est hors demande de permis d'urbanisme ;
3. Considérant que le 2^{ème} étage accueille les espaces de vie, qu'ils ne respectent pas les normes minimales d'habitabilité : cuisine (6 m² au lieu des 8 m²), le séjour (13,12 m² au lieu des 20 m²) ;
4. Considérant que le séjour et la cuisine sont des aménagements déjà présents en situation existante ; que l'ajout de la salle à manger à la place du séjour et le déplacement du séjour en partie arrière améliorent l'habitabilité de ce logement même si les surfaces de pièces sont dérogatoires ;
5. Considérant que les combles deviennent habitables et accueillent 2 chambres avec des sanitaires, que la chambre arrière ne bénéficie pas d'un apport en éclairage naturel suffisant (0,8 m² au lieu de 1,1 m² requis), et qu'il y a lieu de prévoir des fenêtres de toit dans le pan de toiture pour augmenter l'apport de lumière naturelle et respecter le RRU et le RCU ;

COMMUNS

1. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants des logements ;

2. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au sous-sol ; que celui-ci est difficilement accessible, mais que le projet n'augmentant pas la densité de logement cet aménagement est acceptable ;
3. Considérant qu'en ce qui concerne les caves privatives, une première est prévue au sous-sol et une seconde au niveau de l'entresol supérieur mais que les plans sont lacunaires quant à leur utilisation ;
4. Considérant qu'il lieu de préciser à qui sont destinées les 2 caves dessinées et de les renommer espaces de rangement ;

FAÇADES

1. Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
2. Considérant qu'afin de respecter la cohérence et l'homogénéité de cette artère située en ZICHEE, il y a lieu de proposer des menuiseries respectant les principales caractéristiques d'origine (le matériau bois, cintrage, ...) ;
3. Considérant que la corniche est en bois, que les plans sont lacunaires quant à sa teinte et qu'il y a lieu de prévoir une corniche de teinte blanche afin de s'intégrer au contexte bâti ;
4. Considérant que les évacuations de gaz brûlés aux 1^{er} et 2^{ème} étages sont retirées et le soubassement en pierre bleue est décapé ce qui supprime la situation infractionnelle ;
5. Considérant que la porte d'entrée est en PVC de teinte grise ;
6. Considérant que les châssis en bois ont été remplacés par du PVC de couleur blanche et qu'ils ne respectent pas la matérialité d'origine ;
7. Considérant que la porte-fenêtre au 1er étage ne dispose pas d'allège pleine ;
8. Considérant que l'encadrement des différents châssis est peint de couleur jaune, que les bandeaux horizontaux et le balcon sont de teinte gris clair ;
9. Considérant que toutes ces interventions dénaturent fortement l'expression architecturale de cette façade ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑ au niveau des combles dans la chambre arrière, créer des fenêtres de toit supplémentaires afin de respecter les règlements d'urbanisme en vigueur en termes d'éclairage naturel (RRU et le RCU) ,

☑ préciser à qui sont destinées les 2 caves dessinées dans les plans et les renommer « espaces de rangement » ,

☑ en façade avant :

- prévoir une teinte blanche pour la corniche en bois et l'indiquer dans les plans,
- prévoir une porte d'entrée en bois qui respecte le dessin d'origine,
- prévoir des châssis en bois de teinte blanche respectant les caractéristiques d'origine (cintrage, divisions, profils, ...),
- prévoir au 1er étage une porte-fenêtre en bois avec une allège pleine respectant le dessin d'origine,
- ne pas peindre les pierres naturelles (bandeaux, balcon, etc.) ainsi que l'encadrement des différents châssis,

☑ entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 12 mois et les achever au plus tard dans les 24 mois suivant la notification de la décision.

AVENUE ALBERT GIRAUD 101

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

Réf. / Ref.: 2022/880=010/101

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité l'extension du volume au 1er étage côté gauche, construire une annexe au rez-de-chaussée droit, diviser la maison en 2 logements, réaménager le bâtiment, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/01/2025 > 06/02/2025

Réactions / Reacties: 1

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

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

- 1) L'extension du rez-de-chaussée reste inacceptable en raison de son impact important sur la propriété voisine ;
- 2) L'enquête publique a débuté le 23 janvier, mais les documents n'ont été accessibles que tardivement, rendant leur consultation difficile ;
- 3) Une alternative a été proposée avec une extension limitée à 2,3 mètres, alignée sur la façade arrière voisine, mais a

- été refusée par la demandeuse ;
- 4) Le projet prévoit un volume rectangulaire dépassant de 1 mètre en hauteur le mur mitoyen et de 3 mètres en profondeur par rapport à la façade arrière voisine ;
 - 5) L'unique coupe disponible sur les plans démontre clairement l'impact négatif du projet ;
 - 6) La nouvelle construction entraînera une perte significative de lumière et d'ensoleillement pour la terrasse, le jardin et les espaces de vie, notamment au niveau -1 où la luminosité est déjà réduite ;
 - 7) La servitude de prospect existant depuis 1911 sera affectée, remettant en cause l'implantation historique des bâtiments ;
 - 8) La valeur du bien immobilier voisin sera fortement diminué, alors que des investissements conséquents ont été réalisés pour l'améliorer ;
 - 9) Plusieurs refus d'extensions similaires à Schaerbeek ont été motivés par le dépassement des murs mitoyens ou des façades arrière des voisins ;
 - 10) L'extension semble incompatible avec le Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur, profondeur et toiture, ainsi qu'avec les principes du bon aménagement des lieux ;
 - 11) La configuration actuelle de la maison, avec un grenier déjà aménagé et un escalier existant, suscite des doutes sur la justification réelle du projet ;
 - 12) Le projet semble avant tout viser à maximiser le nombre d'unités d'habitation plutôt qu'à répondre à un besoin d'espace des propriétaires ;
 - 13) Une opposition ferme est maintenue contre cette extension qui réduirait fortement la qualité de vie du voisin ;
 - 14) Une demande est formulée pour le refus de l'extension du rez-de-chaussée, tandis que les autres aspects du projet ne suscitent pas d'objection.

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

- 1) mettre en conformité l'extension du volume au 1^{er} étage côté gauche, en dérogation aux arts. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
- 2) construire une annexe au rez-de-chaussée droit,
- 3) diviser la maison en 2 logements (passer de 1 à 2 unités), dérogation à l'art. 8 du Titre II du RRU (WC) ;
- 4) réaliser des travaux structurels intérieurs (trémies d'escalier, décroissement),
- 5) modifier la façade arrière (bardage bois, agrandissement des baies) ;

HISTORIQUE

1. Vu cette maison bourgeoise de style éclectique, de l'architecte Ed. LÉONARD date de 1912 et qu'elle est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
2. Vu l'autorisation de bâtir 14 juin 1912 visant à "construire une maison" ;
3. Vu le refus de permis d'urbanisme du 28 septembre 2021 visant à "diviser une maison unifamiliale en 3 logements, construire une annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et abattre un arbre à haute-tige" confirmé en recours par gouvernement le 16 juin 2022 ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 15 février 2022 visant à "abattre un arbre à haute-tige dans le jardin (érable sycomore)" ;

