



**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 21 novembre 2024 / Zitting van donderdag 21 november 2024

Avis / Adviezen

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

RUE JOSAPHAT 212	2
RUE VAN DYCK 68	5
RUE DES PALAIS 21	7
RUE ALEXANDRE MARKELBACH 55	9
RUE DES PALAIS 73	10
AVENUE EMILE MAX 81	13
PLACE EUGÈNE VERBOEKHOVEN 13	15
AVENUE LOUIS BERTRAND 32	16
AVENUE LOUIS BERTRAND 32	17
RUE DE L'AGRICULTURE 117	19
RUE JAN BLOCKX 54	20
RUE VAN OOST 52	22
RUE DES COTEAUX 150	23
SQUARE VERGOTE 28	27
RUE RUBENS 41	34

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

Réf. / Ref.: 2024/163=154/212

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un commerce et deux logements) et un bâtiment arrière (un logement), aménager une zone de déchargement (commerce) ainsi qu'un emplacement de parking (logement arrière) et réaménager la zone de cours et jardins ; pour le bâtiment avant : régulariser l'ajout d'un logement au 3ème étage mansardé et dans les combles (passer de deux à trois unités d'habitation) ainsi que les modifications esthétiques en façade avant, étendre le commerce dans l'annexe arrière au 1er étage gauche, réaménager le bâtiment et créer une terrasse au 3ème étage arrière droit ; pour le bâtiment arrière : régulariser la création d'une annexe en fond de parcelle

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/10/2024 > 11/11/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un commerce et deux logements) et un bâtiment arrière (un logement) :
 - 1) aménager une zone de déchargement (commerce) ainsi qu'un emplacement de parking (logement arrière) et réaménager la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (maintien d'une surface perméable),
 - 2) pour le bâtiment avant :
 - 3)
 - 4) l'ajout d'un logement au 3ème étage mansardé et dans les combles (passer de deux à trois unités d'habitation), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage insuffisant),
 - 5) les modifications esthétiques en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade),
 - 6) étendre le commerce dans l'annexe arrière au 1er étage gauche,
 - 7) réaménager le bâtiment, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage insuffisant),
 - 8) créer une terrasse au 3ème étage arrière droit,
 - 9) pour le bâtiment arrière :
 - 10) régulariser la création d'une annexe en fond de parcelle, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 30 avril 1909 visant à "construire une maison" ;
2. Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 17 mai 2010 et visant à "construire une annexe à l'arrière du bâtiment arrière, fermer un balcon au 3ème étage, aménager un nouveau logement en duplex entre le 3ème et les combles, placer 2 auvents dans la zone de cour et jardin et placer des enseignes en façade avant de cet immeuble à usage mixte (1 rez-de-chaussée commercial, 2 appartements existants + 1 nouveau duplex dans le bâtiment avant et 1 logement existant dans l'arrière-bâtiment)" ;
3. Vu les avis unanimes de la Commission de concertation du 29 octobre 2010 et du Collège des Bourgmestre et échevins du 16 novembre 2010 sur cette demande, favorables aux conditions suivantes :
 - 1) revoir complètement l'aménagement du logement duplex et rétablir le balcon arrière,
 - 2) supprimer l'escalier et l'auvent extérieurs en façade arrière du bâtiment principal, maintenir l'escalier central et réorganiser le sous-sol de telle manière que chaque logement y dispose d'une cave privative,
 - 3) réaménager la zone de cours et jardins de manière à rendre au minimum la moitié de sa surface perméable, en pleine terre et plantée,
 - 4) supprimer les enseignes non conformes au Règlement Régional d'Urbanisme ;
1. Vu la demande de plans modifiés du 6 janvier 2011, en application de l'art. 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
2. Vu le projet modifié introduit le 20 avril 2011 ;
3. Considérant que celui-ci respectait les conditions susmentionnées mais nécessitait un avis favorable du Service d'incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
4. Vu le rappel adressé au SIAMU en date du 20 mai 2011, l'avis sollicité par le demandeur n'ayant toujours pas été reçu à cette date ;
5. Vu le courrier du SIAMU, daté du 2 janvier 2014 et réceptionné le 15 janvier 2014, annonçant le classement sans

- suite de la demande d'avis pour cause de dépassement des délais de traitement ;
6. Vu la réforme du CoBAT modifiant, à compter du 1^{er} septembre 2019, les conditions d'obtention d'un avis du SIAMU dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme, en ce compris pour celles en cours d'instruction à cette date ;
 7. Vu le courrier du 7 avril 2023 enjoignant au demandeur de fournir dans les 30 jours les formulaires ad hoc, complétés et signés, afin que l'administration communale puisse solliciter un nouvel avis du SIAMU sur le projet modifié ;
 8. Considérant que ce délai des 30 jours a été dépassé sans qu'aucune suite n'ait été donnée par le demandeur ;
 9. Considérant qu'en l'absence de ces documents, le permis d'urbanisme sollicité ne pouvait être accordé et a, par conséquent, été refusé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 4 juillet 2023 ;

SIAMU :

1. Vu l'avis favorable sous réserves du SIAMU du 29 août 2024 sur la présente demande de permis d'urbanisme (réf. T.1980.3501/6) ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 3 mai 2024 attestant de l'existence de :
 - 1 bâtiment avant :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée : un commerce,
 - 3) aux étages 1 et 2 : un logement par étage,
 - 4) aux 3ème étage mansardé et combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 2 bâtiment arrière (dans son entièreté): un logement ;

INFRACTIONS URBANISTIQUES :

1. Vu le procès-verbal du 23 novembre 2009 et la mise en demeure du 15 décembre 2009 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1 bâtiment avant :
 - 1) au 3ème étage droit, la construction en partie arrière d'une annexe par la fermeture de balcon sur $\pm 3,6 \text{ m}^2$,
 - 2) la réalisation de travaux d'aménagement intérieurs entraînant une modification du nombre de logements autonomes (3 en lieu et place de 2) par l'aménagement d'un duplex entre le 3ème et les combles en logement autonome,
 - 3) l'installation d'une enseigne horizontale entre la baie du rez-de-chaussée et le balcon du 1er étage (non-conforme au RRU) présentant une saillie supérieure à 25 cm de la façade,
 - 4) l'installation d'une enseigne verticale à gauche de la vitrine du rez-de-chaussée, non-conforme au RRU, car celle-ci est placée à – de 50 cm du mur mitoyen ;
 - 5) l'installation d'une enseigne verticale à droite de la vitrine du rez-de-chaussée commercial et à gauche de la porte cochère, de plus de 70cm de haut, non-conforme au RRU,
 - 2 bâtiment arrière :
 - 1) au rez-de-chaussée, sur toute la largeur de la parcelle, la construction d'une annexe, sur une surface de $\pm 16,4 \text{ m}^2$ à l'arrière du bâtiment arrière,
 - 2) au-dessus de la porte d'entrée du bâtiment, la mise en place d'une couverture légère en PVC sur une superficie $\pm 4 \text{ m}^2$;
1. Vu l'art. 192 du 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 qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la présente demande varie peu par rapport à la demande précédemment refusée ; qu'elle vise toujours à régulariser des infractions ayant fait l'objet du procès-verbal susvisé et à étendre le commerce dans l'annexe arrière gauche au 1er étage ;
2. Considérant que la nouvelle répartition se présente comme suit :
 - 1 bâtiment avant :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 2) aux rez-de-chaussée et 1er étage arrière gauche : un commerce,
 - 3) aux étages 1 et 2 : un logement par étage de $\pm 90 \text{ m}^2$,
 - 4) au 3ème étage mansardé et dans les combles : un duplex de 3 chambres,
 - 2 entièreté du bâtiment arrière : un logement ;
1. Considérant que la demande ne modifie pas la situation licite du rez-de-chaussée, à savoir un commerce ; que, toutefois, elle vise son extension dans l'annexe arrière gauche au 1er étage afin d'y aménager un bureau ;
2. Considérant que cette extension est conforme à la prescription générale 0.12 - 9° du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) autorisant le changement d'affectation de superficies affectées au logement sous certaines conditions, à savoir la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe déjà un rez-de-chaussée ;
3. Considérant que le commerce, avec une superficie de $\pm 82 \text{ m}^2$, respecte également la prescription 3.3 du PRAS qui indique que la superficie de plancher affectée aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m^2 , et celle affectée aux commerces de gros ne peut dépasser, par

- projet et par immeuble, 500 m² en zone de forte mixité et hors liseré de noyau commercial ;
4. Considérant qu'au niveau de la cour intérieure, une zone de déchargement pour le commerce ainsi qu'une place de parking (bâtiment arrière) sont prévues ; que cette intervention déroge aux RRU et RCU puisque la zone de cours et jardins est imperméabilisée à plus de 50 % ;
 5. Considérant qu'elle risque de générer des nuisances sonores et de pollution de l'air en intérieur d'îlot ;
 6. Considérant par ailleurs que toute intervention en intérieur d'îlot doit en priorité viser à améliorer les qualités végétales et à maintenir ou à créer des surfaces de pleine terre, conformément à la prescription 0.6 du PRAS ; que, dès lors, la demande de dérogation n'est pas justifiable ;
 7. Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales d'origine est maintenue selon les plans joints au dossier de demande mais que l'annexe 1 ne mentionne pas l'existence de cette installation et que sa capacité en m³ n'est reprise nulle part ; que ce type d'installation, afin d'être utilisée de façon optimale au cours de l'année, implique de la connecter aux WC, d'autant plus que le projet prévoit une densification de l'occupation de la parcelle ;

Logement 1 :

1. Considérant que la demande revoit l'aménagement du 1^{er} étage en accueillant, en partie arrière, le bureau du commerce et un appartement d'une chambre avec une terrasse arrière ;
2. Considérant que la proximité (+/-3,1 m) de la baie du bureau et de la terrasse arrière génère des vues directes intrusives et une perte d'intimité vis-à-vis du logement ; que cette situation est regrettable ;
3. Considérant que le séjour de l'appartement présente une dérogation au RRU en ce qu'il ne dispose pas d'un apport en lumière naturelle suffisant (3,07 m² au lieu de 4,4 m²) ; que ce déficit est trop important et que la dérogation n'est dès lors pas accordable ;
4. Considérant par conséquent qu'il y a lieu de revoir son aménagement ;

Logement 2 :

1. Considérant que le 2^{ème} étage accueille également un logement d'une chambre ; que son aménagement est identique à celui de l'étage inférieur et que, par conséquent, il soulève les mêmes remarques ;

Logement 3 :

1. Considérant qu'au 3^{ème} étage mansardé et dans les combles, la demande vise à régulariser la création d'un duplex de 3 chambres ;
2. Considérant qu'au 3^{ème} étage mansardé, la démolition de l'annexe illicite supprime la situation infractionnelle ;
3. Considérant qu'au même niveau, la demande vise à créer une terrasse ; que celle-ci n'est pas conforme au Code civil et génère des vues intrusives sur le bâti immédiatement environnant ;
4. Considérant que celle-ci génère également des vues intrusives sur les terrasses des étages inférieurs, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
5. Considérant que le 3^{ème} étage se compose de la chambre principale à droite et des espaces de vie qui occupent le reste de l'étage ;
6. Considérant que la chambre ne bénéficie pas d'un apport en lumière naturelle suffisant (0,81 m² au lieu des 2,82 m² requis) ;
7. Considérant que l'éclairage naturel du séjour et de la salle à manger est également inférieur aux normes prescrites (respectivement 1,62 m² et 1,55 m² au lieu de 4,82 m² et 3,33 m²) ; considérant que ces déficits sont trop importants pour que la dérogation puisse être accordée ;
8. Considérant que les combles accueillent deux chambres, des sanitaires et une salle de jeux ; qu'ils sont conformes aux normes d'habitabilité ;
9. Considérant que rendre les espaces de comble habitables nécessite de prévoir une isolation thermique performante et une solution contre les risques de surchauffe ;
10. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il serait préférable de prévoir un niveau destiné aux espaces de jour et un niveau destiné aux espaces de nuit, et ce afin d'améliorer le fonctionnement de ce duplex et de manière à satisfaire aux normes prescrites par le RRU et le RCU ;

Bâtiment arrière :

1. Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une annexe située à l'arrière du bâtiment arrière ; que celle-ci, d'une surface de 16,4 m² et s'étendant sur toute la largeur de la parcelle, permet d'agrandir le séjour de ce logement arrière ;
2. Considérant que cette annexe supprime une cour arrière mais que celle-ci est enclavée et n'est pas facilement utilisable en tant qu'espace d'agrément ; que, en outre, cette extension n'a pas d'impact sur les parcelles voisines ;
3. Considérant cependant qu'il est nécessaire de prévoir une toiture végétalisée à minima semi-intensive (couche de substrat de >10 cm) sur la toiture de cette extension afin de limiter l'impact sur les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot et d'en tirer des avantages en matière d'écoulement des eaux pluviales et de lutte contre le phénomène d'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
4. Considérant que le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage dérogent à la réglementation applicable en termes d'éclairage naturel ; que cette dérogation concerne les espaces de vie et les trois chambres ;
5. Considérant néanmoins que cette situation résulte des baies existantes en façade avant et arrière, qui ne peuvent être modifiées ; que, dès lors, la demande de dérogation peut être acceptée ;
6. Considérant que, sous la toiture, une salle de bain et une chambre avec un espace bureau sont prévus et qu'ils ne soulèvent aucune remarque ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant qu'il existe un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
2. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au rez-de-chaussée et qu'il est facilement accessible ;

FAÇADES :

1. Considérant que le projet se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS, arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. Considérant que les châssis des étages sont en bois de ton foncé (brun) et qu'ils respectent le modèle d'origine ;
3. Considérant que le dessin des châssis des lucarnes diffère des plans d'origine ; que toutefois ceux-ci s'intègrent harmonieusement à la façade ;
4. Considérant que la corniche projetée ne correspond pas à celle des plans d'archives ; que, néanmoins, elle est en bois et s'intègre à la façade ; que, dès lors, la proposition est acceptable ;
5. Considérant que, au rez-de-chaussée, la porte cochère et la devanture du commerce ne respectent ni la matérialité ni le modèle d'origine (division, etc.), ce qui dévalorise l'esthétique de la façade avant, et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☒ ne pas aménager en intérieur d'îlot ni de zone de déchargement pour le commerce ni d'emplacement de parking ;

☒ prévoir une zone de cours et jardins conformes aux RRU et RCU répondant pleinement à la prescription 0.6 du PRAS ;

☒ prévoir une toiture végétalisée à minima semi-intensiv (couche de substrat de >10 cm) sur la toiture de l'annexe en fond de parcelle ;

☒ adapter l'annexe 1 et les plans afin de les faire concorder en ce qui concerne la citerne de réutilisation d'eau pluviales ainsi que sa capacité en m³ et assurer la connexion de cette dernière aux wc du bâtiment avant ;

☒ dans l'annexe du 1er étage arrière gauche soit maintenir l'extension en prévoyant un verre translucide pour la baie latérale au 1er étage soit la condamner et envisager d'en créer une nouvelle en façade arrière ;

☒ revoir l'aménagement des logements des 1er et 2ème étages et les rendre conformes aux normes d'habitabilité ;

☒ prévoir pour le duplex (3ème étage mansardé et combles) :

- un niveau destiné aux espaces de jour et un niveau destiné aux espaces de nuit,
- supprimer la terrasse au 3ème étage ;

☒ pour la façade à front de rue, revenir en pristin état au niveau du rez-de-chaussée (porte cochère et devanture, etc.) ;

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

RUE VAN DYCK 68

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

Réf. / Ref.: 2022/1605=263/068

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et deux logements), mettre en conformité la modification du profil de la toiture des annexes arrière de droite et gauche, la démolition de deux annexes en intérieur d'îlot ainsi que le changement d'affectation du commerce vers du logement (passer de deux à trois unités d'habitation), construire au rez-de-chaussée une annexe centrale en partie arrière et modifier les façades avant et arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/10/2024 > 11/11/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 22 novembre 2022 visant à « dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et deux logements), mettre en conformité la modification du profil de la toiture des annexes arrière de droite et gauche, la démolition de deux annexes en intérieur d'îlot, le changement d'affectation de commerce vers du logement (passer de deux à trois unités), construire au rez-de-chaussée une annexe centrale en partie arrière, et

modifier les façades avant et arrière » ;

2. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 8 juin 2023 sur cette demande ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir qu'il serait préférable de, soit sauvegarder un commerce, ce qui garantirait une mixité de fonctions dans le quartier, soit de revoir l'ensemble du projet afin d'aménager un logement qualitatif et de prévoir un local vélos/poussettes et, enfin, d'uniformiser les différentes ouvertures en façade avant tant en teinte qu'en matérialité (bois de ton naturel) ;
4. Vu la demande modifiée du 14 septembre 2023 visant à « dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et deux logements), mettre en conformité la modification du profil de la toiture des annexes de droite et de gauche arrière, la démolition de deux annexes en intérieur d'îlot et le changement d'affectation du commerce vers du logement (passer de deux à trois unités), construire au rez-de-chaussée une annexe centrale en partie arrière et modifier les façades avant et arrière » ;
5. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 14 mars 2024 sur cette demande ;
6. Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir que le projet tel que modifié ne répond toujours pas au bon aménagement des lieux ni aux normes minimales d'habitabilité applicables et que le local vélos/poussettes est difficilement accessible ;
7. Considérant que le demandeur a réintroduit d'initiative de nouveaux plans modificatifs en date du 14 juin 2024, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
8. Considérant que le projet ainsi amendé vise désormais à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et deux logements) :
 - 1 mettre en conformité :
 - 1) la modification du profil de la toiture des annexes arrière de droite et de gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
 - 2) la démolition de deux annexes en intérieur d'îlot,
 - 3) le changement d'affectation du commerce vers du logement (passer de deux à trois unités d'habitation au total),
 - 2 construire, au rez-de-chaussée, une annexe centrale en partie arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
 - 3 modifier la façade avant (remplacer l'ancienne vitrine par deux châssis),
 - 4 modifier la façade arrière (création de baies, isolation) ;
 1. Considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet de la demande initiale et visent à répondre aux objections soulevées par celle-ci ;
 2. Considérant que la division et la répartition sollicitées en 2022 sont maintenues, à savoir :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée et pour l'entièreté de l'annexe arrière de droite : un logement,
 - 3) au 1^{er} étage : un logement,
 - 4) au 2^{ème} étage : un logement,
 - 5) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

