

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 23 janvier 2025 / Zitting van donderdag 23 januari 2025

Avis / Adviezen

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

RUE FRÉDÉRIC PELLETIER 23	2
RUE RASSON 27	3
AVENUE DES JARDINS 31	5
RUE JULES DESTRÉE 19	6
RUE DE LA CONSTITUTION 35	10
AVENUE MILCAMPS 85	14
AVENUE ROGIER 427	17
CHAUSSÉE DE HAECHT 148	18
RUE VONDEL 117	20
BOULEVARD AUGUSTE REYERS 203	21
RUE FRANÇOIS DEGREEF 4	23
RUE DU CORBEAU 55	24
RUE DES MIMOSAS 31	26
RUE DE LOCHT 27	27
PLACE DE JAMBLINNE DE MEUX 27	29

RUE FRÉDÉRIC PELLETIER 23

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

Réf. / Ref.: 2024/120=106/023

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification esthétique de la façade avant, créer un escalier extérieur du côté droit (rez-de-chaussée/1er étage), aménager une terrasse au 1er étage, réaménager le bâtiment, modifier la façade arrière (création de baies et isolation)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/12/2024 > 13/01/2025

Réactions / Reacties: 1

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

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

- 1) L'escalier reliant la terrasse du 1er étage au jardin des voisins du n° 23 est situé contre la mitoyenneté ;
- 2) Cet escalier permettrait aux demandeurs d'avoir une vue directe chez les voisins, en violation du Code civil ;
- 3) Le jardin est suffisamment vaste pour permettre une autre implantation respectant la loi et le Code civil ;
- 4) La terrasse a une surface importante de 20,88 m², comme indiqué sur les plans ;
- 5) Cette taille permet d'accueillir jusqu'à 10 ou 14 personnes, générant un risque de nuisances sonores pour l'intérieur d'îlot.

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

- 1) mettre en conformité la modification esthétique de la façade avant (châssis, etc.), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade),
- 2) créer un escalier extérieur du côté droit (rez-de-chaussée/1^{er} étage),
- 3) aménager une terrasse au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
- 4) réaménager le bâtiment, en dérogation aux art. 3 (superficie insuffisante) et 4 (hauteur insuffisante) du Titre II du RRU et du RCU à l'art. 8 du Titre II du RRU (porte WC),
- 5) modifier la façade arrière (création de baies et isolation) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 mai 1950 visant à "construire une maison de 2 étages" ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 juillet 1950 visant à "construire des W.C. à chaque étage" ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 29 juin 2023, attestant de l'existence d'un logement avec un emplacement de garage/parking ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que la demande vise à réaliser des travaux structurels intérieurs, à aménager une terrasse au 1^{er} étage en façade arrière et à créer un escalier extérieur ;

VOLUME/HABITABILITE :

1. Considérant que la demande de permis d'urbanisme et la note explicative ne visent pas les aménagements intérieurs et la modification du nombre de logements mais que les plans représentent une situation différente de la situation légale autorisée (studio au rez-de-chaussée et logement partagé aux étages) ;
2. Considérant que, au sous-sol, se trouvent six caves dont la superficie va de 2,71 à 16,45 m², ce qui ne reflète pas les besoins réels d'une seule habitation ;
3. Considérant que, au rez-de-chaussée arrière, un bureau est prévu en dialogue avec l'extérieur (jardin) mais qu'il n'est pas clair à qui bénéficie ce bureau ou s'il s'agit d'un changement de destination ;
4. Considérant que le WC prévu côté gauche ne dispose pas de la profondeur minimale requise (+/- 1,10 m au lieu de 1,20 m), ce qui est regrettable ;
5. Considérant qu'en partie avant, l'ancien garage est transformé en studio, en ce que cet espace dispose d'une kitchenette, d'une salle de bain privative ainsi que d'une entrée séparée sans connexion directe avec le reste du bâtiment ;
6. Considérant que celui-ci déroge au RRU en ce que le séjour, cuisine comprise, ne dispose pas de la superficie minimale requise (+/- 16 m² au lieu des 22 m²) ; que ce déficit est trop important et que la dérogation n'est dès lors pas autorisable ;
7. Considérant que la kitchenette déroge également aux règlements d'urbanisme en vigueur au vu de sa hauteur sous plafond insuffisante (2,30 m au lieu des 2,50 m requis) ;
8. Considérant, de plus, qu'il est mono-orienté et se situe en front de rue, ce qui génère des nuisances sonores ainsi qu'un manque flagrant d'intimité ;

9. Considérant, au vu de ce qui précède, que les dérogations en partie avant sont trop importantes pour être accordées et que l'aménagement proposé ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
10. Considérant que le 1^{er} étage accueille les espaces de vie et des sanitaires, ; que la cuisine ne respecte pas les normes minimales de superficie requise (7,67 m² au lieu des 8 m²) ; qu'elle ne répond pas aux besoins d'un logement de 5 chambres « tel que projeté » (cf. remarques ci-dessous) ;
11. Considérant que deux chambres et deux sanitaires occupent le 2^{ème} étage et sont conformes aux normes d'habitabilité ;
12. Considérant toutefois que, en partie avant, un espace de +/- 2,69 m² est indiqué en tant que « chambre 3 » ; que cela relève sans doute une erreur de libellé mais que, dans le cas contraire, cet espace n'est pas conforme aux normes d'habitabilité et que la proposition n'est pas acceptable ;
13. Considérant que les combles deviennent habitables ; qu'ils comprennent deux chambres, dont une (en partie avant) disposant d'une salle-de-douche attenante et d'un WC séparé au niveau du palier, dont la profondeur est insuffisante (1,10 m au lieu de 1,20 m), en dérogation à l'art. 8 du Titre II du RRU ;
14. Considérant que la salle de bain ne répond pas au bon aménagement des lieux en ce que le lavabo qui se situe dans la partie basse du versant de toiture (+/- 1,5 m) ne permet pas un usage quotidien qualitatif ;
15. Considérant qu'un évier de cuisine est également représenté, ce qui pose question quant à l'utilisation réelle de cet espace en ce qu'il peut être apparenté à un studio ; que, le cas échéant et avec une surface de +/- 13,93 m², il serait non conforme aux normes d'habitabilité ;
16. Considérant que les espaces de vie ne sont pas adaptés au nombre d'occupants de ces cinq chambres ;
17. Considérant que, en partie arrière droite, un espace de +/- 0,83 m² est indiqué comme « chambre 2 » ; que, à nouveau, cela relève sans doute d'une erreur de libellé mais que, dans le cas contraire, cet espace n'est pas conforme aux normes d'habitabilité et que la proposition n'est pas acceptable ;

TERRASSE ET ESCALIER EXTERIEUR :

1. Considérant qu'en partie arrière, l'ancienne terrasse est étendue ; qu'elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de hauteur et profondeur en ce qu'elle dépasse le voisin le plus profond de gauche ;
2. Considérant néanmoins que celle-ci ne porte pas atteinte au voisinage direct et ne nécessite aucune rehausse mitoyenne ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;
3. Considérant que, du côté droit, son aménagement est pensé afin de se conformer au Code civil ;
4. Considérant que la demande prévoit également de placer, du côté droit toujours, un escalier extérieur depuis cette terrasse en façade arrière vers le jardin, et ce afin de bénéficier d'un second accès à celui-ci ;
5. Considérant qu'il s'inscrit dans les gabarits autorisables mais que, toutefois, il n'est pas conforme au Code civil ;

FAÇADES :

1. Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques de cet immeuble en isolant la façade arrière par l'extérieur et qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
3. Considérant que, au rez-de-chaussée, la porte d'entrée est en bois ; que l'ancienne porte de garage est remplacée par une structure en lambris bois blanc, dans laquelle deux châssis en bois sont incorporés ;
4. Considérant que ces derniers ne s'intègrent pas la composition de la façade, ni en termes de matérialité, ni de proportions, ni de dessin ;
5. Considérant que les châssis supérieurs en bois sont remplacés par du PVC, ce qui dévalorise les qualités esthétiques et patrimoniales de la façade ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet présente des chambres avec salle de bain privative, deux cuisines et six caves bien distinctes mais que, dans le formulaire de demande, il est précisé que le bien est maintenu en maison unifamiliale ;
2. Considérant que les modifications proposées en façade avant ne sont pas acceptables ;
3. Considérant de plus que l'escalier extérieur ne respecte pas le Code Civil en termes de vues ;
4. Considérant dès lors qu'il y a lieu d'émettre un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE RASSON 27

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

Réf. / Ref.: 2023/86=231/027

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, installer une pompe à chaleur en intérieur d'ilot et modifier l'esthétique de la façade avant

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

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

- 1) La précédente demande pour une pompe à chaleur avait été refusée en raison d'une note acoustique erronée. Cette nouvelle demande repose sur une note légèrement modifiée mais toujours incorrecte ;
- 2) Les distances entre la pompe et les habitations voisines sont sous-évaluées, et plusieurs bâtiments proches ne sont même pas mentionnés ;
- 3) Les plans ne respectent pas les recommandations d'installation du fabricant de la pompe, notamment en ce qui concerne les distances minimales et la hauteur requise par rapport aux structures environnantes ;
- 4) L'installation est prévue dans un espace enclavé, ce qui amplifie les nuisances sonores et thermiques, affectant directement les pièces de vie des voisins ;
- 5) Le demandeur reconnaît que la pompe générera des nuisances sonores mais préfère éviter ces désagréments pour sa propre habitation, au détriment des voisins ;
- 6) L'impact environnemental et les remarques des avis défavorables précédents n'ont pas été pris en compte ;
- 7) L'emplacement proposé est inacceptable en raison des nuisances acoustiques, thermiques et environnementales qu'il provoque pour les voisins.

1. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 10 mars 2023 visant à « dans une maison unifamiliale, installer une pompe à chaleur en intérieur d'îlot et modifier l'esthétique de la façade avant » ;
2. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 28 septembre 2023 sur cette demande ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir que l'étude acoustique élaborée par l'acousticien n'a pas pris en compte toutes les données, à savoir les logements alentours, et que le résultat de celle-ci est donc erroné et ne permet pas de statuer de façon objective sur la demande telle que présentée ;
4. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 14 octobre 2023, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
5. Considérant que le projet ainsi amendé vise désormais à, dans une maison unifamiliale :

- 1) installer une pompe à chaleur en intérieur d'îlot, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
- 2) modifier l'esthétique de la façade avant (capotage des châssis) ;
1. Considérant que le projet maintient le placement d'une pompe à chaleur en fond de parcelle côté droit, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de hauteur et de profondeur ;
2. Considérant qu'une nouvelle étude acoustique est réalisée en tenant compte des remarques émises lors de la précédente commission de concertation ;
3. Considérant que les remarques apportées lors de l'enquête publique (A-G) sont en partie fondées ;
4. Considérant que le demandeur a répondu au point A en effectuant une actualisation des données de l'étude acoustique ; considérant que les points représentant les voisins adjacents (velux bâtiment arrière de la rue Rasson n°25, la façade du bâtiment arrière de la rue Rasson au n°27 et le bâtiment arrière de la rue du Noyer au n°182) ont été ajoutés en page 4 et dans le tableau des résultats en page 6 ;
5. Considérant toutefois qu'il est regrettable que les distances prises en compte ne soient pas mentionnées comme l'indique le point « B » ;
6. Considérant que la remarque « C » est très pertinente ; que les recommandations du fabricant DAIKIN ne sont pas respectées en matière de distance de la pompe à chaleur par rapport aux murs mitoyens et en matière d'obstacle (le muret devant la pompe à chaleur est trop haut) ; qu'il convient de respecter ces recommandations ;
7. Considérant que pour le point D, le permis d'urbanisme s'appuie sur les données techniques des experts (étude acoustique) ; qu'à ce sujet la note acoustique précise que les effets de réverbération sur le bâti ont été pris en compte ; que sur cette base il peut être estimé que l'impact acoustique de l'enclavement de l'installation a été pris en compte ;
8. Considérant que le point « E » est pertinent, que le demandeur a choisi d'éloigner son installation de ses propres fenêtres afin de ne pas en subir les nuisances sonores ; que toutefois, il a procédé à l'analyse des impacts acoustiques ; que l'étude acoustique et ses résultats sont recevables ;
9. Considérant que le point « F » se rapporte à l'avis de la Commission de Concertation du dossier 2018/417=231/027 ayant pour objet "démolir une maison unifamiliale en retrait pour reconstruire une maison unifamiliale à l'alignement du front bâti" ; que le permis d'urbanisme avait été refusé par la Commune, mais délivré en recours par le Collège d'Urbanisme ; que les points d'analyse de cet avis n'ont pas été repris dans l'analyse de ce présent dossier ;
10. Considérant que de manière générale l'étude acoustique remise en date du 20/08/2024, est satisfaisante dans sa méthodologie (méthode de calcul respectant la norme ISO 9613 et que les paramètres intervenant dans la propagation du bruit ont été pris en compte) et conclut que les normes de bruit seront respectées ;
11. Considérant toutefois qu'il est dommageable que dans le cadre d'une démolition/reconstruction, le demandeur n'ait

pas privilégié l'intégration de la pompe à chaleur dans le bâti ;

FAÇADES :

1. Considérant que la façade avant est en bardage de tôles en zinc perforé brun-rouge ; que la demande vise à modifier l'esthétique du capotage des châssis en bois (gris en lieu et place de celui prévu en noir) et que ce changement de teinte ne nuit toujours pas à l'esthétique de la façade ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•se conformer aux résultats de la dernière étude acoustique fournie et aux prescriptions du fabricant de la pompe à chaleur.

AVENUE DES JARDINS 31

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

Réf. / Ref.: 2024/231=324/031

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce et un logement), régulariser le changement d'affectation du commerce en logement ainsi que la modification du nombre de logements (passer de une à trois unités d'habitation) et mettre en conformité les modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce et un logement) :
 - 1) régulariser le changement d'affectation du commerce en logement ainsi que la modification du nombre de logements (passer de une à trois unités d'habitation), en dérogation :
 - à l'art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie insuffisante),
 - à l'art. 4 du Titre II du RRU et du RCU (hauteur insuffisante),
 - à l'art. 8 du Titre II du RRU (absence double porte WC),
 - à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage insuffisant),
 - à l'art. 12 du Titre II du RRU et du RCU (ventilation),
 - à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),
 - 2) mettre en conformité les modifications en façade avant (corniche, châssis, etc.), en dérogation à l'art. 21 du Titre I du RCU (corniches) ;

HISTORIQUE :

1. Vu le permis de bâtir du 13 décembre 1968 visant à « construire un immeuble de commerces et logements » ;

INFRACTIONS :

1. Vu le procès-verbal et la mise en demeure du 6 février 2024 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) la modification du nombre de logements (quatre en lieu et place d'un), non-conformes aux RRU et RCU ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

SITUATION LICITE :

1. Vu que, en situation licite, le bien comprend :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée : commerce,
 - 3) au 1^{er} étage et combles : un logement duplex avec grenier ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que la demande vise à changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial vers du logement ; que ce changement est conforme aux prescriptions de la zone dans laquelle se situe le bien au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS - zone d'habitation à prédominance résidentielle) ;
2. Considérant que la demande vise à aménager trois logements dans le bien ;
3. Considérant que leur répartition est la suivante :
 - 1) au rez-de-chaussée : un studio (+/- 46 m²),
 - 2) au 1^{er} étage : un logement 1 chambre (+/- 58 m²),

- 3) dans les combles : un logement duplex 2 chambres sous toiture (+/- 77 m²) ;
 1. Considérant que le rez-de-chaussée accueille un studio ; qu'il est accessible par l'ancienne porte du commerce ; qu'aucun espace tampon n'est créé pour séparer l'espace privé de l'espace public, ce qui génère des déperditions thermiques, des nuisances sonores, ainsi qu'un manque flagrant d'intimité du fait des vues intrusives provenant des habitations voisines ;
 2. Considérant que l'aménagement du studio relève davantage de celui d'un appartement 1 chambre, du fait de la différenciation des espaces habitables ; qu'une cloison est en effet prévue entre la chambre et le séjour ;
 3. Considérant que ce logement ne dispose pas d'un sas pour séparer le WC des pièces habitables, en dérogation au RRU, et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
 4. Considérant que le séjour ne dispose pas d'une baie ouvrante donnant vers l'extérieur, ce qui est dérogatoire aux règlements d'urbanisme en vigueur, empêche toute ventilation naturelle et nuit à son habitabilité ; que, dès lors, la dérogation ne peut être octroyée ;
 5. Considérant que ce logement n'offre pas de bonnes conditions d'habitabilité ;
 6. Considérant que le 1^{er} étage accueille un appartement 1 chambre ; que le séjour avant ne bénéficie pas de la superficie minimale requise (26,83 m² au lieu des 28 m²) ;
 7. Considérant que la chambre présente un léger déficit en éclairage naturel (3,94 m² au lieu des 3,96 m²), sans que cela n'affecte son habitabilité ;
 8. Considérant que la demande vise à aménager dans les combles un duplex 2 chambres ; que les espaces de vie occupent la partie arrière, avec des sanitaires et les espaces de nuit en partie avant ;
 9. Considérant que le séjour ne respecte pas la surface d'éclairage naturel requise (3,54 m² au lieu des 5,9 m²) ; que ce déficit est trop important et que la dérogation n'est dès lors pas octroyable ;
 10. Considérant que la chambre avant présente une surface éclairante de 2,36 m² alors que le minimum requis est de 2,45 m², mais que ceci ne nuit pas à son habitabilité ;
 11. Considérant toutefois qu'un escalier est créé pour accéder à l'espace sous toiture où la 2^{ème} chambre et des sanitaires privatifs sont aménagés ;
 12. Considérant que l'espace de nuit est conforme aux normes d'habitabilité en vigueur mais que, toutefois, les espaces servants ne disposent pas d'une hauteur de 2,20 m sur toute leur hauteur, en dérogation aux RRU et RCU ; que cela nuit à leur utilisation ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant qu'il existe un nombre suffisant de caves privatives pour répondre aux besoins des logements projetés ;
2. Considérant qu'aucun local vélos/poussettes n'est prévu, ce qui déroge au RRU et au RCU ;
3. Considérant que, en l'état, la demande de dérogation ne peut être rencontrée favorablement ;

FACADES :

1. Considérant que, au niveau de la façade avant, l'ensemble des châssis a été remplacé par des châssis en PVC respectant les formes et divisions d'origine, sans que cela nuise à l'esthétique du bâtiment ;
2. Considérant que la porte d'entrée est maintenue en bois ;
3. Considérant que, en façade arrière, les châssis ont également été remplacés par des modèles en PVC, à l'exception du rez-de-chaussée où la porte d'entrée et la vitrine sont en aluminium ;
4. Considérant que cette dernière ne respecte pas le dessin d'origine (sans soubassement) et ne reflète pas l'affectation projetée (logement), ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
5. Considérant que les corniches de la façade avant (bâtiment et lucarnes) ont été remplacées par une corniche en PVC ; que l'usage de ce matériau n'est pas autorisé par la réglementation communale et qu'il convient donc de remplacer des corniches en bois de couleur blanche ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet proposé n'est pas acceptable en l'état ; qu'il s'agit d'une densification excessive pour cet immeuble de 238 m² ; qu'il est contraire au bon aménagement des lieux et qu'il y a par conséquent lieu de se limiter à deux logements ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- limiter la division du bâtiment à deux unités, à savoir un logement au rez-de-chaussée et un logement composé des 1^{er} et 2^{ème} étages ainsi que des combles, en veillant à les rendre conformes aux normes d'habitabilité ;
- en façade arrière, remplacer la vitrine commerciale par un nouveau châssis avec une division tripartite, comprenant des parties ouvrantes et une allège pleine en pierre bleue de 90 cm de hauteur ;
- remettre une corniche en bois ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis.