SITUATION LICITE

1. Vu la situation licite du bien, à savoir une maison unifamiliale ;

SITUATION PROJETEE

1. Considérant que la demande vise à modifier le nombre de logements (passer de 1 à 2 unités) ;
2. Considérant que les 2 logements se répartissent de la manière suivante :
 - au sous-sol droit et rez-de-chaussée : un souplex 1 chambre avec jardin (80m²),
 - aux 1^{er}, 2^{ème} étages et combles : un triplex de 3 chambres (186m²) ;

VOLUME/HABITABILITE

1. Considérant que la superficie habitable de cette maison unifamiliale est de 276m² en situation de droit et 290m² en situation projetée ;

Au sous-sol et rez-de-chaussée

1. Considérant que la demande vise à créer un souplex d'une chambre ;
2. Considérant que le projet vise à augmenter les espaces de vie au rez-de-chaussée en construisant une annexe du côté droit (14m²), que celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables, qu'elle nécessite la rehausse du mitoyen droit d'une hauteur de 0,86 m sur une longueur de +/- 2,9 m et qu'étant de faible hauteur celle-ci n'entraîne pas de nuisance particulière ;
3. Considérant que l'augmentation des températures liée au phénomène d'îlots de chaleur urbains (ICU) est susceptible d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;
4. Considérant que l'utilisation de matériaux de couleur sombre pour les bâtiments entraîne une absorption plus importante de l'énergie solaire et que cela renforce le phénomène d'îlots de chaleur urbains (ICU) ;
5. Considérant que le placement d'une toiture végétale participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;
6. Considérant que la proposition permet d'aménager une cuisine en liaison avec l'extérieur (jardin) et de profiter d'apport de lumière au cœur du bâtiment grâce à la verrière prévue ;
7. Considérant qu'une nouvelle circulation interne est créée afin de relier les deux niveaux (sous-sol/rez-de

- chaussée), ce qui permet une scission claire entre la partie dédiée au souplex et les étages supérieurs ;
8. Considérant qu'au sous-sol la partie de droite (en partie avant d'un bureau, et arrière d'une buanderie) et avant gauche (espaces archives) sont privatisées au profit du logement du rez-de-chaussée et qu'ils ne soulèvent aucune remarque ;
 9. Considérant qu'une chambre à front de rue et des espaces de vie en partie arrière composent le rez-de-chaussée et qu'ils sont conformes aux normes d'habitabilité ;
 10. Considérant que ce logement ne dispose pas d'un sas pour séparer le WC des pièces habitables conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Aux 1^{er} 2^{ème} étages et combles

1. Considérant que la demande prévoit la création d'un duplex de 3 chambres ;
2. Considérant que l'annexe licite du côté gauche a été étendue (+8m²) sur la terrasse existante sans avoir eu recours à un permis d'urbanisme, afin d'aménager une chambre avec des sanitaires privatifs que cette intervention déroge aux règlements urbanistiques en vigueur, en ce qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur les voisins de droite et de gauche ;
3. Considérant que son édification a nécessité la rehausse du mitoyen gauche de +/- 2 m de hauteur sur 2,31m de profondeur ;
4. Considérant que les remarques concernant la composition du complexe de la toiture pour l'annexe du rez-de-chaussée sont également valables pour cette augmentation de volume et qu'il y a lieu de prévoir une toiture végétalisée ;
5. Considérant que suivant le reportage photographique de Bruciel, cette situation date de 1987, qu'elle ne génère pas de nuisances pour le voisin direct et que dès lors de la demande de dérogation peut être accordée ;
6. Considérant toutefois que cette réalisation se fait au détriment de l'espace extérieur, ce qui est regrettable pour un logement de 3 chambres ;
7. Considérant que le 1^{er} étage accueille dans la partie avant les espaces de vie et dans le volume arrière une chambre et une salle de bain ;
8. Considérant que la superficie de la chambre est erronée en ce que la surface exacte est de +/- 12,20 m² au lieu des 14 m² indiquée et qu'il y a lieu de corriger les documents graphiques ;
9. Considérant que le 2^{ème} étage accueille en partie avant une chambre avec sa salle de bain privative et un bureau en partie arrière avec un escalier qui mène aux combles ;
10. Considérant que ces derniers deviennent habitables et permettent d'aménager une 3^{ème} chambre avec des sanitaires privatifs ;
11. Considérant que ces derniers niveaux sont conformes aux normes minimales d'habitabilité ;
12. Considérant au vu de ce qui précède que ce grand logement ne bénéficie d'aucun espace extérieur qui pourrait participer au confort de vie des occupants lors des périodes de forte chaleur, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
13. Considérant que la répartition des logements telle que présentée n'est pas idéale en ce que le plus grand logement ne dispose pas d'espace extérieur ;
14. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer un triplex entre le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et un duplex entre le 2^{ème} étage et les combles ;
15. Considérant qu'il y a lieu de veiller à offrir un espace extérieur à chaque logement et à maintenir les décors intérieurs dans le cas de l'ajout d'une circulation verticale ;

COLLECTE DES EAUX PLUVIALES

1. Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales qui est présente en situation de droit est maintenue en situation projetée conformément au Titre I art. 35 du Règlement Communal d'Urbanisme ; Considérant que les documents sont lacunaires concernant sa capacité (m³) qui n'est pas indiquée ni dans les documents graphiques ni dans l'annexe I, ce qui est regrettable ;
2. Considérant qu'il y a lieu de la maintenir en état de fonctionnement et de la connecter à/aux WC du bâtiment afin d'améliorer la réutilisation des eaux pluviales pour cette parcelle ;

COMMUNS

1. Considérant qu'au sous-sol il y a un nombre suffisant de caves (3), que toutefois leur nombre est supérieur au nombre d'unités projetées (2) et qu'il y a lieu de clarifier la situation ;
2. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements ;
3. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au sous-sol ;

FAÇADES

1. Considérant qu'en partie avant, l'ensemble des ouvertures (porte d'entrée, châssis) sont en bois et respectent le modèle d'origine, qu'ils sont de teinte gris-noir de même que la corniche ;
2. Considérant qu'en façade arrière, de nouvelles baies sont créées au rez-de-chaussée et un traitement en bardage en bois vertical est effectué au niveau de la nouvelle annexe ;

CONCLUSION

1. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de revoir la répartition des unités d'habitation envisagées afin que le plus grand des logements projetés puisse avoir la jouissance privative d'un espace extérieur, d'assurer la conformité des aménagements aux règlements d'urbanisme en vigueur et d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'ilot ;

RUE DE BRABANT 172

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

Réf. / Ref.: 2023/327=027/172

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 2 logements), mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant, rehausser une annexe du rez-de-chaussée ainsi que la terrasse qui se trouve sur son toit plat, apporter des modifications au plancher du 1er étage, effectuer des travaux structurels intérieurs, revoir l'aménagement du commerce et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/01/2025 > 06/02/2025

Réactions / Reacties: 0

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

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 2 logements) :

☑ mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant (remplacement de la porte d'entrée et modification des couleurs de la façade),

☑ rehausser une annexe du rez-de-chaussée (côté mitoyen droit) ainsi que la terrasse qui se trouve sur son toit plat en dérogation aux art 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits constructibles),

☑ apporter des modifications au plancher du 1er étage (changement de niveau et création d'une mezzanine),

☑ effectuer des travaux structurels intérieurs (nouvel escalier interne),

☑ revoir l'aménagement du commerce en dérogation à l'art. 4 du Titre IV du RRU (accès non-conforme),

☑ modifier la façade avant (nouvelle vitrine) ;