VOLUME/HABITABILITÉ :

1. Considérant que la présente demande concerne toujours le rez-de-chaussée et l'annexe de droite sur deux niveaux, et ce, afin d'y aménager un logement 2 chambres ;
2. Considérant qu'il est toujours prévu de créer une annexe centrale en partie arrière et que ce volume ne s'inscrit toujours pas dans les gabarits autorisables ;
3. Considérant que le séjour qui occupait une surface de +/- 60 m² est séparé par une cloison coulissante afin de créer deux espaces distincts : le salon en partie avant et la cuisine ainsi que la salle à manger en partie arrière ;
4. Considérant que l'aménagement proposé est conforme aux normes minimales d'habitabilité ;
5. Considérant que le profil de toiture de l'annexe de gauche est modifié en ce qu'il présente un seul versant au lieu des deux indiqués dans les plans d'archives, sans que cela n'implique de modification des murs mitoyens existants ;
6. Considérant que, du côté droit, l'aménagement est identique à la première version modifiée, à savoir une chambre ainsi que des sanitaires au rez-de-chaussée et une seconde chambre au 1^{er} étage ; que cela ne soulève aucune remarque ;
7. Considérant que l'espace sous les combles est un local non-habitable ;
8. Considérant que le volume de toiture (un versant) diffère de celui de la situation de droit (deux versants) ; qu'il y a nécessité d'une rehausse du mitoyen droit de +/- 1,9 m, en dérogation au RRU en ce qu'il dépasse de plus de 3 m l'immeuble voisin le moins profond, tant en hauteur qu'en profondeur ;
9. Considérant que, suivant le reportage photographique de *Bruciel*, cette situation date d'avant 1953 ; que, de plus et au vu de l'absence de réclamation ou observation lors des enquêtes publiques qui se sont déroulées, la dérogation peut être accordée ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que les problèmes d'inondations et d'imperméabilisation des sols vont croissant en Région de Bruxelles ;
2. Considérant que, en zone de cours et jardins, l'ancien hangar ainsi que le volume en fond de parcelle sont démolis, ce qui dédensifie l'intérieur d'îlot en termes de volumétrie ;
3. Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins est conforme aux règlements en vigueur en ce qu'elle conserve 50 % de superficie de pleine terre et plantée ;

ESPACE COMMUNS :

1. Considérant qu'il y existe un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
2. Considérant que, du côté arrière gauche, « l'espace tampon » annexé au bâtiment devient un local vélos/poussette et qu'il est facilement accessible depuis le rez-de-chaussée ;
3. Considérant que celui-ci dispose d'un accès (porte) vers le jardin privatif du logement du rez-de-chaussée ;

FAÇADES :

1. Considérant que, en façade arrière, des baies sont créées afin d'éclairer les espaces intérieurs ;
2. Considérant que l'isolation déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur mais que cette dérogation est minime et améliore les performances énergétiques du logement projeté ;
3. Considérant que, en façade avant, la porte d'entrée et les châssis supérieurs sont en bois de ton naturel ;
4. Considérant que, au rez-de-chaussée, la présente demande modifiée prévoit de revoir la composition de la façade ; que deux baies de fenêtre en bois de teinte naturelle, avec un soubassement recouvert d'un enduit sur isolant, sont prévues au lieu de la vitrine de droite ;
5. Considérant que cette intervention respecte l'alignement du front bâti de même que la typologie du bâtiment et qu'elle reflète l'affection projetée à savoir du logement ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE DES PALAIS 21

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

Réf. / Ref.: 2023/184=204/021

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, diviser le bâtiment en trois unités de logement (passer de une à trois), réaménager le bâtiment, aménager des balcons arrière aux 1er et 2ème étages, créer un volume au 2ème étage droit, réaliser des travaux structurels intérieurs (agrandissement de baies de murs), isoler l'annexe arrière gauche, effectuer des transformations en façade arrière (agrandissement de baies) et régulariser les modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/10/2024 > 11/11/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 1) diviser le bâtiment en trois unités de logement (passer de une à trois), 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 Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),
 - 2) réaménager le bâtiment, en dérogation aux art. 3 (superficie insuffisante) et 4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur insuffisante) et à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage insuffisant),
 - 3) aménager des balcons arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages,
 - 4) créer un volume au 2^{ème} étage droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
 - 5) réaliser des travaux structurels intérieurs (agrandissement des baies de murs),
 - 6) isoler l'annexe arrière gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
 - 7) effectuer des transformations en façade arrière (agrandissement de baies),
 - 8) régulariser les modifications en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (modification de châssis) (éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 24 juin 1894 en vue de "construire une véranda" ;
2. Vu que le bien est situé dans la zone de protection du monument : Maison Art Déco, 11, rue des Palais, 1030 Schaerbeek- Classement comme Monument, Arrêté du 07 mars 2002 ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 12 mai 2023 attestant de l'existence d'un seul logement ;
2. Vu le procès-verbal du 23 février 2021 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) la modification du nombre de logements indépendants : 10 au lieu de 1,
 - 2) la construction d'une annexe de +/- 18 m² au rez-de-chaussée de la façade arrière recouvrant toute la cour,
 - 3) la modification architecturale de la façade avant de par :
 - 1 le remplacement de la porte d'entrée sans conformité avec le matériau d'origine : PVC au lieu de bois,
 - 2 la couverture de la corniche en bois par du PVC,
 - 3 la suppression du garde-corps du balcon du 1^{er} étage et installation de panneaux en bois,

- 4 la modification des fenêtres du 3^{ème} étage sans respect du dessin d'origine,
- 5 la pose d'un faux plafond au rez-de-chaussée qui masque partiellement l'ouverture des fenêtres ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la demande vise à diviser le bâtiment, d'une superficie de 258 m², en trois unités de logement qui se répartissent de la manière suivante :
 - 1) au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre de 82,27 m² avec jardin,
 - 2) au 1^{er} étage : un studio de 69,48 m² avec balcon avant et arrière,
 - 3) au 2^{ème} étage et dans les combles : un duplex 2 chambres de 106,33 m² ;

Logement 1 :

1. Considérant que, au rez-de-chaussée, l'annexe arrière illicite de +/- 18 m² est démolie, ce qui supprime la situation infractionnelle ;
2. Considérant que l'annexe arrière gauche est isolée afin d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ; qu'elle déroge aux règlements urbanistiques en vigueur en ce qu'elle dépasse les ¾ de la parcelle mais que cette dérogation est minime et donc acceptable ;
3. Considérant que la terrasse qui est prévue dans son prolongement constitue une imperméabilisation de la parcelle, ce qui est fort regrettable ;
4. Considérant que la configuration de ce logement se présente sous la forme de trois pièces en enfilade avec, en partie arrière, les espaces vie en liaison avec le jardin et, en partie avant, la chambre ;
5. Considérant que la salle à manger ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,30 m au lieu des 2,50 m prescrits) ; que ce déficit est trop important et que la dérogation n'est dès lors pas accordable ;
6. Considérant que la réduction de la baie entre le séjour et la chambre avant impacte négativement le caractère traversant des espaces et, par conséquent, l'éclairage naturel du séjour en partie centrale ;
7. Considérant par ailleurs que ce dernier ne dispose pas d'une superficie suffisante (13,8 m² au lieu de 20 m²) ; que ce déficit est trop important et que la dérogation n'est dès lors pas accordable ;
8. Considérant que la chambre à front de rue respecte les normes d'habitabilité mais que, au vu de son emplacement, elle subit des nuisances sonores, accentuées par la circulation (tram), ainsi qu'un manque flagrant d'intimité ;

Logement 2 :

1. Considérant que, au 1^{er} étage, la demande vise à créer un studio et à ouvrir les espaces de vie afin d'offrir une meilleure communication entre eux ;
2. Considérant qu'un escalier intérieur dessert les espaces servants (sanitaires) en partie arrière ; que ceux-ci se trouvent en contrebas (1,15 m) ; que, de plus, l'accès se fait via une baie de 0.67 m de largeur, que ce passage est fort étroit pour un usage quotidien et ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
3. Considérant qu'un volume triangulaire est créé afin d'éclairer la circulation interne ; qu'il déroge au RRU en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens ;
4. Considérant qu'un balcon est créé en partie arrière gauche ; qu'il est conforme au Code civil ainsi qu'aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Logement 3 :

1. Considérant que la demande vise à aménager, au 2^{ème} étage et dans les combles, un duplex 2 chambres ;
2. Considérant que le 2^{ème} étage accueille les espaces de vie et les combles ceux de nuit ;
3. Considérant qu'un décroisement intérieur est prévu afin de favoriser le caractère traversant des pièces ; que ce logement ne soulève aucune remarque ;
4. Considérant que, au 2^{ème} étage, un balcon identique à celui de l'étage inférieur est prévu et qu'il est conforme tant au RRU qu'au Code civil ;
5. Considérant néanmoins qu'il est fort étroit (1,58 m²) pour répondre aux besoins d'un logement de 2 chambres ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant qu'il existe un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;
2. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au sous-sol arrière ; que, toutefois, son accessibilité n'est pas aisée vu la présence de l'escalier, la largeur du dégagement et du couloir (0,8 cm) et le demi-tour que devraient opérer les cyclistes ;
3. Considérant qu'il convient donc de revoir l'accessibilité et l'aménagement du local vélos afin de se conformer aux recommandations du « *Vadémécum vélo en Région de Bruxelles-Capitale (n° 7)* » édité par Bruxelles Mobilité (<https://mobilite-mobiliteit.brussels/fr/professionnels-de-la-mobilite/publications-techniques-analyses-et-etudes>) ;
4. Considérant que, en l'état, la dérogation au RRU et au RCU n'est pas acceptable ;

FAÇADES :

1. Considérant 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) ;
2. Considérant que le bâtiment forme un ensemble architectural cohérent avec ceux de droite (n° 19) et de gauche (n° 23) et que, dans le but de préserver cette continuité, il y a lieu d'en respecter les principales caractéristiques d'origine en façade avant (matériaux, composition, divisions, section) ;
3. Considérant que les soupiraux donnant sur les caves sont condamnés (briques de verre), ce qui nuit à l'esthétique de la façade et empêche toute ventilation naturelle des caves ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

4. Considérant que les châssis et la porte d'entrée prévus sont en bois de ton blanc ; que, toutefois, les fenêtres du 3^{ème} étage ne respectent pas le dessin d'origine (bipartite) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
5. Considérant que les encadrements des différentes ouvertures sont peints en gris ; que cela nuit à l'esthétique de la façade ;
6. Considérant que la couverture de la corniche en PVC est retirée, ce qui permet de retrouver son état d'origine (matériau bois) ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le programme projeté densifie fortement l'occupation de cet immeuble et entraîne une dépréciation des conditions d'habitabilité ; que, de plus, le local vélos/poussettes est difficilement accessible ;
2. Considérant par ailleurs qu'il y aura lieu d'entamer la remise des lieux en pristin état dès la notification de la décision sur la présente demande de permis.

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE ALEXANDRE MARKELBACH 55

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

Réf. / Ref.: 2023/540=183/055

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, construire une véranda au rez-de-chaussée, rehausser du côté droit le volume de toiture et mettre en conformité la suppression de la citerne d'eaux pluviales ainsi que la modification esthétique de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/10/2024 > 11/11/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 1) construire une véranda au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 2) rehausser du côté droit le volume de toiture, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 3) mettre en conformité :
 - 1 la suppression de la citerne d'eaux pluviales, en dérogation à l'art. 35 du Titre II du RCU (collecte des eaux pluviales),
 - 2 la modification esthétique de la façade avant (châssis, corniche etc.) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 juin 1948 visant à " construire une maison " ;
2. Vu le permis d'urbanisme périmé 24 novembre 1981 visant " aménager un garage au rez-de-chaussée " ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 18 novembre 2023 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;
2. Considérant qu'une véranda a été construite au rez-de-chaussée arrière sans permis d'urbanisme et que, dès lors, ce volume n'est pas licite ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la demande vise à agrandir les espaces de vie du rez-de-chaussée ;
2. Considérant que, au même niveau, l'annexe illicite en partie arrière est démolie, ce qui supprime la situation infractionnelle ;
3. Considérant que le projet prévoit de créer une nouvelle annexe (véranda) mais que celle-ci est dérogoire au RRU en ce qu'elle dépasse les deux profils mitoyens ;
4. Considérant qu'elle nécessite la rehausse du mitoyen droit, d'une profondeur de +/-1,56 m sur une hauteur +/- 1,27m, et du mitoyen gauche (le plus profond), de 0,22 m de profondeur sur +/- 1,45 de hauteur ; que ces rehausses sont minimales et n'ont pas d'impact sur les parcelles voisines ;
5. Considérant par contre que cette intervention risque d'engendrer un « effet en cascade » en intérieur d'îlot et qu'il y a dès lors lieu d'aligner cette annexe (véranda) sur le voisin de gauche au n° 53 (le plus profond) ;
6. Considérant qu'au 1^{er} étage, deux chambres sont prévues, dont une avec une salle de bain privative ; que ces espaces ne soulèvent aucune remarque ;
7. Considérant par ailleurs que la demande vise à revoir l'aménagement des combles et à les rendre habitables ;
8. Considérant que le 2^{ème} étage accueille, en partie avant, une chambre et un bureau et, en partie arrière, une seconde

- chambre avec une salle de douche privative ;
9. Considérant que le projet consiste également à rehausser le volume de toiture côté droit afin de disposer d'une hauteur sous plafond de 2,3 m et d'y aménager un bureau ;
 10. Considérant que ce volume déroge au RRU en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens ; que, de plus, celui-ci « écrase » le bâtiment existant et présente un caractère massif et disproportionné ;
 11. Considérant dès lors que l'architecture projetée en partie avant se démarque négativement de celle du reste de la rue et ne respecte pas, du fait de son gabarit et de ses proportions, le contexte environnant ; qu'il y a lieu d'y remédier ;
 12. Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, 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 ;
 13. Considérant que la végétalisation est compatible avec la pose de panneau solaire et en améliore le rendement lors des fortes chaleurs ;

COLLECTE DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que la citerne de récupération des eaux de pluie présente en situation de droit est supprimée en situation projetée, en dérogation au RCU, et qu'il y a lieu d'y remédier ;
2. Considérant qu'afin d'assurer une utilisation optimale au fil de l'année de ce type de dispositifs, il y a lieu de le connecter, a minima, aux WC du bâtiment ; qu'il serait par ailleurs pertinent d'étudier la possibilité de ne pas connecter le trop-plein de cette citerne au réseau d'égouttage mais de le gérer par dispersion dans le jardin via des dispositifs végétalisés (noue, jardin de pluie, etc.) ;
3. Considérant que la suppression pourrait être acceptée moyennant l'installation d'un dispositif de dispersion in-situ (noue, jardin de pluie, etc.) ;

FAÇADES :

1. Considérant que ce bâtiment forme, avec le n° 53, un ensemble cohérent et que, dans le but de préserver cette continuité, il y a lieu d'en respecter les principales caractéristiques d'origine en façade avant (matériaux, composition, divisions, sections, ...) ;
2. Considérant que la porte d'entrée est en bois, bien qu'elle ne respecte pas le modèle d'origine, s'intègre à la composition de la façade avant ;
3. Considérant que les châssis sont en bois de teinte noir ; que, toutefois, ceux de droite aux différents étages ne respectent pas la division d'origine (quadripartite) mais que cela ne nuit pas à l'esthétique de cette façade ;
4. Considérant que la corniche est en PVC, ce qui est dérogatoire au RCU, et qu'il y a lieu d'y remédier ;
5. Considérant qu'au surplus, le volume projeté ne s'intègre pas à la composition de la façade avant en termes d'alignement et de proportions ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- aligner la véranda du rez-de-chaussée sur le voisin de gauche (n° 53) ;
- prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales (en cave) en remplacement de celle qui est supprimée et connecter celle-ci aux WC du bâtiment ou installer un dispositif de dispersion des eaux pluviales in-situ (noue, jardin de pluie, etc.)
- végétaliser les nouvelles toitures plates ;
- en façade avant :
 - ▢ prévoir une corniche en bois qui respecte le dessin et la matérialité d'origine (se référer aux plans d'archives),
 - ▢ prévoir, dans le versant avant, une lucarne, en partie centrale ou du côté droit, répondant aux prescriptions du RRU et du RCU tout en portant une attention particulière à la façade avant afin de respecter sa composition (alignement, division châssis, etc.).