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

Réf. / Ref.: 2022/366=160/019

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant deux logements, régulariser la modification du volume arrière, du nombre de logements (passer de deux à quatre unités d'habitation), la création d'un parking, les transformations esthétiques de la façade avant, la suppression de la citerne de récupération des eaux pluviales, l'abattage d'un arbre à haute tige (sapin) et modifier la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/12/2024 > 13/01/2025

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) Les demandeurs affirment que le bâtiment comptait déjà quatre logements lors de leur acquisition, ce qui est incorrect. *Google Street View* montre qu'il n'y avait qu'une seule boîte aux lettres en 2009, contre quatre en 2013 ;
- 2) Les travaux d'agrandissement ont été réalisés sous leur propriété, sans permis, bien qu'ils prétendent le contraire ;
- 3) Plusieurs travaux non autorisés ont été constatés : fermeture d'une terrasse, ajout d'une annexe au rez-de-chaussée, agrandissement du 1er étage en couvrant une terrasse existante, installation de châssis et corniches en PVC blanc ne respectant pas la façade originale ;
- 4) La profondeur excessive du bâtiment engendre des vues intrusives sur les jardins et habitations voisines, ainsi qu'une ombre importante pour les propriétés voisines (n°17 et n°15) ;
- 5) La configuration actuelle cause des nuisances de stationnement, notamment le blocage de l'accès au garage des voisins ;
- 6) Les plans soumis sont biaisés, avec des justifications erronées pour régulariser des infractions ;
- 7) La déclaration des compteurs prouve que le bien comptait initialement deux logements, avec un quatrième compteur ajouté après l'acquisition ;
- 8) La demande de régularisation vise à légaliser des infractions passées et pourrait encourager de futures extensions illégales ;
- 9) Les riverains s'inquiètent du mur de 1,90 m autour de la terrasse, qui nuit à la vue, à la lumière naturelle et pourrait être transformé pour ajouter des fenêtres ou des extensions non autorisées.

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant deux logements :

- 1) régulariser :
- 1) la modification du volume arrière qui se traduit :
 - au rez-de-chaussée, par l'extension du volume arrière gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur), à l'art. 13 du Titre I du RRU et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU)(imperméabilisation totale),
 - au 1^{er} étage, par l'extension du volume arrière droit et l'aménagement d'une terrasse couverte, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
 - au 2^{ème} étage, par la construction d'une annexe sur toute la largeur de la parcelle, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur), à l'art. 9 du Titre I du RCU (toitures plates),
- 2) la modification du nombre de logements (passer de deux à quatre unités d'habitation), à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) et à l'art. 12 Titre II du RCU (ventilation),
- 3) la création d'un parking, en dérogation à l'art. 16 du Titre I du RCU (aménagement de garage),
- 4) les transformations esthétiques de la façade avant (matériau et dessin de la porte d'entrée, de la porte de garage et des châssis qui sont en PVC, etc.),
- 5) la suppression de la citerne de récupération des eaux pluviales, en dérogation à l'art. 35 du Titre II du RCU (Collecte des eaux pluviales),
- 6) l'abattage d'un arbre à haute tige (sapin),
- 7) modifier la façade arrière (baies, etc.) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 octobre 1933 visant à " bâtir une maison " ;
2. Vu le refus de permis d'urbanisme du 17 octobre 1989 suite à la demande visant à "abattre un sapin" ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 29 mars 2022, attestant de l'existence de :
 - au sous-sol et au rez-de-chaussée : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - au 1^{er} étage: un appartement 1 chambre,
 - au 2^{ème} étage: un appartement 2 chambres,
 - dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
1. Vu la mise en demeure et le procès-verbal du 15 juillet 2021 portant sur les infractions suivantes :

- la modification de l'aspect architectural de la façade avant (châssis aux étages, porte d'entrée et porte de garage),
- l'abattage d'un arbre à haute tige (sapin),
- la modification du nombre de logements : quatre en lieu et place de deux (non conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur),
- la réalisation de travaux modifiant la structure du bâtiment aux 1^{er} et 2^{ème} étages par la suppression du balcon-terrasse en façade arrière et la construction d'une annexe supplémentaire ;

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 régulariser l'ensemble des infractions constatées, à savoir la modification de la façade avant, l'augmentation de volume en façade arrière, l'abattage d'un arbre en partie arrière et la modification du nombre de logements (quatre unités en lieu et place de deux) ;
2. Considérant que les quatre logements projetés se répartissent de la manière suivante :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée :
 - partie avant : locaux accessoires aux logements,
 - partie arrière : un studio (71,85 m²),
 - au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre (95,98 m²),
 - au 2^{ème} étage : un appartement 2 chambres (84,38 m²),
 - dans les combles : un studio (33,93 m²) ;
1. Considérant qu'en partie arrière du côté gauche, une partie de la zone de cours et jardins a été couverte et annexée au rez-de-chaussée ; que ce volume déroge aux règlements urbanistiques en vigueur en termes de hauteur et de profondeur en ce qu'il dépasse les 3/4 de la profondeur de la parcelle ;
2. Considérant qu'il entraîne la suppression de la citerne de récupération des eaux de pluie, en dérogation au RCU ;
3. Considérant que les problèmes d'inondation et l'imperméabilisation des sols vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
4. Considérant qu'aucun dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales correctement dimensionné, via la mobilisation des outils mis à disposition par Bruxelles Environnement (Service Facilitateur Eau, calculateurs parcelles et réutilisations, ...), n'est prévu et que, dès lors, la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
5. Considérant que ce volume s'étend sur un espace extérieur qui est certes exigu mais qui reste néanmoins un espace de respiration nécessaire ; que la zone de cours et jardins est imperméabilisée à plus de 50 % et qu'elle déroge en ce sens au RRU (art. 13 du Titre I) et au RCU (art. 39 du Titre I) ;
6. Considérant dès lors que la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS - atteinte aux intérieurs d'îlot) est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;
7. Considérant que les dérogations sont trop importantes pour être accordées ;
8. Considérant qu'un nouvel arbre est replanté dans l'angle de la parcelle côté droit, et ce afin de pallier l'abattage de l'arbre à haute tige (sapin) effectué sans permis d'urbanisme ; que cela supprime la situation infractionnelle ;
9. Considérant qu'en partie avant, un garage est aménagé ; qu'il déroge au RCU en termes de nombre d'emplacements de parking privés (un seul au lieu de deux minimum) ;
10. Considérant que la parcelle est reprise en zone d'accessibilité C au RRU (zone moyennement desservie en transports en commun) ;
11. Considérant que le projet prend place dans un quartier calme et résidentiel destiné aux familles ; que cette situation va reporter le problème de stationnement en voirie, ce qui n'est pas acceptable ;
12. Considérant qu'en partie arrière, un studio mono-orienté est prévu, avec un accès vers l'extérieur ; qu'au vu de l'orientation de la parcelle et de la profondeur du logement projeté, les espaces de vie manquent cruellement de lumière naturelle, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;

1^{er} étage :

1. Considérant que la demande vise à régulariser la suppression du balcon initial et la construction d'une nouvelle extension (annexe et terrasse couverte), d'une surface supplémentaire de ± 14,75 m² ; qu'elle déroge aux règlements en vigueur en termes de hauteur et profondeur ;
2. Considérant qu'afin de rendre cette terrasse conforme au Code civil, une rehausse du profil mitoyen de gauche de 1,9 m est prévue ; que cette intervention déroge également au RRU en ce qu'elle dépasse en hauteur et en profondeur les gabarits admissibles ;
3. Considérant que toutes ces interventions impactent négativement l'éclairage naturel du voisin de gauche (n° 21) et que, dès lors, la demande de dérogation ne peut être acceptée ;
4. Considérant que la note explicative stipule qu'un accord de principe a été établi avec le voisin de gauche concernant l'utilisation de cette terrasse mais que, toutefois, aucun document officiel n'a été fourni en ce sens ;
5. Considérant que l'appartement 1 chambre projeté se présente sous la forme de quatre pièces en enfilade, avec les espaces de vie en partie avant et les espaces de nuit en partie arrière ;
6. Considérant que des travaux de cloisonnement sont effectués, ce qui supprime le caractère traversant des pièces ;

7. Considérant que la chambre sert d'accès à l'espace extérieur ; que cette situation ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
8. Considérant par ailleurs qu'elle ne dispose pas d'un apport suffisant de lumière naturelle, du fait de son orientation et de la couverture de la terrasse, ce qui nuit à son habitabilité ;
9. Considérant que le séjour déroge aux RRU et RCU en termes d'éclairage naturel en ce qu'il ne bénéficie pas d'un apport en lumière naturelle suffisant (3,84 m² au lieu de 8,7 m²), ce qui nuit à son habitabilité ;

2^{ème} étage :

1. Considérant qu'en situation de droit, le logement dispose de deux chambres en partie avant et d'un espace de vie avec une terrasse en partie arrière ;
2. Considérant que la demande vise à régulariser la réalisation de travaux structurels afin d'agrandir sa surface habitable ; qu'à cette fin, le balcon du 2^{ème} étage est supprimé ; qu'une extension d'une profondeur totale de 7,2 m et abritant des espaces servants (SDB, WC, hall de nuit) ainsi que deux chambres est prévue ;
3. Considérant qu'elle déroge aux règlements urbanistiques en vigueur en termes de hauteur et profondeur ; que la toiture de plus de 20 m² déroge à l'art. 9 du Titre I du RCU du fait qu'elle n'est pas aménagée en toiture végétalisée ;
4. Considérant que cette intervention se fait au détriment de l'espace extérieur ; qu'elle n'améliore pas les qualités esthétiques, paysagères et environnementales en intérieur d'îlot et que cette proposition est inacceptable ;
5. Considérant par ailleurs qu'afin d'édifier cette annexe, les deux murs mitoyens sont rehaussés ; qu'il en résulte une densification du bâti dans cette portion d'îlot déjà fortement construite et que, dès lors, la demande de dérogation n'est pas acceptable ;
6. Considérant, au vu de la reconfiguration de ce niveau et de la suppression de l'effet traversant, que le séjour manque d'éclairage naturel, (4,28 m² au lieu des 8,7 m²), en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur et que cela nuit à son habitabilité ;

3^{ème} étage :