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE

2) Vu l'autorisation délivrée le 2 mars 1886 en vue de " construire un pavillon dans le jardin de la maison " ;

3) Vu l'autorisation délivrée le 8 septembre 1893 en vue de " exhausser l'annexe de la maison et agrandir les fenêtres du 2ème étage " ;

4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 décembre 1938 en vue de " transformer les sous-sols ",

5) Vu l'autorisation du 26 février 1945 en vue de " transformer le rez-de-chaussée ",

6) Vu l'autorisation du 18 décembre 1945 en vue de " construire des annexes ",

7) Vu la situation régulière de ce bien à savoir un immeuble à usage mixte dont la répartition est la suivante :

☑ au rez-de-chaussée surbaissé : un commerce de bien (tissus) et locaux accessoires aux fonctions du bâtiment,

☑ au premier étage : locaux accessoires au commerce du bâtiment,

☑ au deuxième étage : un appartement 2 chambres,

☑ au troisième étage : un appartement 2 chambres,

☑ dans les combles : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment ;

PREAMBULE

8) Considérant que la présente demande ne porte que sur le commerce de cet immeuble ;

9) Considérant que la répartition projetée de ce bien est la suivante :

☑ au rez-de-chaussée : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment,

☑ au rez-de-chaussée et au premier étage (mezzanine) : un commerce de détail (décoration),

☑ au deuxième étage : un appartement 2 chambres,

☑ au troisième étage : un appartement 2 chambres,

▣ dans les combles : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment ;

VOLUME / TERRASSE

10) Considérant que la rehausse de l'annexe au niveau du rez-de-chaussée (côté mitoyen droit) ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables mais qu'elle ne dépasse pas le profil des murs mitoyens existants et que dès lors cette modification n'impacte pas les parcelles voisines ;

11) Considérant qu'il n'en va pas de même pour la terrasse ; qu'elle engendre des vues intrusives sur une parcelle voisine ce qui n'est pas acceptable ;

12) Considérant que le plan climat communal adopté le 21 juin 2022 entend lutter contre les causes d'inondations et améliorer le cadre de vie ces citoyens ;

13) Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléas d'inondation et dans une zone particulièrement exposée au phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;

14) Considérant que l'installation de bacs à plantes ne constitue pas une solution pérenne ;

15) Considérant dès lors qu'il y a lieu d'aménager la nouvelle toiture plate en toiture végétalisée a minima semi-intensive (couche de substrat de minimum 10 cm) et d'en limiter l'accès par l'installation de garde-corps dans l'ébrasement des deux baies en façade arrière, et ce conformément à la Charte Brabant ;

16) Considérant en outre que les toitures végétalisées semi-intensives (substrat minimum 10cm) présentent des qualités écologiques (gestion des eaux, potentiel de végétalisation, etc.) plus importantes que les simples toitures extensives ;

17) Considérant par ailleurs l'importance du choix des espèces ; qu'il y a dès lors lieu pour l'aménagement de cette toiture de s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées de Bruxelles Environnement ;

LE COMMERCE (202m²)

18) Considérant que la présente demande vise également à faciliter l'accès du commerce, et ce en rehaussant la dalle de sol ;

19) Considérant cependant que la différence de niveau entre le niveau intérieur de la dalle de sol et le trottoir est trop importante pour une personne à mobilité réduite ;

20) Considérant que le nouvel aménagement déroge au Titre IV du RRU du fait que la différence de niveau est supérieure à 2 cm ;

21) Considérant que la demande de dérogation n'est pas justifiée et qu'il y a lieu d'y remédier ;

22) Considérant que la dalle du 1er étage est rehaussée afin de conserver une hauteur libre suffisante au niveau du rez-de-chaussée ;

23) Considérant qu'une partie de la dalle de cet étage est supprimée afin d'avoir une double hauteur du côté de l'entrée du commerce ;

PARTIES COMMUNES

24) Considérant que cet immeuble ne dispose pas d'un véritable sous-sol ;

25) Considérant que les compteurs restent accessibles à l'ensemble des occupants de l'immeuble ;

26) Considérant que chaque unité dispose d'un espace de rangement et de stockage privatif (au rez-de-chaussée ou dans les combles) ;

FACADE AVANT

27) Considérant que les plans d'archives ne renseignent que peu d'informations sur la façade avant mais qu'il existe une photo datant de 2009 sur Google Street View qui nous renseigne à ce sujet ;

28) Considérant que les châssis du 1er étage sont remplacés et qu'ils sont en bois ton brun et qu'ils s'harmonisent avec ceux des étages supérieurs ;

29) Considérant que le nouvel ensemble vitré (aluminium) comprend une double porte coulissante permettant un accès indépendant au commerce ;

30) Considérant que cette modification ne nuit pas à l'esthétique de la façade avant ;

31) Considérant en revanche que la porte d'entrée des logements a été remplacée (bois ton brun) ; qu'elle ne respecte pas la typologie de l'immeuble et qu'il y a lieu d'y remédier ;

32) Considérant que la tente solaire devrait se limiter aux droits de la vitrine ;

33) Considérant que sur base du reportage photographique, certaines baies disposent d'un petit garde-corps en ferronnerie ; qu'il serait souhaitable qu'il y en ait un à chaque baie ;

34) Considérant que d'autres modifications ont été apportées à la façade avant au niveau des 1er et 2ème étages (suppression des deux balcons) et que ces modifications devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme spécifique ;

35) Considérant que l'enseigne verticale, visible dans le reportage photographique, n'est pas conforme

aux règlements d'urbanisme et qu'elle devra être enlevée ; que les éventuelles nouvelles enseignes à placer devront être conformes à la réglementation urbanistique en la matière pour que leur placement soit dispensé de permis d'urbanisme ;

☒prévoir une toiture végétalisée à minima semi-intensive (couche de substrat de minimum 10 cm) en lieu et place de la terrasse existante et limiter son accès par l'installation de garde-corps dans l'ébrasement des deux baies,

☒prévoir une différence de hauteur de 2 cm entre le niveau intérieur et celui du trottoir,

☒proposer une façade avant harmonieuse dont la porte d'entrée en bois respecte la typologie de l'immeuble, la couleur de l'ensemble vitré du commerce est similaire à celle des châssis aux étages), la tente solaire s'aligne sur la vitrine et des ferronneries sont installées aux châssis du 1er étage.

CHAUSSÉE DE HAECHT 301

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

Réf. / Ref.: 2023/367=129/301

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et trois logements), modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble comprenant trois logements et un commerce au rez-de-chaussée, modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée (remplacement de la vitrine existante, accès indépendant pour le commerce, nouvelle porte d'entrée pour les logements, ...)