RUE DES PALAIS 73

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

Réf. / Ref.: 2023/374=204/073

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et un logement), régulariser la construction d'une annexe sur trois niveaux au rez-de-chaussée droit et d'une seconde annexe au 2ème étage gauche ainsi que la modification de la façade avant, étendre l'annexe des rez-de-chaussée et 1er étage gauche, aménager une terrasse arrière au 2ème étage, ajouter un logement au 2ème étage et dans les combles (passer de une à deux unités d'habitation), réaménager le bâtiment et modifier les façades avant et arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/10/2024 > 11/11/2024

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 un logement) :
 - 1 régulariser la modification du volume arrière par :
 - 1) la construction au 1^{er} étage d'une annexe sur toute la largeur de la parcelle, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) et à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (végétalisation des toitures plates),
 - 2) la construction au 2^{ème} étage d'une véranda à gauche,
 - 3) la modification de la façade avant (pose d'un crépi beige sur le parement du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage, châssis du rez-de-chaussée, etc.), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (modification de châssis) (éléments patrimoniaux de façade),
 - 2 étendre et isoler l'annexe du rez-de-chaussée et celle du 1^{er} étage gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 3 aménager une terrasse arrière au 2^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 4 ajouter un logement au 2^{ème} étage et combles (passer de 1 à 2 unités), dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur insuffisante),
 - 5 réaménager le bâtiment,
 - 6 modifier la façade avant (réouverture des baies de la travée centrale aux 1^{er} et 2^{ème} étages, châssis),
 - 7 modifier la façade arrière (création de baies) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 11 juillet 1890 visant à "construire une maison" ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 13 octobre 2023 attestant de l'existence de :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée : un commerce,
 - 3) aux étages : un logement ;

INFRACTIONS URBANISTIQUES :

1. Vu la mise en demeure du 18 août 2023 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) le maintien de l'agrandissement de l'annexe en façade arrière-côté mitoyen droit, sur trois niveaux (rez-de-chaussée + entresol + 1^{er} étage), sur une superficie de $\pm 7 \text{ m}^2$;
 - 2) la modification de l'aspect architectural de la façade avant par :
 - 1 la pose d'un crépi beige sur le parement,
 - 2 le masquage de la fenêtre de cave par des tôles perforées,
 - 3 la condamnation des baies de la travée centrale aux 1^{er} et 2^{ème} étages,
 - 4 la pose de deux évacuations de gaz brûlés en travée de droite,
 - 5 la suppression des décors en menuiserie encadrant la vitrine du rez-de-chaussée,
 - 6 la modification de la taille de la baie de la vitrine du rez-de-chaussée (abaissement),
 - 7 le remplacement des châssis en bois par du PVC,
 - 3) la réalisation de travaux de stabilité dans les mansardes/combles (nouvelle trémie),
 - 4) la modification du nombre de logements (dix unités surnuméraires) ;
1. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
2. Considérant en conséquence qu'il y aura lieu d'entamer les travaux destinés à la suppression des infractions dans les 6 mois et de les achever dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la demande vise à maintenir l'affectation commerce et ajouter un logement au 2^{ème} étage et combles, passant ainsi à deux unités de logement, la nouvelle répartition se présentant comme suit :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée : un commerce (salon de coiffure),
 - 3) au 1^{er} étage : un logement d'une chambre,
 - 4) au 2^{ème} étage et combles : un duplex de 2 chambres ;
1. Considérant que, à gauche, le volume arrière de l'immeuble voisin au n° 75 est construit sans permis d'urbanisme ; qu'il ne répond donc pas aux volumes licites repris dans le plan parcellaire communal, tant en profondeur (+ 3 m) qu'en hauteur (+ deux niveaux) ;
2. Considérant dès lors qu'il n'a pas lieu de tenir compte du profil mitoyen de gauche ;

Rez-de-chaussée :

1. Considérant que le projet prévoit de maintenir le commerce (salon de coiffure-esthétique) au rez-de-chaussée ;
2. Considérant que l'annexe arrière est étendue sur une profondeur de +/- 5 m afin d'augmenter la surface

commerciale (coiffure-esthétique) et qu'elle dépasse les deux profils mitoyens, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

3. Considérant que cette intervention nécessite une rehausse du mitoyen de +/- 2 m sur une profondeur de 2,32 m pour le voisin le plus profond de gauche (n° 75) et de 4,4 m pour le moins profond de droite (n° 71), ce qui nuit à l'ensoleillement des parcelles voisines ;
4. Considérant que cette augmentation de volume, ainsi que la terrasse prévue, sont fort impactant pour l'intérieur d'îlot ; que, dès lors, la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) relative aux actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots est d'application en ce que la zone de cours et jardins est densifiée ; que les dérogations sont trop importantes pour être accordées ;

1^{er} étage :

1. Considérant qu'au 1^{er} étage, la demande vise à régulariser l'annexe illicite qui a été réalisée sans avoir eu recours à un permis d'urbanisme ; qu'elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse le voisin le moins profond (n° 71) de 3,50 m au lieu des 3 m requis, avec une rehausse de +/- 4 m ;
2. Considérant qu'en situation de fait, elle ne nécessite pas de rehausse mitoyenne à gauche ; que, de plus, elle n'apporte pas de nuisance au voisin susmentionné et permet d'augmenter la surface du logement projeté, améliorant ainsi son habitabilité ; que, dès lors, que la dérogation peut être accordée ;
3. Considérant néanmoins que la toiture plate (+ 20 m²) n'est pas aménagée en toiture végétalisée, en dérogation aux prescriptions du RCU, et qu'il y a lieu d'y remédier ;
4. Considérant que la demande vise également à étendre ce volume du côté gauche de +/- 2 m ; qu'il est dérogatoire aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse le voisin de droite (plus profond) et possède une profondeur totale de +/- 7,55 m ;
5. Considérant que cette intervention n'apporte pas de plus-value au logement projeté ; qu'elle dénature la lecture du volume arrière ; que, dès lors, la demande de dérogation ne peut être acceptée ;
6. Considérant que ce niveau accueille un appartement d'1 chambre (en partie avant l'espace de vie et en partie arrière celui de nuit) ;
7. Considérant que l'isolation en partie arrière est dérogatoire en ce qu'elle dépasse l'immeuble voisin le moins profond de droite ; que ce dépassement est minime et ne porte pas préjudice aux parcelles voisines ;

2^{ème} étage et combles :

1. Considérant que la demande vise à créer un duplex de 3 chambres en s'étendant dans les combles ;
2. Considérant que le logement comporte 3 chambres, avec les espaces de vie au 2^{ème} étage et ceux de nuit dans les combles ;
3. Considérant que, au 2^{ème} étage arrière gauche, la présente demande vise à régulariser la construction d'une annexe (véranda) accolée à une rehausse non licite ; qu'elle ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables et dénature la lecture du volume arrière ; que, dès lors, la demande de dérogation ne peut être acceptée ;
4. Considérant que celle-ci donne accès à une terrasse qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse le voisin le plus profond de 4,6 m au lieu des 3 m prescrits ;
5. Considérant de plus qu'elle se situe en promontoire, présente une forte avancée et que les vues ainsi générées sont fort intrusives sur les parcelles voisines ;
6. Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer l'annexe (véranda), de limiter la profondeur de la terrasse à 2,12 m et d'en délimiter le pourtour ;
7. Considérant que, dans les combles, 2 chambres sont prévues ; qu'elles ne soulèvent pas de remarque ;
8. Considérant que la chambre sous toiture n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme applicables en ce qu'elle ne dispose pas des 2,3 m de hauteur sur la moitié de sa superficie ; que, dès lors, il y a lieu d'indiquer cet espace comme local non-habitable ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants du bâtiment ;
2. Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au sous-sol ;
3. Considérant que les trois unités disposent chacune d'une cave privative ;

FAÇADES :

1. Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS, arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. Considérant que les châssis aux étages sont en bois et respectent le dessin d'origine ;
3. Considérant que les travées centrales aux 1^{er} et 2^{ème} étages, sont rouvertes, ce qui supprime la situation infractionnelle ;
4. Considérant que le traitement de la façade est modifié en ce que le parement est recouvert d'un crépi beige ;
5. Considérant que le soupirail donnant sur les caves est condamné (tôles perforées), ce qui nuit à l'esthétique de la façade et empêche toute ventilation naturelle des caves ; qu'il y a lieu de prévoir une fenêtre (en bois) munie d'une grille en fer forgé afin de retrouver les caractéristiques d'origine du bien ;
6. Considérant que le châssis du rez-de-chaussée est en bois ; que, toutefois, ses proportions et sa division ont été modifiées, ce qui ne reflète nullement l'affectation du commerce ;
7. Considérant que toutes ces modifications nuisent à l'esthétique de la façade avant et qu'il y a lieu d'y remédier ;
8. Considérant que deux lucarnes sont installées en lieu et place des œils-de-bœuf (plans d'archives) ; que cette intervention ne nuit pas à l'esthétique du bâtiment et que, dès lors, la proposition est acceptable ;

9. Considérant néanmoins que leur dessin est assez schématique, ne reflète pas les caractéristiques architecturales du bâtiment et qu'il y a lieu d'y remédier ;
10. Considérant qu'au vu des photos (Google Street View), la descente des eaux pluviales est en matériau synthétique ; que, de plus, ces dernières s'écoulent sur le trottoir, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur, mais que, toutefois, cette descente n'est pas présentée sur les plans projetés ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet présente de nombreuses dérogations problématiques au Titre I du RRU ; que les volumes supplémentaires accaparent la vue, l'éclairage et l'ensoleillement des parcelles voisines, sans apporter de réelle plus-value pour les différentes unités ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑ végétaliser les toitures plates des annexes existantes ;

☑ indiquer l'espace sous toiture comme « local non habitable » ;

☑ pour la façade avant :

• au rez-de-chaussée :

ouvrir le soupirail au niveau du sous-sol et prévoir un châssis en bois muni d'une grille en fer forgé respectant les caractéristiques d'origine,

fournir une proposition de devanture commerciale s'inspirant du modèle d'origine (profil châssis en bois mouluré, divisions, proportions, etc.),

• revenir au niveau des étages vers la situation licite (année 1890) ;

☑ détailler le dessin des lucarnes en façade avant ;

☑ entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 6 mois après la notification de la décision et les achever dans les 12 mois.

AVENUE EMILE MAX 81

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

Réf. / Ref.: 2023/396=076/079-081

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et sept logements), régulariser le déplacement dans le sous-sol du local vélos et poussettes situé au rez-de-chaussée, agrandir le commerce (+ 6 m²) et revoir son aménagement en conséquence

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/10/2024 > 11/11/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et sept logements) :
- 1) régulariser le déplacement du local vélos et poussettes situé au rez-de-chaussée dans le sous-sol, 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 Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélo non-conforme),
- 2) agrandir le commerce (+ 6 m²) et revoir son aménagement en conséquence ;

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE :

1. Vu l'autorisation de bâtisse délivrée le 27 mai 1910 en vue de " construire deux maisons " ;
2. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 3 mars 1911 en vue de " construire une maison à l'angle " ;
3. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 28 avril 1911 en vue de " construire un 3^{ème} étage à l'angle " ;
4. Vu le permis de bâtir délivré le 16 novembre 1962 visant à " transformer la façade au rez-de-chaussée " ;
5. Vu le permis de bâtir délivré le 15 mai 1964 visant à " construire une terrasse " ;
6. Vu le permis d'urbanisme délivré le 18 avril 2006 visant à " modifier le nombre de logements, placer un ascenseur et construire une lucarne en façade arrière " ;
7. Vu le permis d'urbanisme délivré sous conditions le 17 février 2009 visant à " changer l'affectation du rez-de-chaussée et du sous-sol du n° 79 de logement en commerce, construire sur la totalité de la parcelle en sous-sol, construire une annexe au 1^{er} étage, modifier la façade avant, modifier le nombre de logements et réaliser des travaux structurels " ;
8. Vu le procès-verbal du 4 février 2020 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) la modification de l'aspect architectural des façades avants (dévidoirs, fronton et enseigne),
 - 2) le placement d'un tuyau d'évacuation pour la hotte du restaurant en façade arrière,
 - 3) le non-respect du permis d'urbanisme 2008/233 du 17 février 2009 (absence accès et WC PMR, porte restaurant,

privatisation du sous-sol par le restaurant, absence local vélos, 3 logements supplémentaires, divisions des châssis) ;

1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Vu le permis d'urbanisme délivré le 19 juillet 2022 visant à "sur deux parcelles comprenant un commerce (restaurant) et 6 logements, régulariser le placement d'un conduit d'évacuation de hotte professionnelle en façade arrière, les modifications esthétiques en façade avant, la privatisation partielle du sous-sol au profit du restaurant et la division du duplex sis Avenue E. Max n° 79 en 2 studios (passer de 6 à 7 unités)" ;
3. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 30 septembre 2024 sur la présente demande (réf. T.2006.0133/5) ;
4. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un immeuble à usage mixte dont la répartition est la suivante :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée : un commerce (restaurant),
 - 3) au 1^{er} étage : un studio et un appartement 2 chambres,
 - 4) au 2^{ème} étage : un studio et un appartement 2 chambres,
 - 5) au 3^{ème} étage : un appartement 2 chambres,
 - 6) au 4^{ème} étage : un appartement 2 chambres,
 - 7) au 5^{ème} étage sous combles : un appartement 1 chambre,
 - 8) au 6^{ème} étage sous combles : locaux accessoires au logement du 5^{ème} étage ;

PREAMBULE :

1. Considérant que la présente demande ne porte que sur le rez-de-chaussée et le sous-sol de cet immeuble ;
2. Considérant que le permis du 17 février 2009 a été accordé, notamment en prévoyant un local vélos et poussettes au rez-de-chaussée pour les appartements ;
3. Considérant que l'augmentation du nombre de logements (de six à sept unités d'habitation) a été autorisée par le permis d'urbanisme précédent du 19 juillet 2022 en prévoyant également la création d'un local vélos et poussettes également au rez-de-chaussée ;

AFFECTATIONS :

1. Considérant que la présente demande vise à déplacer le local vélos, et ce afin d'agrandir le restaurant (de 212,3 m² à 218,3 m²) ;
2. Considérant que les superficies de ce local (6 m²) sont des superficies possédant l'affectation « logement » mais que le projet respecte la prescription 0.12 - 9° du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; que, dès lors, l'extension du commerce en lieu et place de superficie de logement est autorisable ;
3. Considérant par ailleurs que l'augmentation de la superficie du commerce est autorisable en zone d'habitation jusqu'à 300 m² pour autant que les conditions suivantes soient respectées (prescription 2.3 du PRAS pour les zones d'habitation) :
 - 1) 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques,
 - 2) 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone (dans ce cas-ci, le logement),
 - 3) 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;

COMMERCE/RESTAURANT :

1. Considérant que la rampe est maintenue, et ce afin que le restaurant reste accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
2. Considérant que le WC PMR est inchangé par rapport à la demande précédente ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que le local vélos, tel que proposé au niveau du sous-sol, déroge aux règlements d'urbanisme car celui-ci n'est pas facilement accessible depuis l'espace public ;
2. Considérant en effet qu'il existe une volée d'escalier à descendre ou à monter et des couloirs à franchir, ce qui ne constitue pas un bon aménagement des lieux ;
3. Considérant, pour rappel, que la présence d'un local vélos et poussettes a été demandée dans le cadre des deux permis d'urbanisme précédents ; que le déplacement de celui-ci au sous-sol se fait au détriment du bon aménagement des lieux ;
4. Considérant en effet que ce type de local est indispensable au vu du nombre important de logements et, partant, d'habitants dans cet immeuble et que tout projet proposé devrait plutôt en améliorer son accessibilité et sa superficie plutôt que de nuire à ses qualités spatiales actuelles ;
5. Considérant, au vu de ce qui précède, que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;

CONCLUSION

1. Considérant que, si la superficie du restaurant doit être maintenue telle qu'en situation de fait, il y a lieu de trouver un autre emplacement au niveau du rez-de-chaussée pour le local vélos qui aura, au minimum, la même superficie que le local autorisé ;
2. Considérant, en l'état, que la demande ne respecte pas la prescription 2.3 du PRAS et que l'extension du restaurant tel que proposée porte atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir le logement ;
3. Vu l'art. 28 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), qui a force obligatoire et valeur réglementaire en toutes ses dispositions ;

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

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

PLACE EUGÈNE VERBOEKHOVEN 13

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

Réf. / Ref.: 2024/19=090/013

Objet / Betreft: dans un immeuble de rapport comprenant un commerce au rez-de-chaussée, des bureaux accessoires au 1er étage et trois logements (un par étage) aux 2ème, 3ème et 4ème étages, remplacer les enseignes existantes par de nouvelles enseignes, dont une enseigne parallèle et deux enseignes perpendiculaires, ainsi que les stickers en vitrine

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/10/2024 > 11/11/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de rapport comprenant 1 commerce au rez-de-chaussée, des bureaux accessoires au 1er étage et 3 logements (1 par étage) aux 2e, 3e et 4e étages : remplacer les enseignes existantes par de nouvelles enseignes dont :
 - 1) 1 enseigne parallèle en dérogation à l'art.36 §1 2° du Titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte) et en dérogation à l'art. 3 du Titre IV du RCU (enseigne h>75cm),
 - 2) 2 enseignes perpendiculaires en dérogation à l'art.37§2 du Titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone restreinte),
 - 3) les stickers en vitrine en dérogation à l'art.34 du Titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne masquant plus de 50% des vitrines de rez commerciaux),

Historique :

1. Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir délivré en date du 6 décembre 1957 visant à construire un immeuble à quatre étages avec station-service ;
2. Vu le permis de bâtir délivré en date du 29 mars 1983 visant à fermer le rez-de-chaussée pour entreprise commerciale ;
3. Vu les permis d'environnement délivrés en 1957 et 1967 pour la pompe à essence ;
4. Vu le permis enseigne délivré en 1959 pour la pompe à essence ;
5. Vu le permis d'environnement de classe III délivré le 09/10/2019 visant à exploiter les installations techniques d'un magasin alimentaire ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 15 octobre 2020 visant à : « dans un immeuble de rapport comprenant 1 commerce au rez-de-chaussée, des bureaux accessoires au 1er étage et 3 logements (1 par étage) aux 2e, 3e et 4e étages, régulariser les modifications esthétiques en façade avant (les enseignes parallèles), l'ajout d'un groupe de condenseurs sur la toiture plate de l'immeuble »

Motifs :

1. Vu l'article 102 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) relatif aux permis à durée limitée ;
2. Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 17 mars 2022 relatif aux permis à durée limitée ;
3. Considérant que l'enseigne parallèle est non-conforme au Règlement Communal d'Urbanisme du fait que sa hauteur s'établit à 130 cm et dépasse donc les 75 cm de hauteur maximum, qu'elle a également un développement supérieur aux 2/3 de la largeur de la façade en non-conformité au Règlement Régional d'Urbanisme mais que la proposition est néanmoins acceptable en ce que l'enseigne recouvre strictement le bandeau faisant le pourtour du bâtiment sans le dépasser et s'intègre dans le style de la bâtisse ;
4. Considérant de plus, que le permis du 15 octobre 2020 autorisait déjà une enseigne de même dimension ;
5. Considérant que les deux enseignes perpendiculaires dérogent aux règlements en ce que la surface de chaque enseigne fait 1,44 m² au lieu des 1 m² maximum autorisé et qu'elles dépassent la saillie maximale de 1 m pour s'établir 1,2 m ; que la dérogation n'est pas justifiée, qu'il y a lieu de réaliser des enseignes conformes ;
6. Considérant que les vinyles apposés en vitrine recouvrent pour certains la totalité de certaines divisions (2 sur 19) en dérogation mais que si on prend le linéaire vitré transparent dans son ensemble, ils recouvrent moins de 10 % des parties vitrées ;
7. Considérant toutefois que l'ensemble des vitrines s'intègre dans le bâtiment et le quartier environnant ; que la pose

de vinyle toute hauteur sur certaines parties permet d'informer sur les horaires de service et de masquer certains aménagements du magasin (étagères) ; que les dérogations sont minimales, mineures et justifiées ;