1. Considérant que les combles deviennent habitables et accueillent un studio ;
2. Considérant que les logements sous toiture sont sujets aux variations de température ;
3. Considérant qu'au niveau du sas d'entrée, les différentes portes d'accès (WC, SDB, studio) s'entrechoquent lorsqu'elles sont en position ouverte, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
4. Considérant que ce logement ne dispose d'aucun espace extérieur pouvant participer au confort de vie des occupants lors des périodes de forte chaleur ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant qu'il existe un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé et reste accessible à l'ensemble des habitants ;
2. Considérant qu'au rez-de-chaussée, un local vélos/poussettes est prévu ; que, toutefois, il n'est pas conforme 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>) en ce qu'il ne répond pas aux besoins des logements projetés ;
3. Considérant, en l'état, que la demande de dérogation n'est pas acceptable ;

FAÇADES :

1. Considérant qu'en façade arrière, des baies sont créées afin d'améliorer l'apport en lumière naturelle ;
2. Considérant qu'en façade avant, les plans sont lacunaires quant à la matérialité de la corniche ;
3. Considérant que les ouvertures de droite diffèrent de celles des plans d'archives ; que cette situation semble toutefois dater de l'époque de la construction de l'immeuble et est acceptable ;
4. Considérant que les châssis des étages et de la lucarne en bois sont remplacés par du PVC ton blanc ;
5. Considérant que la porte d'entrée est en PVC ; que celle du garage est basculante et métallique ; que toutes deux sont de ton blanc ;
6. Considérant que l'ensemble des modifications apportées aux menuiseries ne respectent pas les modèles d'origine et dévalorisent l'aspect esthétique du bâtiment ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de qui précède, que les interventions projetées sont importantes ; qu'elles portent atteinte à la typologie de l'immeuble et dénaturent la composition et le gabarit d'origine de la façade arrière ;
2. Considérant de plus qu'elles génèrent une perte en éclairage naturel assez conséquente sur les parcelles voisines et qu'elles densifient fortement l'occupation de cet immeuble sans offrir des locaux communs (local vélos/poussettes, local poubelles, etc.) adéquats ni des logements conformes aux normes d'habitabilité/à la réglementation urbanistique en vigueur ;
3. Considérant que le projet nuit également fortement aux qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot et n'apporte aucune amélioration en termes de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ;
4. Considérant, par conséquent, qu'il y a lieu d'émettre un avis défavorable sur la présente demande ;
5. 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 DE LA CONSTITUTION 35

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

Réf. / Ref.: 2023/382=055/031-033-035

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et un logement), régulariser le changement d'affectation de commerce vers logement, l'aménagement de huit logements supplémentaires (passer de une à neuf unités d'habitation), la réalisation de travaux structurels et les modifications apportées à la façade avant (ajout de baies, ...), mettre en conformité la suppression des citernes existantes et d'autres modifications apportées à la façade avant (châssis), démolir des annexes en intérieur d'îlot, construire deux lucarnes en façade arrière, ajouter des terrasses en façade arrière et modifier la façade avant (vitrage)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/12/2024 > 13/01/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et un logement) :
 - 1) régulariser :
 - le changement d'affectation de commerce vers logement,
 - l'aménagement de huit logements supplémentaires (passer de une à neuf unités d'habitation), dont sept dans le bâtiment avant et deux de type maison unifamiliale dans le bâtiment arrière, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (une chambre non-conforme), à l'art. 8 du Titre II du RRU (WC non-conformes), à l'art. 10 du Titre II du RRU (deux chambres non-conformes) et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (local vélos non-conforme),
 - la réalisation de travaux structurels (suppression d'escaliers internes, percements, ...),
 - les modifications apportées à la façade avant (modification des baies au niveau du rez-de-chaussée du n° 31, percement de deux baies de fenêtres en façade avant au niveau des combles, ...),
 - mettre en conformité :
 - la suppression des citernes de récupération d'eau pluviale existantes, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU et à l'art. 16 du Titre I du RRU,
 - les modifications apportées à la façade avant (châssis en PVC ne respectant pas la forme des baies),
 - démolir des annexes en intérieur d'îlot afin de retrouver un bâtiment avant et arrière,
 - construire deux lucarnes en façade arrière,
 - ajouter des terrasses en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (une partie hors gabarits constructibles),
 - effectuer des travaux structurels (percements dans murs porteurs, ajout de deux escaliers internes),
 - modifier la façade avant (remplacement de certains vitrages clairs par des vitrages translucides) ;

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE :

1. Vu l'autorisation délivrée le 4 juillet 1899 en vue de « établir une vitrine à la maison et construire une écurie et annexe » ;
2. Vu l'autorisation délivrée le 2 avril 1901 en vue de « surélever la maison » ;
3. Vu l'autorisation délivrée le 11 décembre 1903, mais périmée, en vue de « construire un bâtiment à rue avec salle de fêtes au fond (n°31 et 33-35) » ;
4. Vu l'autorisation délivrée le 3 décembre 1904 en vue de « construire une maison (n° 31) » ;
5. Vu l'autorisation délivrée le 3 décembre 1904 en vue de « construire une maison avec une maison de derrière (n° 33-35) » ;
6. Vu l'autorisation délivrée le 23 février 1906 en vue de « construire deux annexes » ;
7. Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivrée le 19 mars 1929 en vue de « réaliser des transformations » ;
8. Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivrée le 28 avril 1961 en vue de « remplacer la toiture » ;
9. Vu le permis d'environnement de 1961 visant à « exploiter une salle d'exposition de mobilier médical au rez-de-chaussée, conditionnement d'accessoires pharmaceutiques et médicaux et bureaux aux étages » ;
10. Vu le permis de bâtir délivré le 8 novembre 1968 visant à « transformer l'immeuble en salle d'exposition et bureaux » ;
11. Vu le procès-verbal du 24 janvier 2019 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) la modification de la destination et du nombre de logements (47 logements en lieu et place d'un commerce et un logement),

- 2) la réalisation de travaux structurels (perçement de baies, suppression de murs porteurs),
- 3) la modification de l'aspect architectural des façades avant (façade repeinte au niveau du rez-de-chaussée dont des éléments en pierre bleue, le remplacement de la porte d'entrée, ...),
- 4) le placement d'un auvent en matériaux précaires (n° 31),
- 5) la construction d'une annexe de +/- 2 m²,
- 6) la suppression de la végétalisation de la toiture plate ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 18 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;
3. Considérant que la situation régulière de ce bien est 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 et partie arrière des bâtiments : un commerce,
 - 3) aux étages partie avant des bâtiments : un logement ;

PREAMBULE

1. Considérant que la nouvelle répartition de l'immeuble à front de voirie est la suivante :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment dont un local vélos et un local poussettes,
- 6) au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre de +/- 58,5 m²,
- 7) au premier étage : deux appartement 1 chambre de +/- 58,5 m²,
- 8) au deuxième étage : deux appartement 1 chambre de +/- 58,5 m²,
- 9) au troisième étage et dans les combles : deux duplex 3 chambres de +/- 113 et 118 m² ;
1. Considérant le nouvel ensemble résidentiel comprendra également deux maisons unifamiliales de +/- 145 m² (4 chambres) en fond de parcelle ;

DEMOLITIONS :

1. Considérant que les annexes en intérieur d'îlot (parties enterrées comprises) sont démolies afin de retrouver de la pleine terre ;
2. Considérant que le projet nécessite la réalisation de travaux structurels, dont certains sont déjà réalisés (perçements, suppression d'escaliers et des cheminées, agrandissement de baies, ...) ;
3. Considérant que l'auvent non-couvert par un permis valable (cour gauche en fond de parcelle) est supprimé ;
4. Considérant que les annexes (licite et non-licite) dans la cour droite en fond de parcelle sont démolies ;
5. Considérant que la mezzanine construite au niveau du rez-de-chaussée et non par un permis d'urbanisme valable est supprimée ;
6. Considérant que le reportage photographique permet de constater que les annexes aux étages en façade arrière (côté n° 33) n'existent déjà plus ;
7. Considérant que les échelles de secours, non-couvertes par un permis valable, sont également retirées ;
8. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
9. Considérant que, les travaux projetés concernant la transformation/démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m², ceux-ci requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'administration communale avant leur entame ;

VOLUMES/TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant que les deux lucarnes projetées s'inscrivent dans les gabarits autorisables et qu'elles améliorent le confort des deux duplex ;
2. Considérant que le matériau de couverture des toitures des lucarnes arrière n'est pas précisé ;
3. Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air et renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbains. Les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ;
4. Considérant par ailleurs que le projet nécessite l'installation de deux escaliers internes et que certaines baies déjà réalisées dans les murs porteurs sont maintenues ;

LOGEMENTS

1. Considérant que tous les logements disposent d'un espace extérieur privatif (terrasse ou/et jardinet), ce qui participe à leur confort ;

Bâtiment avant :

1. Considérant que le séjour du logement au niveau du rez-de-chaussée n'est pas qualitatif du fait du maintien de l'ensemble vitré existant ;
2. Considérant cependant que l'ensemble vitré possède des qualités architecturales qui méritent son maintien ;
3. Considérant que la ventilation de ce séjour ne peut être assurée en toute sécurité (des portes ouvrantes donnant sur la rue) et que, dès lors, cela ne relève pas du bon aménagement des lieux ;