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 septembre 1930 visant à « construire un WC » ;
2. Vu le refus de permis d'urbanisme du 27 juin 2023 visant à « dans un immeuble comprenant 3 logements et un commerce au rez-de-chaussée, changer l'utilisation du commerce vers un établissement de petite restauration et modifier la vitrine » ;
3. Vu l'avis favorable de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 6 décembre 2024, sous réserve d'apporter les modifications suivantes: *la nouvelle porte d'entrée devra être qualitative et réalisée en bois (ce qui n'est pas précisé sur les plans), améliorer le traitement du bandeau entre le rez-de-chaussée et le premier étage y compris la partie au-dessus de la porte d'entrée, par exemple en alignant la hauteur de la vitrine sur celle du voisin de gauche, et de se conformer au RRU pour ce qui concerne l'enseigne. De manière générale, elle encourage le demandeur à entreprendre une restauration globale de cette façade dans le respect de ses caractéristiques néoclassiques (enduit, corniche en bois) ;*
4. Vu la situation régulière de ce bien à savoir :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment
 - au rez-de-chaussée : un commerce de biens,
 - au premier étage : un studio,
 - au deuxième étage : un studio,
 - au troisième étage : un studio ;

PREAMBULE :

1. Considérant que la présente demande ne porte que sur la façade avant au niveau du rez-de-chaussée ;
2. Considérant que cette demande constitue une amélioration par rapport à la demande précédente du fait que l'ensemble des menuiseries (châssis et portes) sont en bois et que le soubassement en pierre bleue est maintenu ;

COMMERCE :

1. Considérant que le projet consiste à aménager une entrée distincte pour le commerce ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que l'immeuble se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), dans le périmètre de protection d'un bien classé "la Maison Campioni-Balasse (rue de l'Est 2), en bordure d'un site classé (l'avenue Louis Bertrand) et à proximité de l'église Saint Servais, classée également ;
2. Considérant qu'il fait partie d'un ensemble d'immeubles néoclassiques allant du numéro 299 au numéro 205 ;
3. Considérant qu'il n'existe aucun plan reprenant la façade avant de droit mais qu'une photo de 1956 provenant des archives communales atteste que les menuiseries étaient en bois de teinte claire ; que la porte d'entrée avait une imposte vitrée et qu'elle comportait un caisson à marquise ;

4. Considérant que la nouvelle porte d'entrée et la nouvelle vitrine sont en bois mais de ton brun ;
5. Considérant que la porte du commerce devrait avoir un seuil étant donné que le niveau du plancher est inchangé ; qu'il s'agit donc d'une erreur de dessin (cf. mail du demandeur datant du 25/10/2024) ;
6. Considérant que la porte commune est actuellement en retrait de l'alignement ; qu'une nouvelle porte privative aux logements est proposée dans le plan de la façade mais que le volet devrait être supprimé pour laisser place à une porte toute hauteur et munie d'une imposte vitrée, comme à l'origine ;
7. Considérant que la hauteur de la nouvelle vitrine devrait être revue et s'aligner sur la vitrine de l'immeuble de gauche ;
8. Considérant que le soubassement en pierre bleue est maintenu ;
9. Considérant que les panneaux (un panneau lisse et un autre constitué de planches en bois) nuisent fortement à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu d'améliorer le traitement du bandeau ;
10. Considérant que la façade dessinée en tant que situation existante est la situation de fait et non de droit ;
11. Considérant, au vu de ce qui précède, que la proposition n'est pas acceptable telle quelle et qu'il y a lieu d'y remédier et de se conformer aux recommandations de l'avis de la CRMS ;

HORS DEMANDE

1. Considérant que d'autres modifications ont été apportées à la façade (châssis aux étages en PVC qui ne respectent pas le cintrage, lucarne, suppression des consoles du balcon du 1^{er} étage) et qu'elles devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme spécifique ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑ proposer une façade harmonieuse dont la porte d'entrée a une imposte vitrée et dont la vitrine a une hauteur similaire à celle de l'immeuble de gauche et prévoir des doubles cadres,

☑ dessiner le seuil de la porte du commerce,

☑ fournir une façade avant dont le revêtement de la façade au niveau du rez-de-chaussée est un cimentage clair.

BOULEVARD GÉNÉRAL WAHIS 35

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

Réf. / Ref.: 2023/140=115/035

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant 2 logements, mettre en conformité la construction de deux lucarnes, l'agrandissement du sous-sol, l'ajout d'une citerne d'eau de pluie, la suppression des cheminées, l'aménagement d'un logement supplémentaire (passer de 2 à 3) et les modifications apportées à la façade avant et à la façade latérale, effectuer des travaux structurels, diviser le duplex en deux logements et étendre le logement du 2^{ème} étage dans la partie supérieure des combles

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 2 logements,
 - 1) mettre en conformité :
 - la construction de deux lucarnes,
 - l'aménagement d'un logement supplémentaire (passer de 2 à 3),
 - les modifications apportées à la façade avant et à la façade latérale (suppression d'un retrait, modification de la division d'un châssis et ajout d'un châssis),
 - 2) effectuer des travaux structurels (escalier reliant la partie inférieure et supérieure des combles) ;
 - 3) diviser le duplex en deux logements et étendre le logement du deuxième étage dans la partie supérieure des combles en dérogation à l'art. 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur insuffisante dans une chambre), à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélo/poussette peu aisé d'accès) ;

HISTORIQUE

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré le 28 novembre 1922 en vue de construire deux maisons (n°35 et 37) ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré le 14 septembre 1937 en vue de construire un garage ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré le 16 juin 1949 en vue de transformer le deuxième étage ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré le 18 août 1949 en vue de construire un garage et un vestiaire ;
5. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 16 septembre

2021 (réf. C.2016.0884/8) ;

6. Vu que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) ;
7. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un immeuble de rapport comprenant deux logements dont la répartition est la suivante :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux logements,
 - au rez-de-chaussée et au premier étage : un duplex de plus de 4 chambres de +/- 252 m²,
 - au deuxième étage : un appartement 3 chambres de +/- 119 m² ;

PREAMBULE

1. Considérant que l'autorisation de 1922 visait à construire deux immeubles (le n° 35 et le n°37) ; que les plans sont peu clairs et qu'il n'a pas été possible d'établir la situation de droit dans sa globalité ;
2. Considérant que l'immeuble comprendra 3 logements dont la répartition est la suivante :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux logements,
 - au rez-de-chaussée : un appartement 3 chambres de +/- 134 m²,
 - au premier étage : un appartement 3 chambres de +/- 119 m²,
 - au deuxième étage et partie supérieure des combles : un duplex 4 chambres de +/- 135 m² ;

TRAVAUX STRUCTURELS

1. Considérant que les deux cheminées sont démolies ;
2. Considérant que le projet nécessite l'installation d'un nouvel escalier interne (escalier reliant le 2e étage et la partie supérieure des combles) ;

VOLUME

1. Considérant que la lucarne construite dans le versant latéral s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle semble dater de la construction de l'immeuble (CF. google earth, l'immeuble n°37 a également une lucarne à cet endroit) ;
2. Considérant que la petite lucarne en façade arrière est également conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