8. Considérant que les permis « enseignes » ne peuvent être délivrés que pour une durée limitée de maximum 9 ans (cf. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 2022 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée) ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

modifier les plans pour rendre les enseignes perpendiculaires conformes à la réglementation

AVENUE LOUIS BERTRAND 32

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

Réf. / Ref.: 2023/520=176/032

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, modifier le volume de la toiture du bâtiment, construire une annexe au 2^{ème} étage, aménager une terrasse au 3^{ème} étage, revoir les aménagements intérieurs aux derniers niveaux afin de créer un logement supplémentaire au 2^{ème} étage et un duplex au 3^{ème} étage et dans les combles (passer de trois à quatre logements), réaliser des travaux structurels et mettre en conformité la suppression de la citerne de récupération des eaux de pluie

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/10/2024 > 11/11/2024

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements :

modifier le volume de la toiture du bâtiment,

construire une annexe au 2^{ème} étage, en dérogation à l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU)

(composition de murs mitoyens),

aménager une terrasse au 3^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

(gabarits admissibles) et à l'art. 9 du Titre I du RCU (terrasse sur toiture plate),

revoir les aménagements intérieurs aux derniers niveaux afin de créer un logement supplémentaire au 2^{ème} étage et un

duplex au 3^{ème} étage et dans les combles (passer de trois à quatre logements), en dérogation aux 10 et 17 du Titre II du RRU

(éclairage naturel et local vélos/poussettes),

réaliser des travaux structurels,

mettre en conformité la suppression de la citerne de récupération des eaux de pluie, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du

RCU (collecte d'eaux pluviales) ;

Historique :

Vu l'autorisation de bâtisse du 19 juillet 1907 visant à « construire une maison » ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 5 octobre 2023, visant à « dans un immeuble de trois logements, étendre des annexes arrière au rez-de-chaussée et au demi-sous-sol, étendre la terrasse existante du rez-de-chaussée avec un escalier attenant, modifier le relief du sol afin de créer une cour anglaise, revoir les aménagements intérieurs du logement du rez-de-chaussée (en ce compris son extension vers le demi-sous-sol), réaliser des travaux structurels et mettre en conformité la suppression de la citerne » et toujours en cours d'instruction à ce jour ;

Vu la confirmation du 11 avril 2023 attestant de l'existence de trois logements, répartis comme suit :

2^{ème} sous-sol et demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage : un logement par niveau,

combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 - *monument.heritage.brussels*) ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 30 septembre 2024 sur la présente demande (réf. CP.2024.0576/1), émettant les remarques principales suivantes :

« L'appartement aménagé sous toiture doit disposer d'un châssis de fenêtre battant ouvrable en façade avant de dimensions suffisamment grandes pour permettre une évacuation des personnes par les échelles-aériennes du Service d'Incendie, en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier.

La largeur minimale de passage de la fenêtre est fixée à 80 cm, sa surface étant d'au moins 1 m². Des solutions acceptables parmi d'autres sont par exemple : une lucarne ou une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant et/ou avec balcon basculant.

La distance horizontale entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plan de façade ne peut être supérieure à 100 cm.

La distance verticale entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plancher au pied de cette fenêtre n'excède pas 110

cm. À défaut ou en complément de cette distance minimum, un dispositif fixe de type estrade ou meuble lourd et solide doit être prévu afin de permettre à chaque occupant autonome du logement d'atteindre cette fenêtre » ;

Considérant que la présente demande concerne uniquement les travaux à réaliser à partir du 2^{ème} étage ainsi que les travaux déjà réalisés en sous-sol ;

Répartition :

Considérant que le projet vise à aménager un logement supplémentaire aux derniers étages, affectés en situation de droit en tant que locaux accessoires aux logements ;

Considérant que la nouvelle répartition de l'immeuble est la suivante :

2^{ème} sous-sol et demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment (hors demande),

rez-de-chaussée et 1^{er} étage : un logement par niveau (hors demande),

2^{ème} étage : un logement 1 chambre (65,87 m²) avec balcon,

3^{ème} étage et combles : un logement duplex 1 chambre (88 m²) avec terrasse ;

Logement 2^{ème} étage :

Considérant que ce logement est licite et existant ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une annexe (5,71 m²) à l'arrière côté droit, sans dépasser les gabarits admissibles, et permet la création d'un espace d'eau qualitatif pour ce logement ;

Considérant toutefois qu'elle en dérogation car en mitoyenneté, l'annexe prévoyant une finition avec isolant et une structure en bois dont la composition et l'épaisseur ne correspondent pas (maçonnerie de minimum 0,28 m) ;

Considérant que, bien que les débords de l'isolation jusqu'à la limite mitoyenne soient justifiés, il y a lieu de réaliser ceux-ci sans entraver une éventuelle future rehausse mitoyenne conforme à la réglementation urbanistique communale ;

Logement 3^{ème} étage et combles :

Considérant que la demande vise à rehausser la toiture et à créer une lucarne dans le versant arrière, ce qui permet au logement d'augmenter les superficies disponibles sans pour autant déroger aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate du 2^{ème} étage afin de doter le logement d'un espace extérieur ;

Considérant toutefois que son implantation déroge à la réglementation en vigueur car elle dépasse les gabarits admissibles ; que son emprise entraîne des vues intrusives sur les façades arrière des propriétés voisines, compromettant ainsi leur intimité ;

Considérant, entre autres, que le placement d'une palissade en bois contre le mur mitoyen n'est pas une solution pérenne pour se conformer au Code civil ; qu'une rehausse des murs mitoyens n'est pas acceptable et qu'il y a dès lors lieu d'y remédier ;

Considérant que la chambre déroge en termes d'éclairage naturel (3,23 m² au lieu de 3,3 m²) mais que la différence est minime et dès lors acceptable ;

Espaces communs :

Considérant que le projet prévoit un local de stockage pour vélos dans l'annexe située au palier entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage, en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur car cet endroit n'est pas d'accès aisé depuis la voie publique, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif au sous-sol ;

Citerne de récupération des eaux de pluie :

Considérant que les plans ne font aucune mention de l'existence d'une citerne de récupération des eaux de pluie alors qu'un tel dispositif figure dans les plans d'archives ; que la suppression de cette citerne déroge à l'art. 36 du Titre I du RCU et que, au vu des problèmes d'inondation allant croissant en Région de Bruxelles-Capitale, la dérogation ne peut être accordée ; qu'il y a donc lieu d'assurer une gestion intégrée des eaux pluviales performante *in situ* ;

Conclusion :

Considérant, au vu de ce qui précède, que l'augmentation du nombre de logements surdensifie l'occupation de l'immeuble ; que, de plus, les logements proposés n'apportent pas de mixité au sein de cet immeuble, déjà composé de logements 1 chambre ; que les conditions émises par le SIAMU pour aménager un duplex qualitatif aux derniers niveaux sont très contraignantes et qu'il serait dès lors préférable de réunir les espaces des trois derniers niveaux afin de n'en faire un seul logement ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- prévoir un logement triplex à partir du 2^{ème} étage ;
- soit déplacer la structure en bois de la nouvelle annexe afin que l'isolation soit la seule finition placée en mitoyenneté, soit construire une annexe avec une rehausse conforme à l'art. 29 du Titre I du RCU ;
- supprimer la palissade en bois et réduire l'emprise de la terrasse (garde-corps inclus) de 1,76 m de profondeur afin d'éviter toute vue intrusive et se conformer au Code civil ;
- assurer une gestion intégrée des eaux pluviales performante *in situ*.

AVENUE LOUIS BERTRAND 32

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

Réf. / Ref.: 2023/375=176/032

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, étendre des annexes arrière au rez-de-chaussée et au demi-sous-sol, étendre la terrasse existante du rez-de-chaussée avec un escalier attenant, modifier le relief du sol afin de créer une cour anglaise, revoir les aménagements intérieurs du logement du rez-de-chaussée (en ce compris son extension vers le demi-sous-sol), réaliser des travaux structurels et mettre en conformité la suppression de la citerne de récupération des eaux de pluie

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/10/2024 > 11/11/2024

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements :
étendre des annexes arrière au rez-de-chaussée et au demi-sous-sol, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (gabarits admissibles),
étendre la terrasse existante du rez-de-chaussée avec un escalier attenant, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (gabarits admissibles),
modifier le relief du sol afin de créer une cour anglaise,
revoir les aménagements intérieurs du logement du rez-de-chaussée (en ce compris son extension vers le demi-sous-sol), en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU (hauteur sous plafond),
réaliser des travaux structurels,
mettre en conformité la suppression de la citerne de récupération des eaux de pluie, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (collecte d'eaux pluviales) ;

Historique :

Vu l'autorisation de bâtisse du 19 juillet 1907 visant à « construire une maison » ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 26 octobre 2023 visant à, « dans un immeuble de trois logements, modifier le volume de la toiture du bâtiment, construire une annexe au 2^{ème} étage, aménager une terrasse au 3^{ème} étage, revoir les aménagements intérieurs aux derniers niveaux afin de créer un logement supplémentaire au 2^{ème} étage et un duplex au 3^{ème} étage et dans les combles (passer de trois à quatre logements), réaliser des travaux structurels et mettre en conformité la suppression de la citerne de récupération des eaux de pluie» et toujours en cours d'instruction à ce jour ;

Vu la confirmation du 11 avril 2023 attestant de l'existence de trois logements, répartis comme suit :

du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage : un logement par niveau,

combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 - *monument.heritage.brussels*)

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 12 septembre 2024 sur la présente demande (réf. CP.2024.0576/2) ;

Considérant que la demande concerne uniquement les travaux à réaliser dans le nouveau logement aménagé aux étages inférieurs ;

Répartition :

Considérant que le projet vise à étendre le logement existant du rez-de-chaussée vers le demi-sous-sol ;

Considérant que la nouvelle répartition de l'immeuble est la suivante :

2^{ème} sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

demi-sous-sol et rez-de-chaussée : un logement duplex 1 chambre (125,2 m²) avec terrasse et jardin,

1^{er} et 2^{ème} étage : un logement par niveau (hors demande),

combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment (hors demande) ;

Logement :

Considérant que la demande vise à étendre une annexe de deux niveaux (sous-sol et rez-de-chaussée), en ce compris son isolation, et ce afin d'étendre la salle de bain du demi-sous-sol et réaménager le WC du rez-de-chaussée ; que cette extension dépasse les gabarits admissibles (profondeur supérieure à 3 m par rapport à la construction voisine la moins profonde) mais que cette transformation est minime et ne requiert aucune rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que la terrasse existante du rez-de-chaussée est étendue, en dérogation en termes de volumétrie (retrait latéral depuis la limite mitoyenne de la construction voisine la moins profonde inférieur à 3 m) ; que la dérogation est minime (déficit de retrait de 13 %) ; que cette terrasse respecte le Code civil et que l'escalier attenant permet une meilleure circulation entre le rez-de-chaussée et le jardin ;

Considérant qu'une cour anglaise est créée au profit de la nouvelle chambre située au demi-sous-sol et qu'elle constitue un espace de plain-pied extérieur qualitatif pour cette chambre (le niveau du jardin étant 58 cm plus haut) ;

Considérant que la nouvelle configuration du logement duplex sépare les espaces de nuit (au demi-sous-sol) et de jour (au rez-de-chaussée) ; que, même si la chambre ne dispose pas de la hauteur sous plafond minimale requise (2,40 m au lieu de 2,50 m), le nouvel aménagement améliore le logement existant ;

Considérant qu'un escalier est prévu dans le local situé à front de voirie (affecté en bureau/local de rangement et vélos) afin de bénéficier d'un accès aisé depuis l'entrée du bâtiment ;

Considérant cependant que ce local ne peut en aucun cas être considéré comme un local habitable ;
Considérant qu'en séance, le demandeur a exprimé le souhait de conserver les éléments de décoration intérieure (moulures sur les plafonds, portes intérieures, décoration murale, etc.) ; qu'il serait en effet regrettable de supprimer ces éléments d'origine, majoritairement intacts et détenant une haute valeur patrimoniale ;

Citerne de récupération des eaux de pluie :

Considérant que les plans ne font aucune mention de l'existence d'une citerne de récupération des eaux de pluie alors qu'un tel dispositif figure dans les plans d'archives ; que la suppression de cette citerne déroge à l'art. 36 du Titre I du RCU et que, au vu des problèmes d'inondation allant croissant en Région de Bruxelles-Capitale, la dérogation ne peut être accordée ; qu'il y a donc lieu d'assurer une gestion intégrée des eaux pluviales performante *in situ* ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- conserver les éléments décoratifs intérieurs de l'immeuble et en fournir un inventaire exhaustif ;
- assurer une gestion intégrée des eaux pluviales performante *in situ*.

RUE DE L'AGRICULTURE 117

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

Réf. / Ref.: 2023/152=006/117

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, modifier la volumétrie en façade arrière (réaliser une annexe au rez-de-chaussée et une annexe au 1^{er} étage, rehausser la façade arrière et aménager une terrasse au dernier étage), modifier la zone de cours et jardins et aménager les combles

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/10/2024 > 11/11/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 1) modifier la volumétrie en façade arrière, à savoir :
 - 1 réaliser une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes),
 - 2 réaliser une annexe au 1^{er} étage,
 - 3 rehausser la façade arrière,
 - 4 aménager une terrasse au dernier étage,
 - 2) modifier la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (perméabilité de la zone de cours et jardins),
 - 3) aménager les combles,

PREAMBULE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 février 1924 visant à « [construire] une maison » ;
2. Vu le permis de bâtir du 14 janvier 1966 visant à « construire une annexe au rez-de-chaussée et effectuer des transformations intérieures » ;

PROJET :

1. Considérant que l'annexe existante au rez-de-chaussée est rehaussée d'une trentaine de centimètres ; que le plafond est également rehaussé afin d'accueillir le plancher de l'extension du 1^{er} étage ;
2. Considérant qu'un nouveau volume prend place en prolongation du rez-de-chaussée existant, sur une profondeur de 3,97 m ; que cette extension déroge à la réglementation en vigueur puisqu'elle dépasse les deux constructions voisines et présente une hauteur de 3,60 m de haut depuis le niveau fini du sol intérieur ;
3. Considérant que cette extension ne devrait pas porter préjudice à la parcelle de droite, peu impactée, et que cela nécessitera une rehausse du mitoyen de gauche sur +/- 4 m ;
4. Considérant que cette annexe permet d'améliorer considérablement le confort du séjour du logement, composé en situation existante de deux pièces en enfilade au rez-de-chaussée ;
5. Considérant que le relief du jardin est modifié (de 40 à 70 cm) afin de réaliser une terrasse en contrebas, dans le prolongement des espaces de séjour ; que la perméabilisation de cet espace déroge à la réglementation communale qui préconise le maintien d'une zone perméable et plantée sur au moins 2/3 de la superficie totale des zones de cours et jardin qui ont une superficie supérieure à 60 m² ; que cela équivaut à minimum de 44 m² dans le cadre de la présente demande ; que le projet présente donc un déficit de 3,5 m² de superficie perméable mais que, néanmoins, la dérogation est minime et peut donc être accordée ;
6. Considérant qu'une extension est réalisée au 2^{ème} étage, sur 5,50 m de profondeur, afin d'améliorer l'habitabilité de cette maison constituée d'une seule pièce à l'étage ; qu'elle s'inscrit dans les gabarits admissibles puisque

l'immeuble voisin de droite (le plus bas) est anormalement bas par rapport aux autres constructions situées dans la rue ;

7. Considérant donc qu'il y a lieu d'aligner l'annexe du 1^{er} étage à celle du rez-de-chaussée, en limitant sa profondeur à 5 m, et de revoir en conséquence l'aménagement du 1^{er} étage et de la chambre 2, conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
8. Considérant que l'étage sous combles est rehaussé en façade arrière afin d'aménager une troisième chambre sous toiture ; que cette rehausse est conforme et ne porte pas préjudice aux parcelles voisines ;
9. Considérant qu'une terrasse est réalisée sur la toiture plate de l'annexe du 1^{er} étage ; que son emprise n'engendre pas de nouvelle dérogation et qu'elle est conforme au Code civil en termes de vues sur les parcelles voisines ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

1. Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
2. Considérant que le système de gestion des eaux pluviales n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser ;
3. Considérant, au vu de la densification et de l'imperméabilisation supplémentaire engendrées par le projet, qu'il y a lieu d'assurer une gestion intégrée des eaux pluviales (en toiture ou par infiltration) ;
4. Considérant que, conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2022-2027 de la Région de Bruxelles-Capitale, il est nécessaire de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;
5. Considérant que le placement d'une toiture végétalisée participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et améliore la gestion des eaux pluviales ;
6. Considérant que la superficie cumulée des toitures plates des nouvelles constructions représente plus de 20 m² ; qu'il convient donc de végétaliser l'ensemble des toitures neuves non-accessibles (semi-intensif a minima) ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que, en façade avant, les châssis en PVC installés sans autorisation sont remplacés par des châssis en bois de couleur blanche qui respectent les divisions d'origine ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- prévoir un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales (en toiture ou par infiltration) et le figurer en plans,
- végétaliser l'ensemble des toitures plates neuves non-accessibles (toiture semi-intensive minimum c-à-d au moins une épaisseur de substrat de 10 cm) et les représenter en plans et coupes.