4. Considérant par ailleurs que l'aménagement d'un des parking vélos à l'extérieur nuit à la quiétude de la chambre ;
5. Considérant, enfin, qu'il est regrettable que le jardinet ne soit attribué qu'à un petit logement ;
6. Considérant que la chambre du logement gauche au premier étage présente un déficit en éclairage naturel (2,42 m² au lieu de 2,95 m²) ; que la dérogation est légère et qu'il n'est pas souhaitable de modifier les baies en façade avant ;
7. Considérant dès lors que la demande de dérogation pour cette chambre se justifie ;
8. Considérant que le second logement au premier étage répond aux normes d'habitabilité ;
9. Considérant que ces logements disposent d'une terrasse, ce qui améliore leur confort ;
10. Considérant néanmoins que ces terrasses dérogent à l'art. 4 du Titre I du RRU du fait qu'elles dépassent le profil mitoyen le plus profond de 237 cm et que la demande de dérogation est excessive ;
11. Considérant dès lors que les terrasses du premier étage doivent s'aligner sur celles du deuxième étage et que le reste de la toiture plate devra être aménagée en toiture végétalisée ;
12. Considérant que la chambre du logement gauche au deuxième étage présente elle aussi un déficit en éclairage naturel (2,45 m² au lieu de 2,95 m²) ; que la dérogation est légère et qu'il n'est pas souhaitable de modifier les baies en façade avant ;
13. Considérant dès lors que la demande de dérogation pour cette chambre se justifie ;
14. Considérant que le logement droit de cet étage répond aux normes d'habitabilité ;
15. Considérant que ces logements disposent également d'une terrasse ; qu'elles ne s'inscrivent pas non plus dans les gabarits autorisables mais que la partie en dérogation est moins importante (77 cm) et que, dès lors, les dérogations peuvent être octroyées ;
16. Considérant que le duplex gauche (troisième étage/comble) répond aux normes d'habitabilité et qu'il dispose d'une terrasse au quatrième étage ;
17. Considérant que la chambre principale du duplex droit (quatrième étage/comble) présente un léger déficit en superficie (12,6 m² au lieu de 14 m²) mais que celui-ci ne nuit pas à son habitabilité ;
18. Considérant cependant que les terrasses au quatrième étage dérogent au Titre I du RRU ; qu'elles engendrent des vues plongeantes sur les parcelles voisines et que, dès lors, les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
19. Considérant qu'il y a lieu d'inverser la partie jour et nuit des deux duplex et de prévoir les terrasses au troisième étage ;
20. Considérant que la répartition projetée est excessive pour le bâtiment avant (trop de petits logements) ;
21. Considérant, enfin, qu'aucun sas n'est prévu pour les WC dans ce bâtiment et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Bâtiments arrière :

1. Considérant que, sur base du plan d'implantation fourni, les deux maisons se situent à plus de 10 m du bâtiment avant et des bâtiments mitoyens à front de voirie ; que, dès lors, ces logements en intérieur d'îlot sont autorisables ;
2. Considérant que les WC de ces maisons devraient être précédés d'un sas ;
3. Considérant que la chambre parentale au premier étage présente un infime déficit en superficie (13,9 m² et non 14 m²) qui ne sera pas perceptible ; que, dès lors, la demande de dérogation est justifiée ;
4. Considérant que les deux maisons disposent d'un jardinet ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que le site est bien desservi en transports en commun (situé en Zone B du titre VIII du RRU) ;
2. Considérant de plus qu'il existe des stations Villo! et Cambio à proximité ;
3. Considérant qu'un local pour le 15 vélos (dont 3 vélos-cargos) est aménagé au niveau du rez-de-chaussée, ce qui permet un usage quotidien de ce moyen de transport et de se passer d'emplacements pour voitures ;
4. Considérant cependant que ce local déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur du fait qu'il présente un infime déficit en superficie (29,6 au lieu de 30 m²) ; qu'il ne s'agit par ailleurs pas d'un local fermé et qu'il manque les systèmes d'attache ;
5. Considérant que le local vélos devrait permettre le rangement des véhicules deux roues de tous les occupants de la parcelle, c'est-à-dire les résidents du bâtiment avant mais aussi ceux des maisons arrière ; que celui-ci devrait par conséquent être aménagé conformément aux recommandations du « *Vademecum Vélo* » édité par Bruxelles mobilité, en permettant notamment d'attacher le cadre des vélos dans un local prévoyant un emplacement par chambre et 2 m² minimum par emplacement ;
6. Considérant que les compteurs sont accessibles de manière permanente par l'ensemble des occupants de l'immeuble et des deux maisons ;
7. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement et de stockage au sous-sol de l'immeuble ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur mais qu'il est souhaitable de supprimer les emplacements extérieurs pour les vélos afin d'optimiser les espaces de pleine terre ;
2. Considérant que la suppression des WC dans les deux courettes en fond parcelle améliore leurs qualités d'habitabilité ;
3. Considérant que les jardinets, tels que proposés, constituent une amélioration par rapport à la situation de droit (parcelle entièrement couverte) ;
4. Considérant qu'il y a cependant lieu de prévoir des revêtements perméables pour les terrasses et cours arrière du bâtiment arrière ;

5. Considérant que ce projet améliore les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot, conformément aux dispositions de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

EAU :

1. Vu le Plan Climat communal adopté le 21 juin 2022 par le Collège des Bourgmestres et Echevins ;
2. Considérant que ledit Plan Climat entend lutter contre les causes d'inondations ;
3. 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 afin de 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 qu'il y a lieu de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;
5. Considérant que les problèmes d'inondation et l'imperméabilisation de sols vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
6. Considérant que le taux d'imperméabilisation de la parcelle passe de 100% à 72%, ce qui permet de dégager des possibilités intéressantes afin d'infiltrer les eaux pluviales ;
7. Considérant qu'il existait deux citernes de récupération d'eau pluviale à l'origine mais que les derniers plans sont lacunaires à ce sujet ;
8. Considérant que la condamnation de citernes de récupération d'eau pluviale constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme applicables ;
9. Considérant que le projet est lacunaire en ce qui concerne la gestion de l'eau de pluie à la parcelle (ni citerne ni DEP) ;
10. Considérant qu'il y a lieu de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) en privilégiant des ouvrages d'infiltration végétalisés à l'air libre correctement dimensionnés ; que ceci peut s'effectuer via l'exploitation des outils gratuits mis à disposition par Bruxelles Environnement tels que le Service Facilitateur Eau et les calculateurs parcelles et réutilisation ; qu'il y a lieu d'adapter le projet en ce sens et de fournir une note de dimensionnement et un schéma hydraulique afin de clarifier la façon dont l'eau pluviale est gérée sur la parcelle ;
11. Considérant qu'en cas de mise en place de citernes de récupération d'eau pluviale, celles-ci doivent être connectées aux WC et leur trop-plein doit être connecté aux dispositifs d'infiltration du projet ;

CHAUFFAGE :

1. Considérant que le dossier est lacunaire en ce qui concerne la manière de chauffer les logements ;
2. Considérant que l'architecte précise en séance de la commission de concertation qu'il s'agit d'un système de chauffage au gaz, centralisé dans le bâtiment avant et individuel dans les 2 maisons arrière ;
3. Considérant qu'en cas de placement de pompes à chaleur (PAC), ces dispositifs devront être placés à l'intérieur des bâtiments afin d'éviter toutes nuisances acoustiques et esthétiques ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que, sur base de la note explicative, l'ensemble des châssis sont remplacés ; qu'ils respectent le cintrage des baies mais qu'ils sont en PVC ;
2. Considérant que la multiplicité des matériaux et des couleurs utilisés pour les menuiseries extérieures nuit à l'homogénéité de la façade (châssis PVC blanc, porte d'entrée métallique ton gris clair et ensemble vitré en bois de ton gris clair) ;
3. Considérant que la porte d'entrée, telle que dessinée, ne respecte pas la typologie de cet immeuble ;
4. Considérant que la vitrine et son encadrement en bois au rez-de-chaussée gauche ont été remplacés par deux baies et que cette modification est acceptable ;
5. Considérant que le remplacement des vitrages par des vitres translucides ou opaques n'est pas souhaitable pour l'ensemble vitré du rez-de-chaussée droit ;
6. Considérant que les parties en pierre bleue (soubassement et seuil de la fenêtre) devraient être remise en pristin état ;
7. Considérant que le support de l'enseigne commerciale devrait être retiré puisqu'il n'y a plus de commerce du côté gauche de l'immeuble ;
8. Considérant que ces modifications nuisent à l'esthétique de la façade avant ;
9. Considérant que les corniches d'origine et l'ensemble vitré en bois sont bien maintenus ;
10. Considérant que la façade avant (hors soubassement) est repeinte et que la couleur choisie (blanc cassé selon les déclarations de l'architecte en séance de la commission de concertation) respecte la typologie de l'immeuble ;
11. Considérant que les portes-fenêtres du deuxième étage ont été remplacées par deux châssis avec une allège en maçonnerie ; que cela semble dater de la construction de l'immeuble et que cette modification pourrait être acceptée ;
12. Considérant que deux baies ont été percées en façade avant en lieu et place des « tables moulurées » (niveau des combles) et qu'elles s'intègrent correctement dans la composition de façade ;
13. Considérant que les deux grilles de ventilation dans l'ensemble vitré au niveau du rez-de-chaussée sont supprimées ;
14. Considérant, au vu de ce qui précède, que la façade avant n'est pas acceptable telle que proposée ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- limiter le nombre de logements à six dans le bâtiment avant ;
- prévoir une finition claire ou végétalisée pour les toitures des nouvelles lucarnes ;

- aménager un duplex (RDC/+1) en lieu et place de l'appartement 1 chambre et prévoir un autre affectation en partie avant (fonction accessoire au logement) ;
- aménager un sas pour tous les WC tout en veillant à ce que les séjours restent conformes aux règlements en vigueur ;
- aligner les terrasses du premier étage de façon à ce qu'elles aient les mêmes dimensions que celles du deuxième étage et aménager la toiture plate restante en toiture végétalisée ;
- inverser la partie jour et nuit des duplex et aménager leurs terrasses au troisième étage (terrasses identiques à celles du deuxième étage) ;
- supprimer la terrasse du quatrième étage ;
- prévoir un local vélos offrant au minimum un emplacement par chambre et l'aménager conformément aux recommandations du « Vademecum Vélo » édité par Bruxelles mobilité, en prévoyant notamment des systèmes d'attache permettant d'attacher le cadre des vélos et ajouter une porte permettant de fermer ce local ;
- supprimer les emplacements extérieurs pour vélos ;
- aménager un local indépendant pour les poussettes ;
- en cas de mise en place de citerne de récupération d'eau pluviale, veiller à connecter celle-ci aux WC et à raccorder le trop-plein aux dispositifs de gestion intégrée du projet ;
- prévoir une gestion de l'eau de pluie intégrée à la parcelle en privilégiant la mise en place de dispositifs infiltrants végétalisés à l'air libre (noues, jardins de pluie, ...) ;
- fournir une note de dimensionnement et un schéma hydraulique relatif à la gestion intégrée des eaux pluviales mise en place en exploitant les outils mis à disposition par Bruxelles Environnement (Service Facilitateur Eau, calculateurs parcelle et réutilisation, ...) ;
- prévoir un revêtement perméable au droit des terrasses et de la cour arrière du rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;
- proposer une façade harmonieuse dont :
 - ☒ les châssis en bois respectent la forme des baies,
 - ☒ proposer un garde-corps des châssis au 1er étage, respectant le dessin d'origine et une hauteur de sécurité réglementaire suffisante ;
 - ☒ l'ensemble vitré qui se trouve à droite de l'entrée est muni d'un vitrage clair,
 - ☒ le dessin de la porte d'entrée respecte la typologie de l'immeuble (en bois et moulurée à l'ancienne),
 - ☒ les parties en pierre bleue sont décapées,
 - ☒ le support de l'enseigne est retiré,
- corriger la légende de la couleur du revêtement de la façade avant (blanc cassé) ;
- entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 18 mois suivant la notification de la décision.