LES LOGEMENTS

1. Considérant que le logement au rez-de-chaussée offre de bonnes qualités d'habitabilité et qu'il a la jouissance du jardin ;
2. Considérant que le WC n'a pas la profondeur requise mais que son habitabilité reste suffisante ;
3. Considérant par ailleurs que la plus grande salle de bain dispose d'un WC de dimensions confortables ;
4. Considérant que la chambre 2 présente un infime déficit en superficie qui ne sera pas perceptible ;
5. Considérant que le logement au premier étage offre de bonnes qualités d'habitabilité même si son WC n'est pas conforme à l'art. 8 du Titre II du RRU (profondeur de 1m au lieu de 1,2m) mais que logement dispose d'un WC plus confortable dans la grande salle de bain ;
6. Considérant que la chambre 1 présente un léger déficit en éclairement (2,81 au lieu de 3.14m²) qui ne nuit pas non plus à ses qualités d'habitabilité ;
7. Considérant que l'aménagement du duplex (2^{ème} étage et combles) nécessite l'installation d'un nouvel escalier interne ;
8. Considérant que le WC au deuxième étage a la même profondeur que ceux des autres étages ; que la demande de dérogation se justifie vu que ce n'est pas l'unique WC de ce logement ;
9. Considérant que la chambre 2 présente un léger déficit en superficie (8,65m² au lieu de 9m²) que son habitabilité reste acceptable ;
10. Considérant qu'une 4^{ème} chambre est aménagée dans la partie supérieure des combles et qu'elle ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (seule une bande de +/-1,2m, à proximité du faite, a une hauteur sous plafond de 2,3m) ;
11. Considérant en effet que la forte pente de la toiture rend ce local peu approprié pour un local habitable ;
12. Considérant par ailleurs que cette chambre sera peu confortable en cas de canicule ;
13. Considérant dès lors que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées et que la partie supérieure des combles doit rester un local non-habitable ;
14. Considérant que la répartition projetée est tout à fait acceptable pour cet immeuble de 423 m² ;

PARTIES COMMUNES

1. Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est inchangé ;
2. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement et de stockage au sous-sol ;
3. Considérant que le local vélos/poussettes prévu au sous-sol n'est pas aisé d'accès (escalier) et que ses dimensions ne sont pas en adéquation avec le nombre de logements ; que si ce local devait être aménagé dans le garage, les zones de recul et latérale ne pourront en aucun cas servir d'espaces de stationnement voitures ;
4. Considérant que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées et qu'il y a lieu d'y remédier ;

GARAGE

1. Considérant que la toiture plate du garage a été aménagée en toiture végétalisée, ce qui améliore les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;

EAU

1. Considérant que la citerne en place est maintenue et qu'elle a une capacité de 2m³ ; qu'il convient de réutiliser

cette eau en priorité pour alimenter les WC ;

JARDIN

1. Considérant que le jardin est à réaménager ; que dans ce cadre, il serait pertinent de choisir des espèces en s'inspirant de la liste des espèces indigènes et adaptées conseillée par Bruxelles Environnement ;

FACADE LATERALE

1. Considérant que la lucarne triangulaire ne figure sur aucun plan d'archive mais qu'elle semble bien avoir été construite à la construction des deux maisons (n°35 et n°37) ;
2. Considérant que les nouveaux châssis sont en bois ton blanc ; qu'ils respectent la division d'origine à l'exception d'un détail (courbure) mais que c'est le cas pour les deux immeubles et que dès lors l'ensemble reste cohérent ;
3. Considérant que les autres modifications (suppression d'un retrait, modification de la division d'un châssis et ajout d'un châssis) ne portent pas préjudice à l'esthétique de la façade avant ni à celle de cet ensemble architectural ;
4. Considérant qu'un caisson à volet a été rajouté et qu'il est visible depuis l'espace public ; que ce caisson nuit à l'esthétique de la façade et que dès lors la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
5. Considérant que la couleur de l'enduit et les pans de bois sont conformes aux couleurs reprises sur les plans d'origine ;

FACADE AVANT

1. Considérant que l'immeuble fait partie d'un ensemble architectural (n° 35 et 37), mais que des modifications ont été déjà autorisées et qu'ils ne sont plus parfaitement symétriques ;
2. Considérant que les nouveaux châssis sont en bois ton blanc ; qu'ils respectent la division d'origine à l'exception du même détail (courbure – Cf. photo) ;
3. Considérant que ce détail a disparu pour les deux immeubles et que dès lors la cohérence entre les deux immeubles est bien maintenue ;
4. Considérant qu'une baie a été rajoutée dans le pignon et qu'elle semble également dater de la construction de cet ensemble architectural ;
5. Considérant que la cheminée en façade avant a été supprimée sans que cela ne nuise vraiment à l'ensemble architecturale ;
6. Considérant que la couleur de l'enduit et les pans de bois sont conformes aux couleurs reprises sur les plans d'origine ;
7. Considérant que des caissons à volet ont été rajoutés à certaines baies et qu'ils sont visibles depuis l'espace public ; que ces caissons nuisent à l'esthétique de la façade et que dès lors la demande de dérogation n'est pas justifiée ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑prévoir un local non-habitable dans la partie supérieure des combles ;

☑prévoir un local vélos-poussettes conformes à la réglementation urbanistique en vigueur (sécurisé et facile d'accès depuis le rez-de-chaussée et en adéquation avec le nombre de chambres à coucher) ;

☑supprimer les caissons apparents en façade avant et revoir les châssis en conséquence.

GRANDE RUE AU BOIS 118

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

Réf. / Ref.: 2022/785=025/118

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements), un bâtiment arrière et latéral droit (activité productive artisanale), régulariser l'extension de l'annexe arrière au rez-de-chaussée du bâtiment avant, la construction d'une annexe entre le bâtiment latéral droit et arrière, la modification de l'aspect architectural de la façade avant, aménager un logement supplémentaire au 3ème étage mansardé du bâtiment avant (passer de 3 à 4), revoir les aménagements intérieurs et réaliser des travaux structurels (ouvertures de baie)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/01/2025 > 06/02/2025

Réactions / Reacties: 1

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

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

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

- Le collectif de riverains maintient son opposition ferme au projet pour les mêmes motifs que lors de la première enquête publique ;

- La demande d'affectation en activité de production artisanale ne respecte pas les prescriptions du PRAS, la surface maximale autorisée de 250 m² étant largement dépassée avec une augmentation de 602 à 620 m² ;
- Le projet ne respecte pas les prescriptions générales 0.6 du PRAS, car il n'apporte aucune amélioration esthétique ou paysagère à l'îlot et ne prévoit aucune mesure pour limiter les nuisances acoustiques ;
- Le collectif craint la disparition du logement en intérieur d'îlot, dont la situation est en conflit avec l'activité existante en raison des flux piétons et du transport lourd ;
- Le projet de jardin commun suscite des doutes quant à sa réalisation et pourrait être une source supplémentaire de nuisances sonores en raison de la structure résonnante du site ;
- Cinq rapports de Bruxelles Environnement, réalisés depuis 2021, attestent de nuisances sonores importantes causées par l'activité et l'occupation de la courette arrière, avec des niveaux sonores bien au-dessus des limites autorisées, notamment en raison de cris, de musique et de fêtes alcoolisées ;
- Malgré plusieurs plaintes déposées, les exploitants restent en infraction et la situation s'est aggravée, empêchant une jouissance normale des habitations, en particulier les après-midi, soirées et weekends ;
- Le passage des transpalettes à proximité des habitations et en intérieur d'îlot provoque des vibrations sonores importantes, amplifiées par la configuration des lieux ;

1) Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 2 juin 2022 visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements), un bâtiment arrière et latéral droit (activité productive artisanale), régulariser l'extension de l'annexe arrière au rez-de-chaussée du bâtiment avant, la construction d'une annexe entre le bâtiment latéral droit et arrière, le changement d'affectation du bâtiment latéral droit en logement et du bâtiment arrière en entrepôt, la modification de l'aspect architectural de la façade avant, aménager un logement supplémentaire au 3ème étage mansardé du bâtiment avant (passer de 3 à 5), revoir les aménagements intérieurs, réaliser des travaux structurels (ouvertures de baie) et mettre en conformité la suppression de la citerne » ;

2) Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 29 juin 2023 sur cette demande ;

3) Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 11 janvier 2024 et complétés le 1er septembre 2024 en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

4) Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements), un bâtiment arrière et latéral droit (activité productive artisanale) :

☑ régulariser:

- l'extension de l'annexe arrière au rez-de-chaussée du bâtiment avant, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement de gabarits admissibles),

- la construction d'une annexe entre le bâtiment latéral droit et arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles),

- la modification de l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade),

☑ aménager un logement supplémentaire au 3ème étage mansardé du bâtiment avant (passer de 3 à 4), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU ((éclairage naturel),

☑ revoir les aménagements intérieurs,

☑ réaliser des travaux structurels (ouvertures de baie) ;

5) Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;

6) Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 4 décembre 2023 sur la présente demande (réf. CP.2023.0259/2) ;

VOLUME/AFFECTATION :

7) Considérant que la couverture de la cour présente entre le bâtiment avant et le bâtiment latéral droit est enlevée ; que de plus, cette cour est transformée en jardin commun en pleine terre ; bien que cette transformation améliore les qualités végétales de l'intérieur d'îlot, cet espace nuit à l'intimité du logement du rez-de-chaussée et qu'il serait donc convenable de rendre ce jardin privatif pour ce logement ;

8) Considérant que la demande modifiée maintient l'annexe au rez-de-chaussée arrière du bâtiment avant (3,46 m x 4,03 m) ; que celle-ci déroge en termes de volumétrie (dépassement de plus de 3 m la profondeur de l'immeuble voisin le moins profond) mais qu'elle ne requiert pas de rehausses de murs

mitoyens et permet l'augmentation de la superficie du logement ; que dès lors, la demande de dérogation peut être accordée ;

9) Considérant qu'une autre annexe a été construite entre le bâtiment latéral droit et le bâtiment arrière (3,45 m x 3,91 m) ; que celle-ci déroge également en termes de volumétrie mais que ce volume permet de relier le bâtiment arrière avec le bâtiment latéral droit et ne requiert pas de rehausses de murs mitoyens ; que dès lors, la demande de dérogation peut être acceptée ;

10) Considérant qu'il y a lieu de faire en sorte que ces annexes contribuent également à répondre à la prescription 0.6 du PRAS visant à améliorer prioritairement les qualités végétales des intérieurs d'îlot ; qu'une bonne façon d'y parvenir est de végétaliser leur toiture ;

11) Considérant que des nouvelles surfaces végétalisées sont prévues (jardin, toitures) ; que dans ce cadre, il serait pertinent de choisir des espèces locales en s'inspirant de la liste des espèces indigènes et adaptées conseillée par Bruxelles Environnement ;

12) Considérant que cette modification entraîne un accroissement (+3%) de la superficie de l'activité productive présente en situation de droit mais que cet aspect est conforme à la prescription 0.9 du PRAS ;
ZONE DE COURS ET JARDINS :

13) Considérant, que l'aménagement de la zone de cours et jardins est revu afin d'augmenter sa superficie perméable (+267,5m²) notamment via la mise en place de pavés perméables, ce qui améliore fortement les qualités végétales, paysagères et environnementales de l'intérieur de cet îlot et favorise l'infiltration naturelle des eaux pluviales ;

14) Considérant que cette zone ne peut être considérée comme accessoire à l'activité productive et qu'elle ne peut en aucun cas servir de zone de déchargement, de stationnement, de dépôt ou de travail et que l'ensemble de ces activités doit être effectué à l'intérieur des locaux prévus à cet effet ;

15) Considérant en outre que les revêtements proposés (klinkers à joint ouvert) sont sources de nuisances sonores pour les trajets vers l'activité productive en cas d'utilisation de transpalette ou de clark ; qu'il y a lieu de choisir un revêtement permettant de minimiser ces nuisances (revêtements lisses) ; qu'afin de combiner les objectifs de limiter les nuisances sonores et la gestion des eaux, une différenciation des revêtements des zones minéralisées pourrait être acceptée ;

16) Considérant que la gestion des eaux pourrait être encore améliorée en prévoyant un massif infiltrant sous la zone de pavé perméable bordant l'atelier pour reprendre une partie des eaux des toitures ; qu'une nouvelle proposition en ce sens devrait être faite ; qu'à ce titre le service du facilitateur eau de Bruxelles Environnement peut être consulté pour un soutien technique ;

17) Considérant que la citerne d'eaux pluviales de 1,5 m³ présente en situation de droit est maintenue mais qu'il y a lieu d'assurer la connexion de celle-ci à au moins un WC et de l'illustrer via un schéma hydraulique en plan tel que décrit au Titre I article 35 du RCU ;

REPARTITION :

18) Considérant que la nouvelle répartition de la parcelle est la suivante :

▣ bâtiment avant :

- rez-de-chaussée : entrée carrossable, jardin commun et 1 logement 1 chambre (66,7m²),
- étage 1 : 1 logement 1 chambre (93m²),
- étage 2 : 1 logement 1 chambre avec balcon (93m²),
- étage mansardé : 1 logement type studio (73,90m²),
- sous-sol et combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

▣ bâtiment latéral gauche : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

▣ bâtiment arrière et bâtiment latéral droit : activité productive artisanale (619,5m²) ;

BÂTIMENTS ARRIERE ET LATERAL DROIT :

19) Considérant que l'affectation du bâtiment arrière et du bâtiment arrière reste inchangée mais que l'activité exploitée n'est pas précisée ; que les activités productives artisanales, suivant leur nature, sont également susceptibles de nécessiter un permis d'environnement ; qu'à ce jour aucune demande en ce sens n'est introduite et qu'il y a lieu de s'assurer que la nature de l'activité ne nécessite pas une autorisation préalable et n'induit pas de nuisances sur l'intérieur d'îlot ;

BÂTIMENT AVANT :

20) Considérant que le projet augmente d'une unité le nombre de logements autorisés (4 au lieu de 3) ;

21) Considérant que le nouveau logement est aménagé dans l'étage mansardé ; que celui-ci n'a pas de locaux différenciés (type studio) et que son espace habitable (50m²) ne possède pas l'éclairage naturel

minimal requis ; toutefois que grâce à sa superficie généreuse, la qualité d'habitabilité n'est pas compromise et que dès lors la demande de dérogation peut être accordée ;

22) Considérant que le logement existant du rez-de-chaussée est connecté aux espaces communs et propose un bureau dans la pièce centrale ; que cette configuration compromet l'espace de vie élargi par la nouvelle annexe et qu'il est donc nécessaire de maintenir les pièces en enfilade avec une baie vitrée séparant la chambre des autres espaces ;

23) Considérant que les baies latérales dans la cuisine donnent sur un passage fréquenté quotidiennement par les occupants du bâtiment arrière et qu'il serait préférable de prévoir de

☒ prévoir un jardin privatif pour le logement du rez-de-chaussée au lieu d'un jardin commun ;

☒ pour le logement du rez-de-chaussée :

- supprimer l'espace bureau/rangement et revenir à un aménagement de pièces en enfilade avec baie vitrée séparant la chambre des autres espaces,

- prévoir des châssis opaques sur les baies latérales de la cuisine ;

☒ déplacer le stationnement vélos dans un local accessoire aux logements présents sur la parcelle et à proximité directe de ceux-ci ;

☒ prévoir une porte cochère s'inspirant du modèle d'origine ;