RUE JAN BLOCKX 54

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

Réf. / Ref.: 2024/126=148/054

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la suppression d'une citerne de collecte des eaux de pluie et des modifications en façade avant, démolir une annexe illicite au rez-de-chaussée en partie arrière et reconstruire une nouvelle annexe, aménager deux logements supplémentaires (passer de une à trois unités), démolir la toiture à versants et rehausser l'immeuble d'un étage, isoler la façade arrière de l'annexe au rez-de-chaussée, démolir une annexe au 1^{er} étage côté gauche, aménager une terrasse au 1^{er} étage à l'arrière et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/10/2024 > 11/11/2024

Réactions / Reacties: 0

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

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

la suppression d'une citerne de collecte des eaux pluviales, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (collecte des eaux pluviales),
des modifications en façade avant (remplacement des châssis),
démolir une annexe illicite au rez-de-chaussée en partie arrière et construire une nouvelle annexe, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement des $\frac{3}{4}$ de la parcelle en hauteur et profondeur),
aménager deux logements supplémentaires (passer de une à trois unités), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (local vélos),
isoler la façade arrière de l'annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement des $\frac{3}{4}$

de la parcelle en hauteur et profondeur),
démolir une annexe au 1^{er} étage côté gauche et aménager une terrasse au 1^{er} étage à l'arrière,
démolir la toiture à versants et rehausser l'immeuble d'un étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU
(dépassement de plus de 3 m du profil mitoyen) et à l'article 9 du Titre I du RCU (toitures plates),
réaliser des travaux structuraux (démolition de murs porteurs et ouverture de baies) ;

HISTORIQUE :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 avril 1930 visant à construire une maison ;

Vu l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 16 août 2024 sur la présente demande (réf. CP.2024.0593/1) ;

Vu la situation régulière du bien, à savoir une maison unifamiliale ;

PREAMBULE :

Considérant que la superficie du bâtiment en situation de droit est de 155,47 m² ; que le projet vise à construire une annexe au rez-de-chaussée afin d'aménager deux logements supplémentaires, portant ainsi la superficie totale du bien à 177,39 m², avec la répartition suivante :

au rez-de-chaussée : un logement 1 chambre de +/- 55,65 m²,

au 1^{er} étage : un studio de +/- 40,91 m²

aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : un duplex 2 chambres de +/- 80,83 m² ;

LOGEMENTS :

Logement rez-de-chaussée :

Considérant que l'annexe illicite au rez-de-chaussée en partie arrière est démolie ;

Considérant que la nouvelle annexe construite au même emplacement déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que celle-ci dépasse en profondeur et en hauteur les $\frac{3}{4}$ de la parcelle et qu'elle entraîne, par la même occasion, la rehausse du mur mitoyen avec l'immeuble sis rue Jan Blockx, 56 ;

Considérant que, au vu de la configuration de l'immeuble dont l'aménagement est davantage propice à un logement unifamilial, il y a lieu de ne pas construire cette annexe afin de désimperméabiliser la zone de jardin ou, du moins, de limiter son étendue au profil mitoyen de droite afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant que, sans cette annexe de +/- 18 m², la superficie de la pièce de séjour du logement serait drastiquement en-deçà de la norme requise de 28 m² ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre qui donne sur la rue n'est pas qualitatif en termes d'intimité, eu égard aux vues intrusives et à la pollution sonore qu'une telle situation engendre ;

Considérant par ailleurs que l'éclairement naturel de la chambre est insuffisant, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ;

Considérant enfin que ce logement 1 chambre dispose de l'accès exclusif du jardin, au détriment des deux autres logements projetés, et notamment du duplex qui ne dispose pas d'espace extérieur ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que les dérogations ne sont pas justifiées et que, de ce fait, ce logement ne participe pas du bon aménagement des lieux ;

Logement 1^{er} étage (studio) :

Considérant que le projet prévoit d'aménager un studio au 1^{er} étage, avec la création d'une terrasse sur toute la largeur de la façade arrière ;

Considérant qu'une nouvelle baie est créée en façade arrière et que des murs intérieurs sont démolis afin de décroquer l'espace ;

Considérant que cette terrasse est située en angle d'intérieur d'îlot, à moins de 10 m des constructions voisines, et que son utilisation est susceptible de créer des nuisances sonores et des vues intrusives impactant négativement la tranquillité du voisinage ;

Logement 2^{ème} et 3^{ème} étages (duplex) :

Considérant qu'il est proposé d'aménager un logement duplex aux deux derniers étages ; que, à cette fin, des travaux structuraux sont réalisés afin de rehausser la façade avant de 2,3 m et la façade arrière de 5 m ;

Considérant que quatre nouvelles baies sont créées en façade arrière, aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

Considérant que la rehausse en partie arrière déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen du bien sis au n° 56 de plus de 3 m ; que, par ailleurs, la chambre n°2 ne saurait être aménagée sans la rehausse ;

Considérant par ailleurs que ce logement, qui est le plus spacieux, ne dispose pas d'espace extérieur ; que cela n'est pas qualitatif ;

Considérant que la demande de dérogations n'est pas justifiée en ce que le logement proposé ne participe pas non plus du bon aménagement des lieux ;

ISOLATION (façade arrière et toitures) :

Considérant que la façade arrière et l'ensemble des toitures sont isolés par l'extérieur ; que certaines parties de ces volumes (façade et toiture de l'annexe au rez-de-chaussée et façade arrière au 3^{ème} étage) ne s'inscrivent pas dans les gabarits admissibles ; que, au vu du projet tel que proposé, la demande de dérogations n'est pas justifiée ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Considérant que la citerne d'eau pluviale de la situation de droit, d'une capacité de 1.200 L, a été supprimée ; qu'il n'est pas prévu de la remplacer mais que, toutefois, il est prévu de placer des dalles perméables pour la terrasse en zone de jardin ;

Considérant qu'il serait préférable de prévoir des zones en pleine terre et plantée afin de favoriser l'écoulement des eaux

vers la nappe phréatique ;

Considérant que la toiture de l'annexe au rez-de-chaussée est végétalisée ; que, toutefois, les informations sont lacunaires en ce qui concerne le type de végétalisation projeté ;

Considérant de plus que la nouvelle toiture plate de l'immeuble principal n'est pas végétalisée ce qui déroge à l'art. 9 du Titre I du RCU ;

ESPACES COMMUNS :

Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative située au sous-sol ;

Considérant que les locaux compteurs sont accessibles à l'ensemble des habitant.e.s de l'immeuble ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager un local vélos au sous-sol ; que, toutefois, celui-ci est en sous-capacité au vu du nombre de chambres prévues dans l'immeuble ; que, par ailleurs, son accès n'est pas aisé, ce qui constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur ;

FACADE AVANT :

Considérant que la porte d'entrée des logements en acier de ton noir respecte la typologie d'origine ; que certains détails diffèrent du dessin de la situation de droit mais que, toutefois, celle-ci reste qualitative ;

Considérant que le projet prévoit des châssis en PVC de ton blanc du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage et de ton noir au 3^{ème} étage ;

Considérant que la division des châssis côté gauche est modifiée par rapport à la situation de droit (châssis unique au lieu d'une division bipartite) ; qu'il en va de même pour les impostes des châssis de droite ;

Considérant que ces modifications ne tendent pas vers une amélioration esthétique de la façade avant et ne respectent pas les caractéristiques architecturales d'origine ;

Considérant qu'il serait préférable de placer des châssis en bois, tout en respectant les divisions d'origine ;

Considérant que la corniche est peinte en ton anthracite ; que les informations concernant le matériau retenu sont lacunaires et qu'il y a lieu de prévoir une corniche en bois ;

Considérant que le choix d'ardoises pour le revêtement de la rehausse en façade avant est acceptable et s'accorde à la typologie du bâtiment ;

CONCLUSION :

Considérant que les logements proposés ne sauraient être conformes aux normes minimales d'habitabilité prescrites par les règlements d'urbanisme en vigueur qu'avec la construction de volumes qui dépassent les gabarits admissibles (annexe au rez-de-chaussée et rehausse de façade en partie arrière) ;

Considérant par ailleurs que l'ajout de deux logements densifie fortement cette petite parcelle et qu'il s'avère plus qualitatif de maintenir une maison unifamiliale avec la jouissance d'un jardin ;

Considérant dès lors que le projet n'est pas acceptable ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE VAN OOST 52

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

Réf. / Ref.: 2024/198=268/052

Objet / Betreft: dans un immeuble de rapport comprenant un équipement d'intérêt collectif (salle de sport) et deux logements, réaliser un balcon en façade arrière au 2^{ème} étage, en surplomb de la toiture de la salle de sport (situé sur la parcelle cadastrale voisine)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/10/2024 > 11/11/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de rapport comprenant un équipement d'intérêt collectif (salle de sport) et 2 logements, réaliser un balcon en façade arrière au 2^{ème} étage, en surplomb de la toiture de la salle de sport (situé sur la parcelle cadastrale voisine), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) ;

PREAMBULE :

1. Vu l'autorisation du 30 septembre 1933 visant au placement d'une « enseigne lumineuse » ;
2. Vu le permis d'environnement du 24 novembre 1966 visant à « autorisation d'établir divers ateliers et dépôts » ;
3. Vu le permis d'environnement du 18 août 1967 visant à « l'administration communale de Schaerbeek sollicite l'autorisation pour l'adjonction de d'un garage pour 30 à 40 véhicules automobiles (fourrière communale), à un établissement autorisé » ;
4. Vu le permis d'environnement du 8 novembre 1974 visant à « l'administration communale de Schaerbeek sollicite

- l'autorisation d'adjoindre des installations à un établissement autorisé » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 2 décembre 2015, délivré par le fonctionnaire délégué, visant à « PERMIS ECOLE : Construire une école néerlandophone de 250 élèves, construire une école francophone de 650 élèves, construire une salle de sport communale, construire un logement concierge, construire un logement et rénover en logements des maisons existantes » ;
 6. Vu le permis d'urbanisme du 11 août 2020 visant à « [la] construction d'une école et rénovation d'immeubles de logements, modifier le nombre de logements (de 11 à 10 logements), la hauteur des bardages métalliques et certaines façades (permis modificatif du permis initial : 15/PFD/564481) » ;
 7. Vu le permis d'urbanisme du 20 avril 2021 visant à « régulariser la situation mise en œuvre en vertu des permis d'urbanisme 15/PFD/564481 et 15/PFD/676320 relatifs à la construction de deux écoles, d'une salle de sports et de 3 logements en construction neuve ainsi que de 8 logements en rénovation » ;
 8. Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 18 décembre 2023 visant à « dans un immeuble de rapport comprenant un équipement d'intérêt collectif (salle de sport) et 2 logements, réaliser un balcon en façade arrière (à destination du logement du 1er étage), en surplomb de la toiture de la salle de sport (situé sur la parcelle cadastrale voisine) », toujours en cours d'instruction à ce jour ;
 9. Vu les avis de la Commission de concertation du 20 juin 2024 et du Collège des Bourgmestre et Echevins du 20 juillet 2024 sur cette demande, favorables à condition de :
 - 1) supprimer le pare-vue et réduire la zone accessible du balcon en installant un dispositif fixe (de type bac à plantes) de 2m. de long sur 1,30 m. de large,
 - 2) fournir un acte notarié autorisant la construction en surplomb et la servitude de vue sur la parcelle cadastrale 209F ;
 1. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*)

PROJET :

1. Considérant que le projet vise à construire un balcon de 2 m de profondeur sur 4,33 m de largeur, suspendu et fixé par des tirants au niveau du 3^{ème} étage de la façade arrière, au profit du logement duplex situé aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
2. Considérant que le balcon déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que l'implantation de celui-ci (garde-corps compris) dépasse les deux profils mitoyens en hauteur et en profondeur ;
3. Considérant, pour rappel (cf. supra), qu'une demande de permis d'urbanisme portant sur l'ajout d'un balcon au 1^{er} étage en façade arrière est en cours d'instruction et que la composition de l'ensemble de ces deux balcons est cohérente ;
4. Considérant par ailleurs que la construction est en surplomb d'une autre parcelle (209F) ;
5. Considérant que l'ajout d'un espace extérieur pour le logement est qualitatif ; que les risques de nuisances sont minimes et que, dès lors, la demande de dérogations est acceptable ;
6. Considérant toutefois, qu'il y a lieu de fournir acte notarié autorisant la construction en surplomb et la servitude de vue sur la parcelle cadastrale 209F ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•fournir acte notarié autorisant la construction en surplomb et la servitude de vue sur la parcelle cadastrale 209F.

RUE DES COTEAUX 150

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

Réf. / Ref.: 2023/104=058/142-144/150-152

Objet / Betreft: sur quatre parcelles (réf. 121W2, 121Z2, 121Y2 et 121X2) comprenant deux bâtiments affectés à un grand commerce spécialisé (magasin de matériaux de construction), régulariser la construction d'un auvent, des modifications structurelles et l'imperméabilisation partielle de la zone de jardin du bien sis au n° 146, mettre en conformité les modifications esthétiques des façades au n° 150, construire une nouvelle clôture en zone d'alignement et réaliser des modifications en façade avant (n° 150)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/10/2024 > 11/11/2024

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, sur 4 parcelles (référéncées : 121W2, 121Z2, 121Y2, 121X2) comprenant deux bâtiments

affectés à un grand commerce spécialisé (magasin de matériaux de construction),

régulariser :

la construction d'un auvent le long du mur mitoyen avec le bien sis rue des Coteaux n° 154 couvrant une superficie de 70 m², en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de la construction),

la construction d'un auvent le long du mur mitoyen avec le n° 140 couvrant une superficie de 120 m², en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction),

la démolition du mur mitoyen de la parcelle du bien sis n° 146,

l'imperméabilisation partielle de la zone de jardin (n° 146), en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (gabarits en dépassement des ¾ de la profondeur de la parcelle) et à l'art. 40 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (perméabilité des abords des grands commerces spécialisés et des constructions en zones d'industries),

mettre en conformité des modifications esthétiques en façade avant au n° 150 (imposte au demi-sous-sol, enduit et peinture sur la pierre bleue),

végétaliser la toiture des constructions arrière (n° 142-144),

démolir la clôture non-conforme de la zone d'alignement et reconstruire une clôture se rapprochant de la situation de droit (permis d'Urbanisme du 26/02/2008),

réaliser des modifications esthétiques en façade avant au n°150 (châssis et divisions) ;

Historique :

Vu l'autorisation du 12 mai 1891 visant à "construire un bâtiment pour bureaux et écurie " ;

Vu l'autorisation du 14 avril 1891 visant à "construire un magasin de bois " ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 janvier 1931 visant à "construire un bâtiment-annexe " ;

Vu le permis d'urbanisme du 10 septembre 2002 visant à "démolir un arrière-bâtiment (R+ T) de commerce avec dépôt de 925 m² et reconstruire un arrière-bâtiment (R+1) en étendant la superficie de commerce et dépôt de 355 m² (ce qui porte la superficie de grands commerces spécialisés à 1280 m²), maintenir un stockage en plein air au n°142-144 et y installer 7 emplacements de parking et rehausser les murs mitoyens arrière (vers n° 84 rue Thiéfry) et gauche (vers n° 84 rue Thiéfry, 76 rue Thiéfry, 158 rue des Coteaux, 154 rue des Coteaux et 156 rue des Coteaux) " ;

Vu le permis d'urbanisme du 19 septembre 2006 (prorogé au 26 février 2008) visant à " remplacer et adapter les entrées (murs et grilles) et modifier les dimensions des panneaux publicitaires " ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 > cf. *monument.heritage.brussels*)

Vu la situation régulière du bien, à savoir des bâtiments affectés à un grand commerce spécialisé avec 7 emplacements de parkings ;

Vu le permis d'environnement de classe 2 du 22 mai 2004, délivré pour une durée de 15 ans et visant à exploiter un commerce de bricolage ;

Vu le permis d'environnement de classe 1B du 10 octobre 2023, délivré par Bruxelles Environnement pour une période de 15 ans et visant à exploiter un magasin de bricolage ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 2 juillet 2024 sur la présente demande, (réf. T.1989.0938/12) ;

Vu le procès-verbal du 8 mars 2021 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

l'utilisation de la toiture plate des constructions arrière (n° 142-144) comme zone d'entreposage au lieu d'une toiture végétalisée (non-conforme au PU du 10/09/2002),

la construction de 2 auvents le long des parcelles mitoyennes au n° 146 et n° 154,

la modification de la clôture d'alignement avec la suppression des grilles d'origines et la rehausse et la construction de murs maçonnés non-conforme,

l'imperméabilisation de la zone de jardin du n° 146,

l'abattage d'un arbre à haute tige et l'imperméabilisation du pourtour d'un arbre à haute tige dans la zone de cour du n° 146,

l'utilisation de la zone de jardin du n° 146 comme zone de stockage et d'entreposage,

la construction de deux escaliers en fond de parcelles,

la construction d'un auvent le long de la parcelle mitoyenne avec le n° 140 ;

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 ;

Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 3 mois et de les achever au plus tard dans les 6 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

Volumes :

Considérant que l'auvent situé le long de la parcelle sis n° 140 rue des Coteaux déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que le gabarit du volume est trop imposant et porte atteinte à l'éclaircissement de la parcelle voisine ; que, dès lors, la dérogation ne se justifie pas et qu'il y a lieu de la supprimer ;

Considérant que l'auvent situé le long du bien sis n° 154 rue des Coteaux déroge également en termes de gabarit ; que cependant un auvent licite existait tel qu'indiqué dans le permis d'urbanisme de 2002 avec une emprise moins imposante qui désenclave l'abord du commerce ;

Considérant que cette configuration était plus qualitative et que dès lors qu'il y a lieu de retrouver la superficie de l'auvent licite ;

Considérant que les escaliers métalliques en fond de parcelles, qui donnent accès à la toiture qui sert de stockage, sont démolis et que la zone de stockage infractionnelle sur la toiture initialement prévue comme jardin (cf. permis d'urbanisme du 26 février 2008) est supprimée ;

Considérant que le mur mitoyen du bien sis n° 146 rue des Coteaux, en intérieur d'îlot, a été démoli afin d'annexer la zone de jardin de l'immeuble au profit d'espace de stockage pour le commerce ; que cela déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que ces travaux entraînent un dépassement des constructions sur la parcelle 121A3 au-delà des $\frac{3}{4}$ et réduisent considérablement la végétalisation en intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors que la dérogation ne se justifie pas et qu'il y a lieu de reconstruire le mur mitoyen afin de restaurer la zone de jardin pour le logement sis n° 146 rue des Coteaux ;

Toiture végétalisée :

Considérant que les toitures des espaces d'entreposage en fond de parcelle au n° 142-144 sont végétalisées ; que, toutefois, les informations concernant le type de toiture sont lacunaires ;