AVENUE MILCAMPS 85

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

Réf. / Ref.: 2024/255=194/085

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant deux immeubles, régulariser l'imperméabilisation d'une partie de la zone de cours et jardins, la modification de certains aménagements intérieurs (n° 85) et la réalisation d'une trémie pour y placer un escalier accédant aux combles (n° 85)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/12/2024 > 13/01/2025

Réactions / Reacties: 1

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

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

1) Antécédents du dossier :

- La demande actuelle vise à régulariser des travaux non autorisés, contraires au permis d'urbanisme octroyé précédemment (2020/1288) ;

- Ces travaux avaient déjà été refusés, et le demandeur cherche à faire valoir une situation illicite qui persiste depuis des années ;
- 2) Problème de la perméabilité :
 - 3) La demande cherche à augmenter la surface imperméable de la zone de cours et jardins, en violation des prescriptions du PRAS, du RRU et du RCU. La surface projetée est de 279 m², ce qui a déjà été rejeté en 2021 pour une surface de 247 m² ;
 - 4) Le dossier est incomplet et ne mentionne pas cette dérogation nécessaire, ni les erreurs concernant la justification de l'humidité du sol ;
 - 5) Réduction de l'espace vélo en sous-sol :
 - 6) La demande vise à réduire l'espace réservé aux vélos de moitié, ce qui est contraire à l'avis conditionnel de la commission de concertation de 2021 ;
 - 7) Aucune modification des circonstances n'étant intervenue, cette réduction ne peut être acceptée ;
 - 8) Modification de l'escalier au troisième étage :
 - a. L'aménagement de l'escalier réduit l'espace de chambre, ce qui contrevient aux recommandations précédentes de la commission de concertation ;
 - b. De plus, les plans fournis ne sont pas fiables concernant la surface réduite ;
 - 9) Incomplétude de la demande :
 - a. La demande omet de régulariser la démolition d'un cabanon et d'un mur mitoyen qui a eu des conséquences sur la stabilité des constructions. Cette omission rend la demande incomplète et infractionnelle ;
 - 10) De manière générale :
 - a. La demande de permis vise à régulariser des actes déjà jugés contraires aux règles d'urbanisme et le dossier est incomplet. Aucun changement significatif ne justifie une acceptation de la demande.

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant deux immeubles, régulariser :
 - 1) l'imperméabilisation d'une partie de la zone de cours et jardins, en dérogation à l'art. 13 du titre I du Règlement Régionale d'Urbanisme (RRU) (maintien d'une surface perméable) et à l'art. 39 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement de la zone de cours et jardins),
 - 2) la modification de certains aménagements intérieurs (n° 85), en dérogation aux art. 3 et 9 du RRU (normes minimales de superficie et WC) et à l'art. 13 du RCU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants),
 - 3) la réalisation d'une trémie pour y placer un escalier accédant aux combles (n° 85) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtisse du 3 mars 1908 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 novembre 1932 visant à « bâtir un WC » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 mars 1950 visant à « construire des annexes » ;
4. Vu le permis de bâtir du 17 juin 1976 visant à « agrandir une annexe au rez-de-chaussée » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 8 avril 2003 visant à « démolir un auvent et reconstruire en lieu et place une annexe vitrée en extension de l'habitation unifamiliale et aménager une terrasse sur la toiture plate » ;
6. Vu l'autorisation de bâtisse du 2 avril 1909 visant à « construire une maison » ;
7. Vu le refus de permis d'urbanisme du 10 mars 2020 suite à la demande visant à « dans deux maisons unifamiliales, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée (n° 85), percer le mur mitoyen afin de relier les deux bâtiments, effectuer des travaux structurels intérieurs, étendre le logement du n° 83 dans le rez-de-chaussée du n° 85, aménager trois logements supplémentaires (passer de 2 à 4), réaliser une lucarne en façade arrière, aménager une terrasse sur un toit plat au 2^e étage, rehausser le mur mitoyen aux rez-de-chaussée et 2^e étage et revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins (piscine, escaliers, ...) » ;
8. Vu le permis d'urbanisme du 16 août 2021 visant à « dans deux maisons unifamiliales, percer le mur mitoyen afin de relier les deux bâtiments, effectuer des travaux structurels intérieurs, étendre le logement du n° 83 dans une partie du n° 85, aménager un logement supplémentaire (passer de 2 à 3) et mettre en conformité la construction d'une annexe au 1^{er} étage (n° 83) et l'aménagement de la zone de cours et jardins (piscine, escaliers, ...) » ;

SIATUATION INFRACTIONNELLE :

1. Vu la mise en demeure du 18 avril 2024 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) le non-respect de la condition du PU 2020/1288 d'augmenter les dimensions du local vélos et poussettes en supprimant la partie bureau au sous-sol du n° 85 ;
 - 2) Le non-respect des plans du PU 2020/1288 au demi-sous-sol du n° 85 par l'aménagement d'un WC sans sas alors qu'il donne directement sur la salle de jeux des enfants ;
 - 3) le non-respect de la condition du PU 2020/1288 de supprimer les abords de la piscine de manière à respecter l'article 39, Titre I du RCU concernant la superficie minimale perméable en zone de cours et jardins ;
 - 4) le non-respect de la condition du PU 2020/1288 de revoir l'aménagement du logement du 1^{er} étage au n° 85 en supprimant le sas d'entrée, entraînant une non-conformité du logement en termes de normes minimales de superficie car le séjour avec cuisine intégrée fait 22,7 m² au lieu des 25 m² accordés par le permis ;
 - 5) le non-respect des plans du PU 2020/1288 au niveau du logement duplex du n° 85 par la création d'une trémie d'escalier de 1,4 m² avec la pose d'un escalier fixe en lieu et place d'une trappe de 0,65 m² avec un escalier

escamotable afin d'accéder au grenier ;

- 6) au niveau du grenier, l'aménagement pour le logement duplex du n° 85 d'une 3^{ème} chambre non conforme en termes de :
 - normes minimales de superficie car elle fait 7 m² au lieu de 9 m²,
 - hauteur sous plafond car la hauteur de 2,30 m ne porte pas au moins sur la moitié de la superficie de plancher de la chambre : elle porte sur 1,6 m² au lieu de minimum 4,5 m² ;
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 LICITE :

1. Considérant que la situation licite est la suivante :
 - 1) entièreté du bâtiment droit (n° 83), demi-sous-sol arrière gauche et rez-de-chaussée surélevé gauche (n° 85) : un logement,
 - 2) demi-sous-sol avant gauche (n° 85) : locaux accessoires aux logements du bâtiment (local vélos + local poussettes),
 - 3) étage 1 gauche (n° 85) : un logement,
 - 4) étage 2 gauche et combles gauche (n° 85) : un logement duplex ;

PREAMBULE :

1. Considérant que la présente demande vise à régulariser tel que réalisées la plupart des infractions reprises dans la mise en demeure du 18 avril 2024 susvisée ;
2. Considérant que, pour mémoire, des objets de la présente demande ont déjà été proposés dans les plans initiaux du permis d'urbanisme du 16 août 2021 ;
3. Considérant que lors de l'instruction du permis d'urbanisme du 16 août 2021, l'avis de la commission de concertation du 3 juin 2021 et l'avis du Collège des Bourgmestre et Échevins du 15 juin 2021 étaient tous deux favorables aux conditions suivantes :
 1. supprimer les abords de la piscine de manière à respecter l'article 39 du Titre I du RCU ;
 2. au n° 85 :
 - 1) pour le logement du 1er étage, revoir les aménagements en supprimant le sas d'entrée et en prévoyant une véritable salle de douche ;
 - 2) pour le duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, réduire l'emprise de l'escalier donnant accès au grenier afin d'améliorer l'habitabilité de la petite chambre ;
 - 3) proposer des salles de douche dans les deux chambres d'une superficie plus importante ;
 - 4) prévoir un local vélos accessible à l'ensemble des habitants et augmenter ses dimensions (en supprimant la partie bureau au sous-sol) pour permettre le placement de vélos en adéquation avec le nombre d'unité de logements dans l'immeuble ;
 - 5) garder un accès aux compteurs accessible à l'ensemble des occupants de l'immeuble ;
 1. au n° 83 : supprimer l'annotation bureau au niveau du 1^{er} étage et revenir à une terrasse telle que dans la situation licite ou apporter des précisions sur cette annexe en modifiant les plans ;
1. Considérant que des plans modifiés selon l'art.191 du CoBAT ont été introduits en date du 12 juillet 2021 par le demandeur et que ceux-ci se conformaient aux conditions reprises ci-dessus ;
2. Considérant que, dans les plans de la présente demande, trois conditions (n°1, n°2 a et n°2 d) du précédent permis d'urbanisme (du 16 août 2021) n'ont pas été respectées lors de la mise en œuvre du projet, à savoir :
 - 1) la suppression des abords de la piscine de manière à respecter l'art. 39 du titre I du RCU (aménagement de la zone de cours et jardins),
 - 2) la suppression du sas d'entrée du logement du 1^{er} étage afin que le séjour réponde aux normes minimales de superficie, dans le respect de l'art. 3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie) ;
 - 3) l'augmentation de la superficie du local vélos (en supprimant la partie bureau au sous-sol) afin qu'il soit en adéquation avec le nombre d'occupants de l'immeuble, dans le respect de l'art. 13 du titre I du RCU (local pour véhicules de rues et voitures d'enfant),
1. Considérant de plus que les plans du permis d'urbanisme du 16 août 2021 n'ont pas été respectés concernant :
 - 1) au demi-sous-sol du n°85, le non-aménagement d'un sas avec deux portes permettant de séparer le WC des locaux habitables (sauf la chambre), dans le respect de l'art. 8 du titre II du RRU (WC) ;
 - 2) au 3^{ème} étage et grenier du n° 85, la création d'un escalier avec trémie menant au grenier en lieu et place d'un escalier escamotable ;