☒ prévoir des châssis au rez-de-chaussée homogènes en matériau avec ceux des étages (aluminium) ;

☒ végétaliser les toitures plates des annexes concernées par la demande ;

☒ fournir la typologie des revêtements prévus au droit de la zone de cour et jardin en différenciant entre zone de revêtement perméable favorisant l'infiltration (pavés/klinkers à joints ouverts) et zone de circulation vers l'activité productive minimisant les nuisances sonores

AVENUE SLEECKX 95

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

Réf. / Ref.: 2023/211=244/095

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, revoir le volume de la toiture plate du rez-de-chaussée, aménager une terrasse suspendue au rez-de-chaussée avec escalier attenant, isoler la façade arrière, revoir les aménagements intérieurs des logements et mettre en conformité la modification de l'aspect architectural de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/01/2025 > 06/02/2025

Réactions / Reacties: 2

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

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

Remplacement des châssis :

- 1) Le remplacement des châssis est une nécessité urgente et est accueilli favorablement ;
- 2) La façade côté rue présente des châssis avec petits bois aux impostes, qui participent au cachet architectural du bâtiment ;
- 3) Il est possible de reproduire cette apparence par le collage de petites baguettes, sans impact significatif sur l'apport en lumière naturelle ;
- 4) Le renouvellement des châssis du bel étage a supprimé ces éléments, appauvrissant l'harmonie de la façade ;
- 5) Ces petits carreaux sont en cohérence avec les carreaux de ciment de la façade, qui feront l'objet d'une restauration ;
- 6) La sauvegarde de ces éléments est souhaitée dans un souci de préservation du patrimoine schaarbeekois ;

Isolation de la façade arrière et rehaussement du mur mitoyen :

- 1) Des précisions sont demandées quant au traitement du retour sur le mur mitoyen avec le n° 97 dans le cadre des travaux d'isolation ;
- 2) Une isolation complète de la façade du n° 95 nécessiterait de prendre en compte ce pan de mur, actuellement en simples briques sans recouvrement, afin d'optimiser l'efficacité thermique ;
- 3) Des clarifications sont demandées quant aux solutions envisagées : isolation spécifique ou simple cimentage ;
- 4) Le rehaussement du mur mitoyen entre les n° 95 et 93, réalisé en mai 2023 sans permis, est contesté ;
- 5) Cette construction empiète sur la propriété voisine, réduit l'apport en lumière naturelle dans une chambre et a causé des dégâts sur la façade rénovée du voisin ;
- 6) Aucun plan ou photo joints à la demande de permis ne reflète l'état actuel de cette construction ;

- 7) La nouvelle demande prévoit un petit toit pour protéger la plateforme, mais la structure actuelle en dur et en hauteur élevée ne correspond pas à cette description ;
- 8) Il est demandé que la toiture de la terrasse soit abaissée et que la structure respecte la hauteur légale de 1,80m ;

Ventilations et nuisances :

- 1) Une chaudière à condensation a été installée au bel étage, avec un conduit d'évacuation positionné sur la façade arrière ;
- 2) Cette installation n'est pas conforme aux normes et génère d'importantes fumées de condensation ;
- 3) Le sens du vent rabat ces fumées vers l'immeuble voisin, empêchant l'ouverture des fenêtres arrière et causant des dommages aux murs intérieurs ;
- 4) Des mousses se développent sur les murs extérieurs, notamment sur le mur mitoyen entre les n°95 et 97 ainsi que sur les tuiles du mur mitoyen avec la cuisine du bel étage ;
- 5) Une révision de cet aménagement est demandée afin de remédier à ces nuisances ;

PREAMBULE :

1. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 30 mai 2023 visant à dans un immeuble de trois logements, construire une lucarne par versant, aménager une terrasse sur la toiture plate du 2^{ème} étage, revoir le volume de la toiture plate du rez-de-chaussée, aménager une terrasse suspendue au rez-de-chaussée avec escalier attenant, isoler la façade arrière, aménager un logement supplémentaire (passer de trois à quatre unités), revoir les aménagements intérieurs des logements et mettre en conformité la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;
2. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 21 décembre 2023 sur cette demande ;
3. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 19 juin 2024 et complétés le 10 septembre 2024 en application de l'article 126/1 du CoBAT ;
4. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans un immeuble de trois logements :
 - 1) revoir le volume de la toiture plate du rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement de gabarits admissibles),
 - 2) aménager une terrasse suspendue au rez-de-chaussée avec escalier attenant, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles),
 - 3) isoler la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles),
 - 4) revoir les aménagements intérieurs,
 - 5) mettre en conformité la modification de l'aspect architectural de la façade avant ;
1. Considérant que le projet modifié n'augmente pas le nombre de logements ;

REZ-DE-CHAUSSÉE :

1. Considérant que la toiture de l'annexe arrière au rez-de-chaussée est transformée avec une rehausse de 14cm ; que celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de volumétrie mais que cet écart est minime et peut dès lors être accordé ; que de plus l'extension latérale visée dans la demande initiale est supprimée ;
2. Considérant qu'une terrasse suspendue (1,30m de profondeur) est aménagée au rez-de-chaussée arrière ; que celle-ci déroge en termes de volumétrie et au Code Civil ; que celle-ci n'offre pas de véritable amélioration des conditions d'habitabilité du logement du rez-de-chaussée et qu'au vu des dérogations importantes, elle ne peut pas être autorisée ;
3. Considérant toutefois qu'un escalier permet de relier le logement du rez-de-chaussée au jardin et qu'il y a lieu de le placer conformément aux dispositions du Code civil ;
4. Considérant qu'une isolation de la façade arrière est prévue ; que, bien que celle-ci soit en dérogation (volumétrie additionnelle provoquée), elle est minime et permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
5. Considérant que selon les photos fournies, un système d'évacuation de fumées est présent en façade arrière mais n'apparaît pas dans les plans de la situation projetée ; qu'en séance de la Commission de concertation, le demandeur a précisé vouloir supprimer cette buse d'évacuation ;

ETAGES SUPERIEURS :

1. Considérant que les aménagements proposés pour les logements des 1^{er} et 2^{ème} étages sont qualitatifs car les espaces d'eau donnent sur l'espace de nuit ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que les combles restent accessoires aux logements tels qu'en situation de droit ;
2. Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace de rangement privatif au sous-sol ;
3. Considérant que les compteurs sont accessibles à tous les habitant.e.s de l'immeuble ;

FACADE :

1. Considérant que le revêtement en carreaux de ciment est retrouvé au 2^{ème} étage ;
2. Considérant que les châssis du rez-de-chaussée et du 2^{ème} étage ont été modifiés en termes de proportions, ce qui porte préjudice à l'harmonie de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑supprimer la terrasse et prévoir un escalier conforme au Code civil vers le jardin ;

☑prévoir des petit-bois sur les châssis du rez-de-chaussée et du 2^{ème} étage en façade avant.