Considérant que la toiture végétalisée à mettre en place vise notamment à améliorer la gestion des eaux pluviales sur les parcelles ; que, à ce titre, une toiture végétalisée au minimum semi-intensive sera bien plus performante qu'une toiture extensive ; que, en outre, ce type de toiture végétalisée offre beaucoup plus d'avantages écosystémiques et minimise le renvoi des eaux pluviales vers le réseau d'égouttage ;

Zones de cour et jardin & abords du commerce :

Considérant que la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) impose que les actes et travaux effectués en intérieur d'îlot doivent améliorer en priorité les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et y favorisent le maintien ou la création de surfaces en pleine terre ;

Considérant que la zone de jardin du bien sis n° 146 a été annexée et imperméabilisée afin d'étendre l'entreposage de stock du commerce ; que cela déroge à l'art. 4 du Titre I du RRU en dépassant les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et que la dérogation n'est pas justifiée ;

Considérant que le logement sis au n° 146 ne dispose plus de jardin privatif, ce qui va à l'encontre de la réglementation urbanistique en vigueur ; que cela n'est pas qualitatif et que, par ailleurs, l'absence d'espace extérieur pour ce logement ne contribue pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'un arbre à haute tige a été abattu sans que cela fasse l'objet d'un permis et que le sapin dont le pourtour a été perméabilisé présente des signes de dépérissement ;

Considérant que l'augmentation des températures liée au phénomène d'îlots de chaleur urbains (ICU) est susceptible d'entraîner des perturbations du confort, de la santé et des consommations énergétiques ; que les arbres à haute tige sont des acteurs essentiels pour lutter contre ces phénomènes de réchauffement ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir une étude phytosanitaire afin de déterminer si le sapin en dépérissement peut être maintenu et qu'il y a lieu de prévoir la plantation de deux arbres à haute tige avec, soit le maintien du sapin et la plantation d'une espèce indigène, soit la plantation de deux espèces indigènes ;

Considérant que la perméabilisation de la zone avec des dalles drainantes et du gravier n'est pas acceptable ; que, en effet, les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant et qu'il y a lieu de maximiser les zones de pleine terre afin de favoriser le renvoi des eaux pluviales vers les nappes phréatiques ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de restituer la zone de jardin du bien sis au n° 146 rue des Coteaux ;

Considérant par ailleurs que la superficie totale des abords du commerce s'élève à environ 1.200 m² ; que l'entièreté de cette superficie est imperméable, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que l'imperméabilisation doit être limitée à 50 % de la superficie des abords, bien qu'en situation licite certaines parties sont indiquées comme des zones d'entreposage à l'air libre et que celles-ci sont déjà imperméabilisées ; qu'il y a lieu d'améliorer la végétalisation des zones d'abords de manière significative afin de favoriser le développement de la flore, une meilleure gestion des eaux pluviales et limiter les risques d'ICU ;

Considérant enfin qu'il y a lieu de prévoir des dispositifs autour des plantations afin d'assurer leur protection et d'éviter le risque de dépôt ;

Zone de stationnement :

Considérant que le parking de 7 places initialement situé en fond de parcelle n° 142-144 est supprimé au profit de l'extension de la zone d'entreposage couverte ;

Considérant que 5 nouveaux emplacements automobiles sont prévus, ainsi que 2 stationnements motos et 2 stationnements vélos ;

Considérant qu'une zone de livraison est prévue à côté de l'auvent qui longe le mitoyen du bien sis au n° 140 ;

Considérant qu'aucun cheminement piéton n'est prévu depuis les emplacements vers le magasin et qu'il y a lieu d'en prévoir ;

Considérant que la capacité des stationnements vélos doit être augmentée afin de favoriser les modes de transport non polluants et qu'il y a également lieu de prévoir des emplacements pour des vélos-cargos ;

Clôture à l'alignement :

Considérant que les murs maçonnés à l'entrée du n° 150 sont démolis et remplacés par des grilles qui s'apparentent à celles de la situation licite ;

Considérant que les murs maçonnés à l'entrée du n° 142-144 sont démolis et reconstruits de manière conforme (cf. permis d'urbanisme du 26 février 2008) ;

Considérant que les portails sont remplacés et se rapprochent de ceux de la situation de droit ;

Considérant que les colonnes, de part et d'autre des portails, sont démolies et reconstruites dans un style néo-classique (soubassement et chapiteaux en pierre bleue) ;

Considérant que la mise en couleur du soubassement en pierre bleue n'est pas conforme à la réglementation urbanistique en vigueur et qu'il convient de le remettre en pristin état ;

Façades du n° 150 :

Considérant que le projet vise à modifier l'aspect architectural de la façade avant et de la façade pignon (n° 150 rue des Coteaux) par la modification des châssis (matériau PVC et divisions non-conformes) ;

Considérant que la façade pignon du côté gauche est visible depuis l'espace public ; que, toutefois, la façade pignon de l'annexe arrière ne l'est pas autant ;

Considérant que le projet prévoit de replacer un châssis au rez-de-chaussée en façade avant (muré en situation de fait) mais que le matériau (PVC) et les divisions ne correspondent pas à la situation de droit ; que cela nuit à l'appréciation esthétique de l'immeuble et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que les soupiraux au demi-sous-sol ont été condamnés ; que, toutefois, ces transformations sont minimales et que, dès lors, leur mise en conformité est acceptable ;

Considérant que, pour les châssis, il y a lieu de respecter le matériau (bois), les divisions d'origine et le placement d'impostes supérieures avec des petits-bois pour l'ensemble des châssis (façade avant et façade pignon) ;

Considérant que la mise en couleur des soubassements et des seuils de châssis en pierre bleue n'est pas conforme à la réglementation urbanistique en vigueur et qu'il convient de les remettre en pristin état ;

Considérant qu'un enduit de teinte orange a été posé sur les façades ; que cette teinte s'apparente à la couleur de la brique et que cette proposition est acceptable ;

Considérant que les modifications réalisées au niveau de la façade pignon de l'annexe arrière (ouverture de baies au rez-de-chaussée et remplacement du matériau et de la division des châssis) sont acceptables dans la mesure où cette partie de la façade est peu visible depuis l'espace public ;

Enseignes :

Considérant que les enseignes reprises sur les plans sont conformes aux prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur et que celles-ci sont dès lors dispensées de l'obtention d'un permis d'urbanisme selon l'art. 25 du Chapitre VIII de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, dits de « minime importance » ;

Considérant toutefois que des zones d'affichage publicitaire sont reprises sur les plans ; que celles-ci restent soumises à permis d'urbanisme et qu'il y a donc lieu de les supprimer ou d'introduire une demande de permis distincte ;

Permis d'environnement :

Considérant que les conditions du permis d'environnement couvrant l'exploitation du site doivent être respectées, dont notamment celles relatives aux quantités de dépôt de matériaux et de substances autorisées au sein du commerce ; que, à ce jour, les preuves du respect des conditions, telles que détaillées dans le courrier de notification de décision du 12 octobre 2023, n'ont toujours pas été fournies à Bruxelles Environnement ;

Considérant que l'exploitation a fait l'objet de plusieurs plaintes de la part de riverains durant les précédentes années et qu'il y a lieu d'améliorer la situation ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•Volumes :

☐supprimer les deux auvents situés le long des parcelles du n° 140 et n° 154,

☐retrouver la superficie de l'auvent le long de la parcelle du n°154 repris dans le permis d'urbanisme de 2002,

☐reconstruire à l'identique le mur mitoyen du n° 146 ;

•Toitures végétales :

☐prévoir à minima des toitures végétales semi-intensives et les indiquer sur les plans ;

•Zones de jardin et abords :

☐proposer une amélioration significative de la végétalisation de la zone d'abord du commerce,

☐prévoir des dispositifs sur le pourtour des zones de plantation afin de les protéger,

☐fournir une étude phytosanitaire pour le sapin présentant des signes de dépérissement et en suivre les recommandations éventuelles ; au besoin, le remplacer par un autre arbre à haute tige ;

☐restaurer la zone de jardin du bien sis n° 146 rue des Coteaux et y planter un arbre à haute tige,

•Façades du n° 150 et clôtures rue des Coteaux :

☐proposer, pour la façade avant et le pignon, des châssis en bois respectant les divisions de la situation de droit (en façade avant : imposte et petits-bois en partie supérieure, division tripartie avec ouvrant central au rez-de-chaussée et division en guillotine pour les étages),

☐remettre en pristin état les soubassements et les seuils des châssis en pierre bleue pour la façade avant et la clôture d'alignement,

☐retirer les zones d'affichage publicitaire sur le mur de clôture ;

•Emplacements de stationnement :

☐augmenter la capacité d'emplacements vélos (min. 10), en prévoir pour les vélos-cargos et délimiter des chemins d'accès pour piétons ;

- Entamer les travaux endéans les 3 mois et de les achever au plus tard dans les 6 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis.

SQUARE VERGOTE 28

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

Réf. / Ref.: 2023/534=274/028

Objet / Betreft: dans un immeuble affecté à de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public (équipement scolaire et un logement accessoire), changer l'affectation vers du bureau (sous-sol) et du logement (cinq unités), modifier le profil du terrain à l'arrière, aménager une terrasse surélevée au rez-de-chaussée en partie arrière, rehausser les murs mitoyens des deux côtés, aménager une terrasse rentrante en façade arrière au 1er étage (côté gauche), réaliser des lucarnes rentrantes avec des terrasses aux 2ème et 3ème étages à l'arrière, réaliser des travaux structurels, modifier la façade arrière et la façade avant, placer des panneaux solaires sur la toiture avant et modifier la zone de recul

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/10/2024 > 11/11/2024

Réactions / Reacties: 4

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) *Cadre général*
 - 1 Le projet concerne la transformation d'un bâtiment au patrimoine culturel et historique significatif, nécessitant une évaluation de son impact urbain et patrimonial ;
 - 2 Les modifications intérieures et extérieures du projet soulèvent des inquiétudes quant à la préservation du caractère historique et au respect des normes urbanistiques ;
- 2) *Préoccupations générales des riverains*
 - 1 Ce projet regroupe des problèmes de densité, stationnement, architecture et vie privée ;
 - 2 Pour un des riverains, les remarques énoncées lors de l'enquête publique précédente sont toujours valables :

Non-respect du patrimoine architectural et culturel :

- 1) Les modifications prévues sont jugées nuisibles à l'esthétique et à l'intégrité historique du bâtiment ;
- 2) L'ajout d'une structure en verre à la façade est considéré comme inapproprié ;
- 3) Le projet entre en conflit avec les règles de préservation régionales ;

Non-conformité aux normes urbanistiques :

- 1) Les changements dans l'aménagement intérieur et extérieur ne respectent pas les normes de zonage et de planification urbaine ;
- 2) L'utilisation de certaines parties du bâtiment n'est pas conforme aux directives communales ;

Densification excessive et non-respect des normes d'habitabilité :

- 1) L'immeuble est densifié de manière importante, dépassant les normes d'habitabilité en vigueur ;
- 2) Des inquiétudes sont soulevées quant à l'intimité des habitants et des voisins ;
- 3) Les normes pour les superficies d'éclairement et les dimensions des chambres ne sont pas respectées ;

Dérrogations non justifiées :

- 1) Certaines dérogations aux règles d'urbanisme ne sont pas justifiées dans la documentation du projet et des interrogations surgissent quant à la légitimité de ces dérogations ;

Préservation du patrimoine :

- 1) Les éléments patrimoniaux de l'immeuble ne sont pas pris en compte ;
- 2) Des inquiétudes subsistent quant à la préservation de son caractère historique ;
- 1 *Façades avant et arrière*
 - 1 La façade avant, déjà plus élevée, serait davantage modifiée par les panneaux solaires et fenêtres horizontales, perturbant l'harmonie du quartier ;
 - 2 L'installation de murs vitrés et de terrasses à l'arrière altère l'apparence de la façade et affecte l'intimité des voisins ;
 - 3 L'ajout de panneaux solaires et fenêtres horizontales modifie l'aspect traditionnel du bâtiment, contrevenant à l'article 37 du Titre I du RCU ;
- 2 *Modifications structurelles*
 - 1 Le grillage d'origine devrait être restauré pour respecter les normes patrimoniales ;
 - 2 Bien que le remplacement des fenêtres en bois respecte les critères de conservation, il doit être limité aux éléments

concernés ;

- 3) L'ajout de deux étages compromet l'alignement architectural du quartier, nuisant à l'esthétique et contrevenant aux normes de préservation du paysage urbain ;
- 4) Le projet ne prend pas en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment, surtout en modifiant les façades et en ajoutant une programmation trop dense à l'arrière, ce qui perturbe l'harmonie du lieu ;
- 5) Le jardin serait en partie transformé en espace de stationnement, contrevenant aux règles de préservation des zones vertes ; la protection des arbres exceptionnels sur le site doit être assurée dans le cadre de l'aménagement ;

3 Habitabilité, densité et terrasses

- 1) L'agrandissement des baies arrière crée un éclairage excessif, inadapté au caractère résidentiel ;
- 2) Il est constaté que le nombre de logements prévus n'a pas été réduit, ce qui entraîne une densité excessive par rapport à la typologie de l'immeuble et celle-ci est incompatible avec le caractère résidentiel du quartier ;
- 3) Cela aura un impact négatif sur l'ambiance paisible du site et générera des nuisances supplémentaires à éviter ;
- 4) Il est essentiel de prévoir une isolation acoustique pour diminuer les nuisances sonores liées aux futures occupations des appartements ;
- 5) La surélévation des combles compromet l'intégrité visuelle du bâtiment, violant les normes d'habitabilité ;
- 6) La division en cinq unités résidentielles et un bureau est jugée incompatible avec l'architecture locale ; une réduction du nombre d'unités est proposée ;
- 7) L'augmentation du nombre de logements et espaces extérieurs risque de générer des nuisances sonores, perturbant le calme du quartier ;
- 8) Les terrasses en hauteur et murs vitrés compromettent la vie privée, avec des vues directes sur les propriétés voisines ;
- 9) Les terrasses partagées entraînent des vis-à-vis indésirables, compromettant le confort et la qualité de vie des habitants ;
- 10) Le projet ne respecte pas la norme qui prévoit des espaces extérieurs privatifs pour chaque logement afin d'éviter les vues directes sur les espaces privés des autres résidents ;

4 Mobilité, sécurité et vélos

- 1) La densité excessive des logements pourrait entraîner des nuisances et un manque de stationnement ;
- 2) La question de la mobilité et du parage reste également problématique et aucune solution n'est apportée par le demandeur ;
- 3) Le charroi en rue sera sensiblement augmenté en raison de l'occupation projetée de l'immeuble ;
- 4) L'absence de parkings privatifs et de parkings vélos sécurisés aggrave la situation ;
- 5) En effet, le projet manque de solutions pour le stationnement vélo sécurisé et l'augmentation de la circulation risquent de nuire à la sécurité routière ;
- 6) Les emplacements pour vélos supplémentaires sont prévus dans le hall d'entrée, configuration non optimale qui pourrait augmenter les risques de vol en raison du passage généré par la présence de bureaux au sous-sol ;
- 7) Il est recommandé de prévoir un second local fermé, conforme au RRU et au RCU, pour répondre aux exigences de sécurité et d'accessibilité ;
- 8) Une configuration inadéquate pourrait décourager l'usage des vélos par les futurs occupants, les incitant à utiliser des véhicules motorisés ;

5 Valeur culturelle et esthétique du quartier

- 1) Le site se situe dans une zone protégée pour ses valeurs culturelles, historiques et esthétiques. Toute modification visible doit respecter les conditions de préservation sous peine de recours administratif et d'une éventuelle annulation du permis ;

6 Conformité avec les normes d'urbanisme

- 1) Le sous-sol, dédié aux bureaux et les combles, transformés en espaces résidentiels, enfreignent la directive communale qui réserve ces espaces aux communs ou au stockage ;

2) Conditions de divisions des habitations

- Pour les espaces extérieurs partagés, une directive stipule que les bâtiments de taille conséquente doivent disposer d'un accès exclusif à un espace extérieur. Or, dans ce cas, l'espace extérieur est partagé avec les bureaux, ce qui contrevient à cette règle ;
- En ce qui concerne l'accès au jardin, seul le logement L1, au rez-de-chaussée, a un accès, mais il est assez limité. Cela n'est pas idéal pour un aménagement harmonieux du territoire ;
- Le logement L4, qui a trois chambres, manque de lumière naturelle dans ces chambres et n'a pas d'accès au jardin, ce qui est un problème pour le confort des résidents ;
- Une suggestion serait de regrouper les logements L2 et L3 avec L1 pour créer un duplex. Ce serait un appartement plus spacieux, avec trois chambres et un accès direct au jardin, ce qui offrirait un bien meilleur aménagement ;
- La division des espaces crée une surconcentration des logements, ce qui affecte la qualité de l'aménagement et rend les espaces moins agréables à vivre ;

7 Surface minimale des pièces et aménagement des espaces

- 1) L'unité L4 ne respecte pas les normes de superficie minimale fixées par le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), et le manque d'éclairage naturel dans certaines pièces nuit à la qualité de vie. Les riverains estiment également que l'accès au jardin pour les résidents est insuffisant ;