HABITABILITE :

Au n°85 au niveau du demi-sous-sol :

1. Considérant que les plans de la présente demande ne respectent pas les plans de la précédente demande de permis d'urbanisme (16 août 2021) en ce qu'un sas avec deux portes ne sépare pas le WC des locaux habitables ; que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et n'est pas acceptable ;

Au n°85 au niveau du 1er étage :

1. Considérant que le sas d'entrée de l'appartement 1 nuit aux qualités spatiales de son séjour ;
2. Considérant que le séjour n'est conforme que si l'on comptabilise la superficie du bureau mais que l'espace de ce dernier ne participe que peu au séjour (passage trop étroit) ; qu'il en ressort que le séjour n'est pas suffisamment

qualitatif ;

3. Considérant que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de normes minimales de superficie et que cela n'est pas acceptable ; que cet élément figurait par ailleurs dans le de permis d'urbanisme du 16 août 2021 ;

Au n°85 au niveau du 3ème étage et du grenier dans le duplex :

1. Considérant que la présente demande modifie l'accès menant au grenier par la création d'un escalier avec trémie en lieu et place d'un escalier escamotable ; que cela ne porte pas préjudice à l'habitabilité de l'immeuble ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant qu'un local vélos est prévu au niveau du demi-sous-sol du n° 85 ; qu'il se doit d'être accessible à l'ensemble des occupants mais qu'il ne possède pas une superficie en adéquation avec le nombre de logements ;
2. Considérant dès lors qu'il déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier ;
3. Considérant que cela avait été stipulé dans le permis d'urbanisme du 16 août 2021 ; que cela n'est pas acceptable ;

ZONE DE COURS ET JARDIN :

1. Considérant que la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) préconise que, dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'ilot et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
2. Considérant que la zone de pleine terre (perméable) et plantée conservée pour l'ensemble des espaces extérieurs est inférieure au 2/3 de la superficie, en dérogation à ce que prescrit l'art. 39 du Titre I du RCU ; que rien ne justifie cette dérogation et qu'il y a donc lieu d'augmenter la superficie perméable et plantée de la zone de cours et jardins afin d'atteindre a minima cette proportion de 2/3 ;
3. Considérant que cela avait été stipulé dans le refus de permis d'urbanisme du 10 mars 2020 ; que cela n'est pas acceptable ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que la majorité des objets de la présente demande ont déjà fait l'objet d'une décision de la part des membres de la commission de concertation et du Collège des Bourgmestre et Echevins lors de l'instruction du permis d'urbanisme du 16 août 2021 ou du refus de permis d'urbanisme du 10 mars 2020 ; que les règlements en matière d'urbanisme concernant ces points n'ont pas été modifiés, qu'aucune amélioration n'est apportée au projet et que dès lors rien ne justifie de les autoriser ;
2. Considérant également qu'aucune amélioration permettant le respect de la prescription générale 0.6 du PRAS n'est apportée dans ce projet ; qu'il y a donc lieu, par conséquent, d'émettre un avis défavorable ;
3. 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)

AVENUE ROGIER 427

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

Réf. / Ref.: 2023/144=233/427

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce et quatre logements), rehausser le bâtiment d'un niveau afin d'étendre le logement du 4ème étage, isoler la façade arrière à partir du 4ème étage, aménager une terrasse au 5ème étage et une terrasse sur la toiture plate de ce niveau avec escalier y attenant, réaliser des travaux structurels, isoler la façade avant à partir du 1er étage et modifier l'aspect architectural de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/12/2024 > 13/01/2025

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 18 avril 2023 visant à « dans un immeuble à usage mixte (un commerce et quatre logements), rehausser le bâtiment d'un niveau afin d'étendre le logement du 4^{ème} étage, isoler la façade arrière à partir du 4^{ème} étage, aménager une terrasse au 5^{ème} étage et une terrasse sur la toiture plate de ce niveau avec un escalier y attenant, réaliser des travaux structurels, isoler la façade avant à partir du 1er étage et modifier l'aspect architectural de la façade avant » ;
2. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 11 janvier 2024 sur cette demande ;
3. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 4 juin 2024, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
4. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans un immeuble à usage mixte (un commerce et quatre

logements) :

- 1) rehausser le bâtiment d'un niveau afin d'étendre le logement du 4^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement des gabarits admissibles),
 - 2) isoler la façade arrière à partir du 4^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement des gabarits admissibles),
 - 3) aménager une terrasse au 5^{ème} étage et une terrasse sur la toiture plate de ce niveau avec un escalier y attenant, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement des gabarits admissibles),
 - 4) réaliser des travaux structurels (ouverture de baies),
 - 5) isoler la façade avant à partir du 1^{er} étage, en dérogation à l'art. 3 du Titre I du RRU (implantation),
 - 6) modifier l'aspect architectural de la façade avant ;
1. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 7 octobre 2024 sur la présente demande amendée (réf. CP.2023.0861/2) ;
 2. Considérant que la demande concerne uniquement le logement du 4^{ème} étage et la façade avant à partir du 1^{er} étage ;

Volume :

1. Considérant que la demande modifiée maintient la rehausse d'un niveau afin d'étendre le logement du 4^{ème} étage ; que cette construction déroge aux prescriptions urbanistiques en termes de volumétrie (dépassement de hauteur du profil mitoyen voisin le plus haut) ;
2. Considérant que son implantation est très imposante au vu de sa proximité avec l'angle de l'îlot, ce qui provoque des nuisances aux constructions voisines du fait que, entre autres, le voisin de gauche possède une toiture à croupe et que le raccord de la rehausse avec cette toiture voisine crée une rupture architecturale peu harmonieuse, ce qui n'est pas acceptable ;
3. Considérant, au vu de ce qui précède, que la demande de dérogations ne se justifie pas ;
4. Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'une terrasse au 5^{ème} étage ; que son implantation requiert la rehausse du mitoyen droit, ce qui déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur (dépassement des gabarits admissibles) ; qu'il y a lieu d'éviter les rehausses mitoyennes supplémentaires au vu du cadre urbain environnant et que, dès lors, cette terrasse ne peut pas être autorisée ;
5. Considérant que la nouvelle toiture plate accueille une terrasse dont le garde-corps déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur en termes de volumétrie mais que cette terrasse apporte un supplément de confort au logement concerné et est aménagée au milieu de la parcelle afin d'éviter tout préjudice aux parcelles voisines ;
6. Considérant toutefois que, au vu de la limitation du volume projeté, la terrasse n'est pas autorisable ;
7. Considérant en outre que l'espace non-accessible de la toiture est utilisé pour le placement de panneaux solaires et d'une toiture végétalisée extensive ; qu'il est regrettable que la toiture végétalisée ne soit pas aménagée sur toute sa partie non-accessible (pas d'incompatibilité avec le placement de panneaux solaires) ;
8. Considérant qu'une isolation de la façade arrière est prévue à partir du 4^{ème} étage ; que, bien que celle-ci soit non-conforme (volumétrie additionnelle provoquée), la dérogation est minime et permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment aux niveaux concernés ;

Logement :

1. Considérant que les transformations prévues permettent au logement du 4^{ème} étage de bénéficier d'une chambre et d'une salle de bain additionnelles ainsi que d'un espace bureau ; que les aménagements intérieurs sont conformes et qualitatifs et améliorent le logement existant ;

Façade :

1. Considérant que le bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale particulière ;
2. Considérant que le projet vise à modifier le parement de la façade avant à partir du 1^{er} étage par la pose d'un isolant (de 12 cm) en plaquettes de briques ; que cela se fait en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur en termes d'implantation mais s'accorde néanmoins avec l'esthétique de la façade et que, dès lors, la dérogation pourrait être accordée ;

Conclusion :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que les modifications apportées au projet n'ont pas modifié de manière significative son objet principal initial, à savoir la rehausse du bâtiment d'un niveau ; que cette intervention ne relève pas du bon aménagement des lieux et que, par conséquent, le projet dans son ensemble ne peut être accordé ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

CHAUSSÉE DE HAECHT 148

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

Réf. / Ref.: 2024/225=129/148

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

et un logement aux étages et bâtiment arrière : entreposage), mettre en conformité le changement d'utilisation du rez-de-chaussée (d'agence de voyage à commerce avec consommation sur place), les travaux structurels intérieurs et les modifications esthétiques effectuées en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/12/2024 > 13/01/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (bâtiment avant : un commerce au rez-de-chaussée et logements aux étages et bâtiment arrière : entreposage), mettre en conformité :
 - 1) le changement d'utilisation du rez-de-chaussée (d'agence de voyage à commerce avec consommation sur place [snack]),
 - 2) la réalisation de travaux structurels intérieurs,
 - 3) les modifications esthétiques effectuées en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux en façade) et à l'art. 1.8 du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « ILOT 233, entre la chaussée de Haecht et les rues Rogier, Seutin et Josaphat » (matériaux de la façade avant en zone d'habitation) ;

PREAMBULE :

1. Vu l'autorisation du 10 décembre 1895 visant à : « transformer la façade » ;
2. Vu l'autorisation du 27 avril 1899 visant à « construire une loggia » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 avril 1937 visant à « construire un arrière-bâtiment à usage de dépôt » ;
4. Vu l'autorisation par simple lettre du 12 mars 1952 visant à « supprimer la loggia en façade avant » ;
5. Vu la situation licite du bien, laquelle consiste en un immeuble à usage mixte présentant :