AVENUE JAN STOBBAERTS 5

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

Réf. / Ref.: 2023/550=149/007

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte composé de deux bâtisses jumelles (un commerce au rez-de-chaussée surbaissé [n° 7] et cinq logements [n° 5 et 7]), mettre en conformité le changement d'affectation du commerce en logement au n° 7 (passer de cinq à six unités d'habitation au total) et modifier l'aspect architectural 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. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte composé de deux bâtisses jumelles (commerce au rez-de-chaussée surbaissé et 5 logements) :
 - 1) mettre en conformité :
 - le changement d'affectation du commerce en logement (passer de 5 à 6 logements), en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (norme minimale de superficie et espace de rangement privatif) ;
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant, en dérogation aux art. 3 et 7 du Titre I du RCU (entretien des constructions et de leurs abords et éléments patrimoniaux en façade) ;

HISTORIQUE

1. Vu l'autorisation de bâtisse du 15 juin 1909 visant à « construire trois maisons » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 juillet 1938 visant à « transformer son immeuble » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 27 janvier 2009 visant à « changer l'affectation d'un commerce en logement et bureau, étendre un logement existant vers l'entresol » ;
4. Vu l'avertissement du 18 février 2020 portant sur les modifications esthétiques en façade avant (remplacement des châssis) ;
5. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 24 décembre 2024 sur la présente demande (réf. T.2024.0807/1) ;

AFFECTATION

1. Considérant qu'en situation licite, l'immeuble est réparti comme suit :
 - au rez-de-chaussée surbaissé (n°7) : commerce et locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée surélevé (n°7) : 1 logement (hors demande),
 - au rez-de-chaussée surbaissé et au rez-de-chaussée surélevé (n°5) : un logement duplex avec bureau accessoire,
 - au 1^{er} étage : 1 logement (hors demande),
 - au 2^{ème} étage: 1 logement (hors demande),
 - au 3^{ème} étage: 1 logement (hors demande) ;
1. Considérant que la présente demande porte uniquement sur le changement d'affectation du rez-de-chaussée surbaissé au n°7 et les modifications en façades des bâtiments jumeaux aux n° 5 et 7 ; que les modifications qui seraient apportées au reste de l'immeuble devront faire l'objet d'une demande d'urbanisme ultérieure ;

LOGEMENT

1. Considérant que le logement projeté au rez-de-chaussée surbaissé n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il ne dispose pas d'une superficie habitable suffisante (17,3m² au lieu de 22m²) ; ce qui n'est pas acceptable vu que celui-ci est déjà un logement de petite taille ;
2. Considérant de plus qu'il ne dispose que d'une seule orientation en façade avant et qu'il est donc exposé aux nuisances extérieures du fait de sa proximité avec la voirie, ce qui ne relève pas du bon aménagement des lieux ;
3. Considérant que le projet ne prévoit aucun local vélos, ce qui n'est pas admissible lors de la création d'un logement supplémentaire dans un immeuble comprenant déjà 5 logements ;
4. Considérant en effet que le projet densifie davantage cet immeuble, sans apporter aucune amélioration aux logements existants qui, bien que licites, ne sont pas conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
5. Considérant par ailleurs que l'immeuble ne dispose que de 3 espaces de rangements privatifs au rez-de-chaussée surbaissé arrière et 1 cave en sous-sol et que ceux-ci ne sont attribuées à aucun logement ;
6. Considérant la demande ne prévoit aucun espace de rangement privatif pour le nouveau logement, ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur et que cela n'est pas acceptable ;
7. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'il serait préférable d'améliorer le confort des unités existantes en favorisant un grand logement duplex aux rez-de-chaussée surbaissé et surélevé ;

FAÇADE AVANT

1. Vu que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et qu'il est compris dans le périmètre de protection du monument aux Bienfaiteurs ;
2. Considérant que les modifications en façade avant ne sont pas conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que les châssis, bien qu'en bois, ne correspondent pas au dessin d'origine (division, proportion, petit-bois, etc.) ;
3. Considérant en effet que les châssis des rez-de-chaussée surbaissé et surélevé de gauche (n°7) ne correspondent pas à ceux de droite (n°5) ; qu'il n'y a pas non plus de cohérence dans le dessin des châssis des différents étages (divisions irrégulières, ouvrants asymétriques, proportions déséquilibrées, etc.) et que la multiplication des couleurs (blanc et vert bouteille) nuit à l'homogénéité des bâtisses jumelles ;
4. Considérant que la modification du revêtement au rez-de-chaussée surélevé, coté droite (n°5), nuit également à l'homogénéité des bâtisses jumelles ;
5. Considérant que ces modifications nuisent globalement à l'aspect esthétique de l'immeuble ; que cela ce n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE DES CAPUCINES 10

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

Réf. / Ref.: 2024/215=035/010

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité les modifications en façades visibles depuis l'espace public

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, mettre en conformité les modifications en façades visibles depuis l'espace public, par la modification d'une baie au rez-de-chaussée et le remplacement de la corniche, des châssis et de la porte de garage d'origine, en dérogation aux art. 21 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (corniche), art. 12 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) (corniche), art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux en façade) et art. 15 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) (fenêtre visible depuis l'espace public) ;

PREAMBULE

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 juin 1923 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 janvier 1925 visant à « [construire] un garage » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 3 août 1956 visant à « transformer les façades principale et latérale et l'intérieur » ;
4. Vu le permis de bâtir du 12 juin 1964, périmé, visant à « transformer le grenier en deuxième étage habitable » ;
5. Vu le permis de bâtir du 7 janvier 1966 visant à « agrandir le rez-de-chaussée en façade postérieure » ;
6. Vu la confirmation du 19 avril 2023 attestant de l'existence d'un logement en situation licite ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 16 janvier 2024 visant à « dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la construction d'une lucarne en façade arrière et l'aménagement des combles en espace habitable » ;
8. Considérant que la présente demande ne porte que sur les modifications en façades visibles depuis l'espace public et que les modifications qui seraient apportées au reste de l'immeuble devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

SITUATION PROJETEE

1. Vu que le bien concerné se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ; que le bien est situé dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier des Fleurs » ; que ce bien fait partie d'un ensemble de quatre maisons bourgeoises d'inspirations Art Déco et pittoresque (4, 6, 8 et 10) de l'architecte C. Huberty date de 1923 et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) ; que, par conséquent, il y a lieu de traiter les actes et travaux portant atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
2. Considérant que l'ouverture de la baie principale du rez-de-chaussée en façade avant est modifiée en ce qu'une allège en maçonnerie est ajoutée ;
3. Considérant que cette intervention n'altère pas de manière significative l'esthétique de cette façade et que la pièce

- concernée, à savoir le séjour, bénéficie d'un apport en éclairage naturel suffisant ;
4. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne les matériaux de la porte d'entrée et de la corniche mais que le demandeur a précisé dans son mail du 28 octobre 2024 que la porte d'entrée d'origine est maintenue et que la corniche d'origine est remplacée par une corniche en PVC blanc ;
 5. Considérant que les châssis d'origine des façades avant et latérale ont été remplacés par des châssis en PVC blanc, et ce sans le respect des caractéristiques d'origine ;
 6. Considérant que la porte de garage située en façade latérale ne respecte ni la matérialité ni le modèle d'origine ;
 7. Considérant que les châssis de la lucarne en façade avant semblent être en bois mais ne respectent pas la typologie des châssis d'origine (division bipartite) ;
 8. Considérant que ces modifications dérogent à la réglementation en vigueur et portent atteinte à l'aspect esthétique de l'immeuble ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de remettre des châssis et une porte de garage respectant les caractéristiques d'origine (matériaux, dessin, proportion, etc.) ;

CONCLUSION

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

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE DE ROODEBEEK 97

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

Réf. / Ref.: 2024/314=235/097

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

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

AVIS / ADVIES : Reporté