- 2) La superficie des chambres dans l'unité L4 ne respecte pas les normes minimales et un manque de lumière naturelle est constaté dans certaines pièces ;
- 3) Le demandeur a procédé à l'agrandissement de certaines baies, afin de garantir la conformité avec l'article 10 du Titre II du RRU (comme c'est le cas, par exemple, pour l'appartement L3) ;
- 4) Ces interventions risquent de renforcer l'effet de « halo lumineux » au niveau de la façade arrière en intérieur d'îlot, ce qui dénaturera l'apparence de cette façade et la rendra incompatible avec la typologie architecturale de l'immeuble ;
- 8 Avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS)
 - 1) La CRMS doit être consultée pour toute modification affectant un bien inscrit à l'inventaire. Cet avis, bien que non systématiquement requis, est obligatoire pour ce bien particulier ;
 - 2) Après plusieurs demandes, l'avis de la CRMS a été sollicité. Dans son avis du 9 septembre 2024, elle reconnaît des améliorations sur la façade avant mais recommande de limiter les fenêtres de toit visibles depuis le square Vergote à deux rangées alignées sur les baies du second niveau ;
 - 3) La CRMS désapprouve les transformations prévues sur la façade arrière, notamment la modification des baies et l'ajout de terrasses en toiture ;
 - 4) Elle recommande de revoir l'architecture du projet pour une meilleure cohérence, en supprimant le zinc et réduisant les terrasses ;
 - 5) Elle insiste également sur la préservation des éléments décoratifs intérieurs ;
 - 6) Le projet modifié ne semble pas tenir compte de ces recommandations, ce qui pourrait compromettre les perspectives visuelles du bien classé voisin ;
- 9 Arrêt du Conseil d'État du 30 juin 2020 (n°247.970)
 - 1) L'impact du projet sur la vue depuis et vers la maison moderniste au numéro 16 doit être vérifié au regard de cet arrêté ;
 - 2) Il stipule que toute altération de la vue sur un bien classé doit être justifiée avec des éléments concrets du dossier administratif (plans, études d'impact) et non pas basés sur une simple opinion ;
 - 3) Si l'administration approuve le projet malgré cet impact, elle devra fournir une explication fondée et détaillée justifiant sa décision ;
- 10 Évaluation des valeurs patrimoniales
 - 1) Selon le décret du 8 février 2024, les biens figurant à l'inventaire du patrimoine architectural doivent faire l'objet d'une évaluation patrimoniale avant toute modification. Cette évaluation n'a pas été réalisée dans ce cas, ce qui représente une lacune importante ;
 - 2) Il est recommandé de compléter la demande de permis par cette évaluation pour se conformer aux obligations légales ;
- 11 Commission de Concertation (16 mai 2024)
 - 1) La Commission a souligné plusieurs non-conformités aux normes de lumière, surfaces minimales et hauteurs sous plafond qui se reproduisent dans le projet modifié ;
- 12 Recommandations générales

Les riverains demandent :

- 1) de limiter l'installation des panneaux solaires à la façade arrière du bâtiment ;
 - 2) de réduire le nombre d'unités de logement et de limiter la création de terrasses ;
 - 3) de maintenir l'usage du sous-sol comme parking pour répondre à la hausse de véhicules liés aux nouvelles unités résidentielles ;
 - 4) d'assurer la protection des arbres exceptionnels sur le site, en intégrant cette préservation dans le cadre de l'aménagement ;
 - 5) de réviser le projet en intégrant les exigences de sécurité, de mobilité et de préservation patrimoniale ;
-
1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 8 novembre 2023 visant à « dans un immeuble affecté à de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public (équipement scolaire et un logement accessoire) changer l'affectation vers du bureau (sous-sol) et du logement (cinq unités aux étages), modifier le profil du terrain à l'arrière, aménager une terrasse surélevée au rez-de-chaussée en partie arrière, rehausser les murs mitoyens des deux côtés, aménager une terrasse rentrante en façade arrière au 1^{er} étage (côté gauche), réaliser des lucarnes rentrantes avec des terrasses aux 2^{ème} et 3^{ème} étages à l'arrière, réaliser des travaux structurels, modifier la façade arrière et la façade avant, placer des panneaux solaires sur la toiture avant et modifier la zone de recul » ;
 2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 16 mai 2024 sur cette demande, et ce suite à l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 28 mars 2024 (réf. T.1997.0925/7) ;
 3. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 16 juillet 2024, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), notifiée le 31 mai 2024 ;
 4. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans un immeuble affecté à de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public (équipement scolaire et un logement accessoire) :
 - 1) changer l'affectation vers du bureau (au sous-sol) et du logement (cinq unités réparties du rez-de-chaussée au 4^{ème} étage), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficie nette éclairante) et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos),

- 2) modifier le profil du terrain à l'arrière, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur du nouveau volume),
 - 3) aménager une terrasse surélevée au rez-de-chaussée en partie arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction mitoyenne) (extension du sous-sol arrière de 70 cm),
 - 4) aménager une terrasse rentrante en façade arrière au 1^{er} étage (côté gauche),
 - 5) réaliser des lucarnes rentrantes, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (dépassement des 2/3 de la largeur de la façade), avec une terrasse au 2^{ème} étage et une terrasse au 3^{ème} étage à l'arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (implantation du garde-corps hors gabarits),
 - 6) réaliser des travaux structurels (démolition de murs porteurs, ouverture de baies, escaliers, trémies...),
 - 7) modifier la façade arrière (ouverture des baies, suppression de balcons et lucarnes...),
 - 8) modifier la façade avant,
 - 9) placer des panneaux solaires sur la toiture avant, en dérogation à l'art. 37 du Titre I du RCU (panneaux solaires en toiture à la mansart),
 - 10) modifier la zone de recul, en dérogation à l'art. 38 du Titre I du RCU (aménagement de la zone de recul) ;
1. Vu l'avis favorable sous réserves du SIAMU du 29 août 2024 sur la présente demande amendée (réf. T.1997.0925/9) ;
 2. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 – cf. *monument.heritage.brussels*) ; qu'il est, de plus, compris dans le périmètre de protection d'un monument classé (Maison moderniste sise Square Vergote, 16) ;
 3. Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 9 septembre 2024, reprenant les remarques suivantes : « Cette nouvelle version du projet constitue une amélioration quant au traitement de la façade avant du bien. Il y aurait toutefois lieu de diminuer le nombre de fenêtres de toit, très visibles depuis le square Vergote (maximum 2x3 vélux, alignés sur les baies du deuxième niveau). La CRMS déplore en outre l'ampleur des transformations projetées en façade arrière (modification des baies, horizontalité de la composition, terrasses rentrantes en toiture et zinc hétérogène dans l'enfilade), étrangères à la typologie de cette maison bourgeoise et qui en altèrent la lisibilité. Elle préconise de revoir l'expression architecturale du projet pour plus de simplicité, de cohérence et d'homogénéité avec le bâti environnant (par exemple, renoncer au zinc en toiture, diminuer l'emprise des terrasses) » ;

PREAMBULE :

1. Considérant que l'immeuble en situation de droit présente une superficie de +/- 620 m² ; que celui-ci est rénové de manière significative afin de prévoir la répartition suivante :
 - 1) au sous-sol : des bureaux d'une superficie de +/- 116 m² et des locaux accessoires aux logements,
 - 2) au rez-de-chaussée : un logement (L1) de 3 chambres d'une superficie de +/- 166 m²,
 - 3) au 1^{er} étage avant : un studio (L2) d'une superficie de +/- 60 m²,
 - 4) au 1^{er} étage arrière : un logement (L3) d'1 chambre d'une superficie de +/- 72 m²,
 - 5) au 2^{ème} étage : un logement (L4) de 3 chambres d'une superficie de +/- 145 m²,
 - 6) aux 3^{ème} et 4^{ème} étages : un logement (L5) duplex sous combles de 2 chambres d'une superficie de +/- 138 m² ;

Bureaux :

1. Considérant que le changement d'affectation du sous-sol, d'équipement d'intérêt collectif ou de service public vers du bureau, est autorisable selon la prescription 2.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; que, toutefois, les informations concernant le « solde des bureaux et des activités de production de biens immatériels encore admissible par maille » (CaSBA) ne sont pas accessibles et que, à ce jour, il n'est donc pas possible de déterminer le solde ;
2. Considérant que les espaces de bureau sont correctement aménagés au niveau des espaces de travail ; que l'entrée se fait depuis la zone de recul et qu'elle est distincte de celle des logements ;
3. Considérant cependant que l'aménagement de bureaux en partie arrière crée des vues intrusives sur le jardin partagé qui nuisent à son utilisation par les habitant.e.s de l'immeuble ; que par ailleurs l'avis de la Commission de concertation du 16 mai 2024 indiquait qu'une affectation de bureau ou d'équipement accessoire au logement du 1^{er} étage serait une possibilité d'aménagement appropriée pour cette partie de l'immeuble afin de réduire la densification du projet ;
4. Considérant que la création d'une unité de bureau indépendante induit de dédoubler les locaux accessoires aux deux affectations présentes dans l'immeuble afin de leur permettre un fonctionnement optimal (locaux vélos, stockage, gestion des déchets, accès, etc.) ;
5. Considérant qu'aucun emplacement vélo n'est prévu pour les bureaux, ce qui n'incite pas les usagers à se déplacer par modes de transport non polluants, ce qui n'est pas acceptable ;

Habitabilité :

Logement L1 :

1. Considérant que le logement proposé est spacieux et lumineux et qu'il est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ;

Logement L2 :

1. Considérant que l'éclairage du studio n'est pas conforme aux normes requises (6,8 m² au lieu de 8,4 m² requis) ; que, toutefois, cela est dû à l'emplacement du logement en façade avant et aux dimensions des châssis d'origine ;

que, au regard de la valeur patrimoniale du bien, il convient de ne pas agrandir les baies et d'accorder la dérogation ;

2. Considérant que les cloisons entre l'espace de jour et de nuit sont supprimées par rapport à la demande initiale ; que cela permet d'améliorer l'éclairage naturel du studio ;

Logement L3 :

1. Considérant que ce logement est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur et que les espaces sont qualitatifs ;

Logement L4 :

1. Considérant que l'éclairage des chambres déroge à la réglementation urbanistique en vigueur (respectivement 1,56 m² au lieu de 2,2m², 1,56 m² au lieu de 1,8 m² et 1,56 m² au lieu de 3,12 m²) ; que, à nouveau, cela est en partie dû aux dimensions des châssis d'origine ; que, par ailleurs, ces espaces sont principalement utilisés de nuit et que dès lors les dérogations sont dès lors accordables ;
2. Considérant que l'aménagement du logement est qualitatif en ce que la division entre les espaces de jour (à l'arrière) et de nuit (à l'avant) garantit la privacité ;

Logement L5 :

1. Considérant que le plancher du 4^{ème} étage est abaissé afin de prévoir une chambre dans les combles ;
2. Considérant que la porte d'entrée du logement a été déplacée du 2^{ème} au 3^{ème} étage par rapport à la demande initiale, et ce afin de se conformer aux exigences du SIAMU ;
3. Considérant que ce logement est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur et que les espaces proposés sont corrects ;

Terrasses :

1. Considérant que plusieurs terrasses sont aménagées, ce qui améliore l'habitabilité des nouveaux logements ;
2. Considérant que l'implantation de la terrasse surélevée au rez-de-chaussée et située au-dessus de la cour anglaise déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ;
3. Considérant que l'aménagement de celle-ci entraîne une rehausse du mur mitoyen de gauche (mur maçonné) entre 15 et 57 cm et une rehausse de 81 cm du mur mitoyen de droite (mur maçonné) sur 1,31m de longueur ;
4. Considérant néanmoins que ces rehausses sont minimales et ne nuisent pas à l'éclairage des immeubles voisins ; que, dès lors, la demande de dérogation est acceptable ;
5. Considérant que la terrasse au 1^{er} étage à l'arrière-côté gauche est conforme au Code civil (retrait de 1,90 m) ; qu'il est prévu d'ajouter une échelle de secours afin de se conformer aux exigences du SIAMU ;
6. Considérant que le volume de cette échelle déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'il ne s'inscrit pas dans les gabarits admissibles ; que, toutefois, l'impact est minime et, par conséquent, la demande de dérogation acceptable ;
7. Considérant que la terrasse au 2^{ème} étage à l'arrière est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur et au Code civil ;
8. Considérant que des lucarnes rentrantes sont aménagées aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ; qu'elles dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elles dépassent les 2/3 de la largeur de la façade ; que, toutefois, celles-ci ne créent pas de nuisances pour les parcelles voisines et augmentent l'éclairage naturel des espaces habitables ; que, dès lors, la demande de dérogation est acceptable ;
9. Considérant que l'implantation des garde-corps de la terrasse au 3^{ème} étage déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elle ne s'inscrit pas dans les gabarits constructibles ; que, cependant, le dépassement est minime et, partant, la demande de dérogation acceptable ;

Espaces communs :

1. Considérant que le local poubelles est accessible à l'ensemble des habitants ;
2. Considérant que l'emplacement du local pour les ordures ménagères au sous-sol n'est pas approprié en ce que l'accès vers la rue n'est pas aisé pour déplacement des containers et que cela compromet l'utilisation de ce local ;
3. Considérant qu'il est prévu d'aménager un local vélos en sous-sol, accessible depuis la zone de recul via une rampe, ce qui rend son accès aisé ;
4. Considérant toutefois que la capacité de 7 emplacements n'est pas suffisante au vu du nombre de chambres projetées dans l'immeuble (10), ce qui constitue une dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur ;
5. Considérant que, en complément, des dispositifs d'accroche pour vélos sont prévus au bel-étage dans l'entrée, ainsi qu'un espace pour ranger des poussettes ; que, cependant, la différence de niveau et le passage par des escaliers rend l'utilisation de cet espace peu pratique et que la dérogation sollicitée ne peut être accordée ;
6. Considérant que le projet ne prévoit pas d'espace de parking pour les logements ; que, toutefois, le bien se situe en zone B (bien desservie) au RRU en matière d'accessibilité en transports en commun ; que, en ce sens, il y a lieu d'améliorer l'aménagement du local vélos afin de favoriser les modes de déplacements non polluants ;
7. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative ; que toutefois celles-ci restent étroites entre 1,5 et 2,7m² et que des espaces plus spacieux seraient nettement plus qualitatifs ;

Travaux structurels / volumes :

1. Considérant que des travaux structurels sont entrepris afin d'accommoder les nouvelles affectations, dont la démolition de murs porteurs, l'agrandissement de baies, la démolition et reconstruction d'escaliers ou encore la démolition de lucarnes en toiture arrière ; que, par ailleurs et au vu du reportage photographique intérieur fourni, les éléments existants ne présentent pas de valeur patrimoniale significative qui justifierait de limiter l'étendue de ces interventions ;

2. Considérant que des volumes illicites à l'arrière sont démolis (escalier extérieur gauche et préau) ;
3. Considérant que le profil du terrain est modifié à l'arrière, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur (dépassement en profondeur des gabarits autorisables) ; que, toutefois, ces travaux ne nuisent pas aux parcelles voisines et que la demande de dérogation est donc acceptable ;
4. Considérant qu'un nouvel escalier (côté droit) menant vers le sous-sol est prévu afin de créer un accès commun au jardin partagé ;
5. Considérant qu'une cour anglaise est aménagée au sous-sol, à l'arrière du mitoyen gauche jusqu'à l'escalier ; que cela permet d'augmenter l'éclairage naturel des bureaux ;
6. Considérant que la profondeur du volume arrière au sous-sol est étendue à 70 cm de profondeur, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en termes de gabarits autorisables ; que, toutefois, cela n'entraîne pas de nuisances pour les immeubles avoisinants et améliore la qualité des nouveaux espaces ;
7. Considérant que l'ouverture du mur mitoyen côté droit est rebouchée en maçonnerie ;

Isolation façade arrière :

1. Considérant qu'une couche d'isolant de 20 cm est placée en façade arrière ; que ce volume déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ; que, toutefois, il est minime et améliore les performances énergétiques du bâtiment ;

Zone de jardin :

1. Considérant que l'ancienne cour pavée est entièrement désimperméabilisée et végétalisée, ce qui augmente la superficie du jardin et contribue à la végétalisation de l'intérieur d'îlot ;
2. Considérant que la zone de jardin est prévue comme un espace partagé pour tous les logements, bien que le logement L1 dispose d'un accès direct, et donc privilégié en comparaison avec les autres logements ; que, toutefois et au vu de la superficie du jardin (+/- 345 m²), il est judicieux de rendre cette zone commune afin que chaque habitant.e.s puissent profiter de cet espace végétalisé en intérieur d'îlot ;
3. Considérant que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol (pollution à risque) ;
4. Considérant néanmoins que toutes les terres excavées sur le sol bruxellois sont considérées comme des déchets ; qu'il convient donc de les traiter en tant que tels (réutilisation sur la parcelle ou évacuation vers un centre de traitement) ;

Façade arrière :

1. Considérant que l'ensemble des châssis et des lucarnes en façade arrière sont supprimés ;
2. Considérant qu'une partie de la corniche et du mur de la façade est démolie (côté droit) ;
3. Considérant que des nouvelles baies sont créées à tous les niveaux, y compris au niveau de la toiture, augmentant ainsi l'apport en lumière naturelle pour l'ensemble des logements ;
4. Considérant que les nouveaux châssis placés sont en aluminium de teinte foncée, ce qui est qualitatif ;
5. Considérant que la façade arrière est transformée de manière conséquente et que cela en altère la composition ; que, toutefois, celle-ci n'est pas visible depuis l'espace public et se situe en dehors de la zone de protection du bien classé et qu'il est donc acceptable de prévoir plusieurs ouvertures dans le but de créer un éclairage satisfaisant et des vues qualitatives ;

Toiture :

1. Considérant que les tuiles en terre cuite de la toiture avant sont restaurées ; que deux rangées de fenêtres de toit de 10 m de longueur sont placées, garantissant un éclairage important dans les combles ;
2. Considérant que l'implantation de ces fenêtres de toit transforme de manière importante l'apparence de l'immeuble ce qui porte préjudice à l'architecture d'origine ; qu'il y a donc lieu d'en réduire le nombre, tout en respectant le seuil d'éclairage pour chaque pièce ;
3. Considérant que l'utilisation de tuiles en terre cuite n'a été envisagée que pour le versant de la toiture côté rue ; que la CRMS, tout en demandant de maintenir l'homogénéité et la lisibilité de l'enfilade, recommande de revoir l'expression architecturale du projet ; qu'il y a ainsi lieu de maintenir les deux versants de la toiture avec un seul matériau, à savoir les tuiles, en cohérence avec les façades des maisons situées à l'intérieur du périmètre protégé de la maison sise square Vergote, 16 ;

Façade avant :

1. Considérant que le bien est située en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ; qu'il s'agit d'une maison bourgeoise de style Beaux-Arts signée et millésimée « J.B. TILMAN / ARCHI / 1923 » reprise à l'inventaire du patrimoine architectural régional et, de plus, comprise dans le périmètre de protection d'un monument classé, à savoir une habitation de style moderniste construite en 1924 sur les plans de l'architecte Alfred Nyst et sise au n° 16 du square Vergote ;
2. Considérant par conséquent qu'il convient de traiter les éléments visibles depuis l'espace public dans le respect des caractéristiques architecturales d'origine ;
3. Considérant que la porte d'entrée en métal de ton noir est inchangée (ce qui correspond à la situation de droit) ;
4. Considérant que l'ensemble des châssis existants en PVC sont remplacés par des châssis en bois de ton variant du gris foncé au noir ;
5. Considérant que les portes-fenêtres au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage disposent d'allèges pleines, ce qui est qualitatif ;
6. Considérant que la division des impostes du châssis au bel-étage, côté gauche, diffère sensiblement des divisions d'origine ; qu'il en va de même pour les impostes du châssis central au 1^{er} étage ; que, toutefois, cela ne nuit pas à l'esthétique de l'immeuble ;

7. Considérant que les fenêtres situées de part et d'autre de l'oriel au 1^{er} étage ne disposent pas d'appliches verticales et qu'il y a lieu d'en poser afin de conserver une cohérence en matière de divisions ;
8. Considérant que la forme des châssis au 2^{ème} étage est simplifiée à la jonction entre les ouvrants et les impostes ; que ces modifications sont minimales et ne portent pas atteinte à l'esthétique de l'immeuble ;
9. Considérant que la porte de garage (en bois d'après la situation de droit) est remplacée par une porte et des châssis en bois de formes simplifiées ; que, toutefois, cette composition est acceptable et s'accorde avec le restant de la façade ;
10. Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir des châssis de ton blanc en façade avant, en cohérence avec les façades des maisons situées à l'intérieur du périmètre protégé de la maison sise square Vergote, 16,
11. Considérant que les interventions visibles depuis l'espace public et du bien classé ont un impact négligeable et ne portent pas préjudice aux qualités patrimoniales de ce dernier ;

Panneaux solaires :

1. Considérant que des panneaux solaires sont installés sur le versant avant de la toiture, visible depuis l'espace public ; que cela impacte l'esthétique de l'immeuble ; que, ces panneaux sont intégrés avec les fenêtres de toit, en créant une forme rectangulaire simplifiée ;
2. Considérant par ailleurs que les panneaux solaires améliorent l'autonomie énergétique de l'immeuble, ce qui est qualitatif ;

Energie :

1. Considérant qu'en séance de la Commission, le demandeur a précisé que chaque unité (logements et bureau) disposera de sa propre chaudière individuelle ;

Citerne de récupération des eaux pluviales :

1. Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale et qu'il y a lieu de mettre en place des systèmes de récupération des eaux de pluie intégrés à la parcelle afin d'en favoriser la réutilisation, l'évapotranspiration et l'infiltration vers la nappe phréatique ;
2. Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales de 7,5 m³ est placée, au sous-sol, en zone de recul ; que celle-ci est connectée aux WC's des logements et des bureaux, ce qui est qualitatif ;
3. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
4. Considérant que le bien se situe en amont de plusieurs zones d'inondations et dispose d'une superficie non bâtie de plus de 300 m² ; qu'il s'agit donc d'une situation idéale pour mettre en œuvre une gestion des eaux à la parcelle par infiltration dans des ouvrages en surface végétalisés dans des ouvrages paysagés et végétalisés (jardin de pluie, noues plantées, etc.) ; que cette solution nécessiterait peut-être le déplacement de la citerne ;

Zone de recul :

1. Considérant que la zone de recul est réaménagée ; que trois nouveaux accès pavés sont créés, menant vers les bureaux, le local vélos et l'entrée des logements ; que les zones non pavées sont en pleine terre et plantées, ce qui est qualitatif ;
2. Considérant qu'il y a également lieu de prévoir des revêtements semi-perméables au droit des circulations en zone de recul afin de réduire le renvoi des eaux pluviales vers les égouts ;
3. Considérant que la grille existante en zone de recul est conservée ; que celle-ci diffère de celle des dessins d'origine en ce que la partie avant est simplifiée ; que, toutefois, sa matérialité et son esthétique demeurent cohérentes avec la façade de l'immeuble ainsi que les autres grilles situées le long du square ;

Biodiversité :

1. Considérant que le projet se trouve le long d'une continuité verte (liaison entre les espaces verts) au PRDD ; qu'il s'agit de sentiers, de rues, d'avenues et de places, etc. possédant déjà un caractère vert ou requérant une verdurisation et une sécurisation poussée tant pour les piétons que les cyclistes afin de remplir pleinement leur fonction socio-récréative et écologique dans le cadre du Maillage vert ;
2. Considérant que tel que validée par le Plan régional nature, le site est repris à proximité d'une zone de développement du réseau écologique, qui contribue à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels ; que le projet devrait donc idéalement participer à la qualité du réseau écologique ;
3. Considérant dès lors que, vu l'importance du choix des espèces pour l'atteinte de ces objectifs, les aménagements végétalisés (jardin, zone de recul, toitures végétalisées) devront s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;
4. Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site ;
5. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti, typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;
6. Considérant que la rénovation de façades et toitures serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle, ce qui participerait aux objectifs d'amélioration de la fonction écologique dans la zone ;

Conclusion

1. Considérant que le projet modifié répond en partie aux remarques émises lors de la Commission de concertation du 16 mai 2024 notamment en ce qui concerne la valorisation des éléments architecturaux d'origine en façade avant et l'amélioration de l'habitabilité des logements ; que toutefois l'aménagement des bureaux au sous-sol

comme unité indépendante nuit à la qualité des espaces communs des logements et plus particulièrement à la capacité du local vélo ;

2. Considérant que l'aménagement d'un bureau accessoire au logement L1 ou l'extension des pièces habitables du logement L1 au sous-sol en partie arrière semble plus adapté afin de privilégier l'aménagement d'un local vélo spacieux et accessible depuis la rampe en partie avant ;
3. Considérant que cela permettra par la même occasion d'augmenter la superficie des caves, de prévoir un emplacement plus adapté pour le local destiné à la gestion des ordures ménagères et de réduire raisonnablement la densification de la parcelle dans ce quartier résidentiel ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- étendre les espaces communs (local vélos, local pour les ordures ménagères et caves) au minimum sur la partie avant du sous-sol (possibilité d'étendre le logement L1 sur la partie arrière) ;
- prévoir des appliques cohérentes avec le restant de la façade pour les châssis situés sur les cotés au 1er étage (rajouter un petit-bois vertical au centre ou utiliser la même division que pour les impostes du châssis central) ;
- prévoir des châssis de teinte blanche en façade avant ;
- réduire le nombre de fenêtres de toit en façade avant et proposer une implantation cohérente avec les travées de la façade en prévoyant maximum 2x3 fenêtres de toiture alignées sur les baies du deuxième niveau et prévoir des tuiles pour les deux versants de la toiture ;
- prévoir des pavés semi-perméables pour les chemins d'accès en zone de recul ;
- gérer le trop-plein de la citerne par dispersion dans le jardin au moyen d'ouvrages paysagés et végétalisés.

RUE RUBENS 41

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

Réf. / Ref.: 2024/274=238/041

Objet / Betreft: régulariser la démolition du bâtiment à l'arrière gauche, la rénovation des façades du bâtiment latéral droit et arrière droit, la modification de la volumétrie de ce même bâtiment par le remplacement de la toiture à double versants par une toiture plate et la construction d'un car port

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/10/2024 > 24/10/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 7 novembre 2024
2. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (maison unifamiliale) et un bâtiment arrière (bureau) :
 - 1 mettre en conformité :
 - 1) la démolition de tout le bâtiment arrière gauche (dépôt), situé sous la couronne d'un arbre classé,
 - 2) la construction d'une annexe (jardin d'hiver) du côté gauche de la parcelle (également sous la couronne de l'arbre), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (gabarits admissibles),
 - 3) la modification de la volumétrie du bâtiment arrière droit par le remplacement de la toiture à versant par une toiture plate,
 - 4) l'ajout d'une terrasse au 2^{ème} étage du bâtiment avant, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (gabarits admissibles),
3. démolir le bâtiment latéral gauche du milieu de la parcelle (dépôt),
4. diviser le logement unifamilial en quatre logements, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage chambre insuffisant) et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes),
5. ajouter un logement dans le bâtiment arrière (passer de une à cinq unités d'habitation au total), en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (superficies chambre et séjour insuffisantes),
6. aménager trois terrasses en intérieur d'îlot, dont deux en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (gabarits admissibles),
7. placer deux escaliers extérieurs, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (gabarits admissibles),

8. ajouter deux emplacements de parking en intérieur d'îlot,
9. aménager une seconde annexe en fond de parcelle (abris vélos), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (gabarits admissibles),
10. réaliser des travaux structurels,
11. placer des panneaux solaires sur les toitures plates en intérieur d'îlot,
12. modifier la façade avant ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 13 mai 1887 visant à construire un bâtiment au fond de sa propriété ;
2. Vu l'autorisation du 9 mars 1894 visant à construire une écurie et remise ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 août 1921 visant à effectuer des transformations ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 avril 1930 visant à construire une annexe ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 septembre 1948 visant à agrandir des arrière-bâtiments ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 21 juin 2007, périmé, visant à transformer et rénover les bâtiments à l'arrière de la maison n° 41, à usage de dépôt, bureaux et garage et de la cour entre les bâtiments ;
7. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024) ;

ARBRE CLASSE AU N°47 :

1. Considérant que la présente demande relève de la procédure du « permis unique » du fait que le bâtiment arrière est situé sous la couronne d'un arbre inscrit sur la liste de sauvegarde (Platane commun), situé rue Rubens, 47 ;

SITUATION LEGALE :

1. Considérant que la situation légale de la parcelle comprend :
 - 11) dans le bâtiment avant : logement unifamilial,
 - 12) dans le bâtiment arrière : bureau ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que la nouvelle répartition se présente comme suit :
 - 13) dans le bâtiment avant :
 - 14) au sous-sol : caves,
 - 15) au rez-de-chaussée : un logement 1 chambre (95 m²),
 - 16) au 1^{er} étage : un logement 2 chambres (143 m²),
 - 17) au 2^{ème} étage : un logement 1 chambre (86 m²) ;
 - 18) au 3^{ème} étage et dans les combles : un logement 2 chambres (112 m²) ;
 - 19) dans le bâtiment arrière :
 - 20) des bureaux (224 m² au total),
 - 21) une annexe arrière (jardin d'hiver de 29 m²),
 - 22) un logement duplex 1 chambre en fond de parcelle (30 m²) ;

LOGEMENTS BÂTIMENT AVANT :

1. Considérant que chaque unité bénéficie d'une cave au sous-sol et que les compteurs sont accessibles à tous de façon permanente ;

Logement 1 (rez-de-chaussée) :

1. Considérant qu'une partie du logement du rez-de-chaussée est orientée côté rue et côté entrée cochère ; que cela n'est pas qualitatif en termes d'intimité des occupants ;
2. Considérant qu'une chambre est prévue au rez-de-chaussée côté rue ; que cet emplacement ne permet pas d'assurer l'intimité des occupants et risque de générer des nuisances en termes de bruit et d'odeurs ;
3. Considérant que la salle à manger et le séjour (pièces en enfilade) dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes d'éclairage naturel ; que la projection de la terrasse du 1^{er} étage ne permet pas un éclairage suffisant de ces espaces et que cela n'est pas acceptable ;
4. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qu'il manque les pointillées de la projection de la terrasse du 1^{er} étage sur le rez-de-chaussée ;

Logement 2 :

1. Considérant que la petite chambre 02 (11 m²) présente un déficit en éclairage naturel (0,18 m²) mais que celui-ci est minime ;
2. Considérant cependant que les WC sont tous deux accessibles via une chambre, ce qui n'est pas qualitatif ; qu'il y a lieu de créer un WC indépendant ;
3. Considérant qu'une terrasse est ajoutée dans les gabarits autorisables ; qu'elle apporte du confort à ce logement mais qu'elle réduit l'éclairage du logement du rez-de-chaussée ;

Logement 3 :

1. Considérant que le WC de ce logement n'est pas non plus indépendant, ce qui n'est pas confortable ;
2. Considérant que la chambre de 14 m² présente un déficit en éclairage naturel mais qu'il n'est pas souhaitable de modifier la façade à rue ;
3. Considérant qu'une terrasse est ajoutée sur le toit plat de l'annexe du 1^{er} étage ; que celle-ci déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur du fait qu'elle est plus profonde que le profil mitoyen droit (n° 39) ; qu'un mur mitoyen de 2 m de hauteur est existant et qu'il y a lieu de limiter la terrasse à la même profondeur que l'annexe mitoyenne ;

Logement duplex 4 dans les combles :

1. Considérant qu'un étage et un escalier interne sont ajoutés dans les combles ;

2. Considérant qu'un logement aménagé uniquement dans les combles n'est pas souhaitable car cet emplacement est soumis à des écarts de température plus conséquents (en été comme en hiver) ;
3. Considérant qu'une terrasse entrante est ajoutée dans le profil de toiture en façade arrière, et donc comprise dans le gabarit de l'immeuble ; que celle-ci ne génère pas de nuisances particulières ;

Espaces communs :

1. Considérant qu'un local vélos est prévu en fond de parcelle mais que le nombre d'emplacements proposé ne répond pas à la demande du nombre de logements et occupants de la parcelle et déroge de ce fait aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que cela n'est pas acceptable ;

LOGEMENT DUPLEX BÂTIMENT ARRIERE FOND DE PARCELLE :

1. Considérant que le projet prévoit un logement 1 chambre en duplex (30 m²) en fond de parcelle au sein du bâtiment arrière, ce qui porte à cinq le nombre total d'unités d'habitation ;
2. Considérant qu'une annexe de 14 m² (abris vélos fermé), une terrasse sur le toit plat de celle-ci et un escalier extérieur sont ajoutés en fond de parcelle ; qu'ils sont également en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarits ; qu'ils dépassent en effet les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et que cela n'est pas acceptable ;
3. Considérant que l'entrée du logement se fait au 1^{er} étage via la terrasse située sur le toit de l'abris vélos ;
4. Considérant que, au sein de ce petit logement, un escalier (en colimaçon) a été ajouté afin de relier les deux étages ; que cela restreint encore plus l'espace ;
5. Considérant que ce logement déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur du fait que la superficie de la chambre est largement inférieure aux 14 m² prescrits (8,41 m²) ; qu'il en va de même pour celle du séjour/cuisine (14,8 m² au lieu de 28 m²) ;
6. Considérant, par conséquent, que ce logement est peu qualitatif et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

DENSITE :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que l'occupation de ce bâtiment est beaucoup trop dense ; qu'il y a lieu de réduire le nombre de logements et de les rendre conformes aux normes d'habitabilité ; de prévoir des locaux communs adéquats au rez-de-chaussée du bâtiment avant afin d'améliorer le confort des habitants et occupants de la parcelle ;

BATIMENTS ARRIERE :

Aile droite :

1. Considérant que l'aile droite du bâtiment arrière est conservée en bureau (224 m²) sur deux étages ;
2. Considérant que la toiture à versants de cette aile droite a été remplacée par une toiture plate ; que celle-ci est recouverte de panneaux solaires ;

Aile gauche :

1. Considérant que le dépôt situé en fond de parcelle côté gauche, sous la couronne de l'arbre classé, a été démolis/s'est effondré (selon les photographies présentes dans les archives) et que le fond de la parcelle est rétabli en zone de pleine terre (jardin partagé), ce qui est bénéfique pour l'intérieur de l'îlot ;
2. Considérant qu'une annexe destinée à tous les occupants de la parcelle (jardin d'hiver) est construite ; qu'elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur du fait qu'elle dépasse en profondeur les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
3. Considérant que ce jardin d'hiver crée un local accessoire commun convivial pour tous les occupants de la parcelle ;
4. Considérant que la terrasse projetée sur la toiture plate de celui-ci est située contre deux murs mitoyens relativement haut, ce qui réduit fortement le risque de nuisances sonores au sein de l'îlot ;

EMPLACEMENTS DE PARKING :

1. Considérant qu'un garage couvert existait déjà en fond de parcelle en situation de droit ; que celui-ci n'est pas conservé (remplacé par le duplex) ;
2. Considérant que deux emplacements à ciel ouvert sont ajoutés (en lieu et place du dépôt du milieu) et que cela porte atteinte à l'intérieur de l'îlot (nuisances sonores, pollution etc.) ; que les emplacements tels que prévus ne sont pas qualitatifs et que la circulation n'est pas aisée (pas de demi-tour possible) ; que cela est contraire à la prescription générale 0.6 du PRAS, ce qui n'est pas acceptable ;
3. Considérant dès lors qu'il y a lieu de rendre la parcelle perméable et de la végétaliser ;

CITERNE D'EAU DE PLUIE :

1. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 de la Région de Bruxelles-Capitale encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
2. Considérant qu'une citerne de récupération d'eau de pluie est conservée sous le bâtiment avant ;
3. Considérant qu'il est souhaitable que la citerne soit raccordée à une ou plusieurs chasses d'eau/machines à laver/plusieurs points d'eau situés à l'intérieur ou à l'extérieur de la construction (conformément aux indications fournies par le gestionnaire de distribution d'eau potable - ces points d'eau sont clairement identifiés comme étant alimentés en eau non-potable) ;

PANNEAUX SOLAIRES :

1. Considérant que des panneaux solaires sont ajoutés sur la toiture plate des bureaux ; que ceux-ci ne sont pas visibles depuis l'espace public et sont donc dispensés de permis d'urbanisme ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que, pour rappel, cette maison bourgeoise de style néoclassique et de composition symétrique est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural régional (*monument.heritage.brussels*) ;
2. Considérant que la porte d'entrée cochère projetée est une porte sectionnelle en aluminium de ton gris foncé ; qu'il y a lieu de prévoir davantage de détails afin qu'elle s'intègre mieux dans l'ensemble de la façade ;
3. Considérant que les châssis en façade avant sont prévus en bois de ton blanc ;
4. Considérant que la modification de l'aspect architectural de la façade avant, de par la modification des baies du sous-sol via le placement de briques de verre, nuit fortement aux qualités architecturales originelles de ce bâtiment ; qu'il y a lieu d'y remédier en revenant à des baies en bois de ton blanc, protégées par des grilles en fer forgé s'inspirant du style des balcons de l'immeuble ;
5. Considérant que le dessin des garde-corps des balcons est trop simplifié ; qu'il y a lieu de représenter les décorations d'origine ou de préciser clairement sur les plans qu'ils sont maintenus ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet tel que présenté n'est pas satisfaisant et qu'il y a lieu de le revoir dans son ensemble ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)