1) pour le bâtiment avant :

- sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
- rez-de-chaussée : commerce et entrée carrossable,
- étages 1 et 2 : un logement duplex,
- combles : locaux accessoires au logement du bâtiment,

2) pour le bâtiment arrière :

- entièreté du bâtiment : entreposage ;

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*) ;
2. Vu que le bien est compris dans le périmètre de protection d'un monument classé ;
3. Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 22 octobre 2024 sur la présente demande, relevant que les interventions projetées ne portent pas atteinte aux vues vers et depuis le bien classé ;
4. Vu l'avis du favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 24 octobre 2024 (réf. T.2024.0712/1) ;
5. Considérant que la présente demande ne porte que sur une portion du rez-de-chaussée de l'immeuble avant (partie droite) ainsi que sur une partie du sous-sol ;

AFFECTATION :

1. Considérant que le projet porte sur la mise en conformité du changement d'utilisation des locaux situés au rez-de-chaussée et sous-sol du bâtiment avant, à savoir passer d'une agence de voyage (vente de biens immatériels) à un commerce avec consommation sur place (snack), d'une superficie totale de 150 m² ;
2. Considérant que ce changement d'utilisation demeure conforme aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) applicables à la zone dans laquelle se situe le bien ;
3. Considérant que ce changement d'utilisation n'implique pas de modifications structurelles ou volumétriques ;
4. Considérant que des modifications sont opérées sur trois caves existantes du commerce ; que deux d'entre-elles sont transformées en sanitaires et que la dernière constitue dorénavant un local de stockage ;
5. Considérant qu'une trémie et un escalier relient le rez-de-chaussée du commerce au sous-sol, depuis la deuxième salle du restaurant, et permettent aux clients d'accéder aux sanitaires situés au sous-sol ;
6. Considérant qu'il est regrettable que les sanitaires se trouvent au sous-sol ; que cela n'est pas pratique pour les différents usagers ;
7. Considérant que la hauteur sous plafond de la cuisine du rez-de-chaussée ne permet pas une utilisation optimale de cette dernière (2,10 m de haut) ;
8. Considérant, enfin, que ce changement d'utilisation est susceptible de générer de nombreuses nuisances pour le voisinage (notamment en ce qui concerne les livraisons) ;
9. Considérant qu'il n'y a pas lieu d'accroître les nuisances générées par ce type de commerce dans ce quartier situé en zone d'habitation et qui compte déjà de nombreux commerces similaires ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que le nombre et la localisation des compteurs pour les logements situés aux étages sont inchangés ;

qu'il est prévu que le commerce puisse accéder à ses propres compteurs via la porte d'entrée des logements (selon la note explicative du demandeur) ; qu'il est nécessaire qu'un accès direct soit proposé ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du rez-de-chaussée de la façade avant ; que les châssis, les baies ainsi que le sas de la porte d'entrée ont d'ores et déjà été modifiés sans avoir fait l'objet d'une demande de permis en ce sens ;
2. Considérant que les baies de la façade projetée présentent une subdivision simplifiée en comparaison avec ce qui avait été autorisé en 1899 ; que, de plus, les châssis proposés sont en aluminium de ton noir et que les matériaux diffèrent donc également de la situation de droit ;
3. Considérant que la façade est comprise dans la zone de protection d'un bien classé et que, de surcroît et pour rappel, cet ancien hôtel particulier de style néoclassique faisant partie d'une enfilade cohérente d'immeubles de même style allant du n° 146 au n° 162 est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional ; qu'une attention particulière devrait par conséquent être portée à la qualité des matériaux et au traitement de façade du bâtiment ; que la présente proposition n'est pas qualitative et ne s'intègre pas dans l'environnement bâti ;
4. Considérant de plus que le site est compris dans le périmètre du PPAS 'Ilot 233', dont certaines prescriptions portent spécifiquement sur les matériaux des façades à rue ; que ces dernières précisent en effet que *« les façades à rue seront conformes à la typologie locale, tant dans leur texture, leur couleur que dans la forme des baies. Leur tonalité générale sera claire ; les seuils de porte et fenêtre ainsi qu'un soubassement de minimum 30 cm seront obligatoirement en pierre bleue »* ;
5. Considérant dès lors que les modifications projetées en façade avant ne sont pas conformes aux prescriptions dudit PPAS en termes de tonalité et de textures ; que la dérogation n'est pas acceptable ;
6. Considérant également que la demande est lacunaire quant aux enseignes à placer et qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

CONCLUSION :

1. Considérant que la demande présente des dérogations injustifiées en ce qui concerne les modifications en façade avant ; que les différentes demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
2. Considérant, en outre, que le changement d'utilisation en commerce avec consommation sur place (snack) n'est pas acceptable au vu des nuisances que cette activité est susceptible d'engendrer ;
3. Considérant dès lors qu'il y a lieu d'émettre un avis défavorable sur la présente demande ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE VONDEL 117

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

Réf. / Ref.: 2024/105=285/117

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant deux logements, mettre en conformité la modification du nombre de logements (passer de deux à une unité), la réalisation de travaux structurels, l'aménagement en façade arrière d'une terrasse avec escalier extérieur au rez-de-chaussée et d'une seconde terrasse au 1er étage en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/12/2024 > 13/01/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant deux logements, mettre en conformité :
 - 1) la modification du nombre de logements (passer de deux à une unité),
 - 2) la réalisation de travaux structurels par la suppression du corps de cheminée au rez-de-chaussée, la création d'une mezzanine dans les combles et la modification des baies en façade arrière,
 - 3) l'aménagement en façade arrière d'une terrasse avec escalier extérieur au rez-de-chaussée et d'une seconde terrasse au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 23 juin 1891 en vue de « construire une maison » ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 11 avril 1913 en vue de « surélever l'annexe » ;

3. Vu le permis de bâtir du 26 janvier 1988 visant à « aménager un garage privé en demi-sous-sol » ;

HABITABILITE :

1. Considérant que la présente demande vise à revenir à une maison unifamiliale, comme en situation d'origine, et de valoriser les caractéristiques architecturales originelles du bâtiment ;
2. Considérant que la suppression du corps de cheminée au rez-de-chaussée permet d'optimiser l'espace dans la salle à manger ;
3. Considérant que deux chambres à coucher et une salle de douche supplémentaires sont aménagées dans les combles et qu'elles sont conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
4. Considérant qu'une mezzanine est aménagée au-dessus des nouvelles chambres à coucher et qu'elle sert de grenier ;
5. Considérant que les aménagements intérieurs proposés sont qualitatifs ;

FACADE ARRIERE :

1. Considérant que les plans d'élévation du 11 avril 1913 sont erronés en ce que la façade arrière a été dessinée en miroir ; que, en effet, la porte et l'escalier extérieur liant le rez-de-chaussée surélevé et le rez-de-jardin sont en réalité placés à droite (et non à gauche comme sur ces plans d'archives) ; que ceux-ci étaient conformes au Code civil puisque le mur mitoyen de droite mesure plus de 1,9 m à partir du palier supérieur de l'escalier ;
2. Considérant néanmoins que le mur mitoyen de gauche ne dispose pas d'une hauteur de 1,9 m ; que la position de l'escalier projeté n'est par conséquent pas conforme au Code civil ;
3. Considérant que, en situation existante, l'accès au jardin se fait par la porte extérieure située au niveau du rez-de-chaussée, côté gauche, et que, en situation projetée, celle-ci est remplacée par une fenêtre simple ; que la fenêtre existante située au même niveau, coté gauche, est remplacée par une nouvelle baie vitrée et que l'accès au jardin se fait désormais via cette dernière ;
4. Considérant que ce nouvel aménagement n'amène pas de remarque particulière ;

TERRASSES :

1. Considérant que l'escalier extérieur existant est remplacé un nouvel escalier intérieur et qu'une nouvelle terrasse attenante est prévue ;
2. Considérant que ces aménagements dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'ils dépassent de plus de 3 m la construction voisine la moins profonde (celle de droite au n° 115) ; que cela va à l'encontre de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) qui préconise que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
3. Considérant néanmoins que l'escalier, de par son petit gabarit, ne met pas en péril les objectifs de protection des intérieurs d'îlot tels que repris dans cette prescription ; qu'il ne porte pas atteinte à l'ensoleillement des parcelles voisines et améliore l'habitabilité du logement ; que, dès lors, les dérogations pourraient être accordées si la terrasse venait à être rendue conforme au Code civil ;
4. Considérant en effet que celle-ci génère des vues intrusives sur la parcelle de droite puisque la hauteur du mur mitoyen de droite ne mesure que 1,51 m à partir du niveau de la terrasse et que cela n'est pas admissible ;
5. Considérant de plus que les bacs à plantes ne sont pas des dispositifs pérennes et ne permettent pas à la terrasse d'être conforme au Code civil en termes de vue ;
6. Considérant dès lors qu'il y a lieu de rendre la terrasse et l'escalier conformes au Code civil ;
7. Considérant que la terrasse située au 1^{er} étage sur la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée déroge également aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que les garde-corps dépassent de plus de 3 m l'immeuble voisin de droite ; que, toutefois, le dépassement est léger (0,12 m) ; qu'elle ne génère pas de vues intrusives sur les parcelles voisines et que, dès lors, les demandes de dérogation sont justifiées ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que la zone de cours et jardins ne fait pas partie de la présente demande mais que, d'après les photographies fournies, celle-ci semble avoir été dallée ; que cette modification devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme spécifique en vue, le cas échéant, de sa mise en conformité ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que la présente demande ne porte pas sur la façade avant, qui est inchangée par rapport à la situation d'origine ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

sous réserve du respect du Code civil pour la terrasse du rez-de-chaussée.

BOULEVARD AUGUSTE REYERS 203

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

Réf. / Ref.: 2022/1627=018/201-203

Objet / Betreft: dans immeuble de neuf logements, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse au 4^{ème} étage en façade avant et les modifications en façade avant, placer un cache

d'aération en ferronnerie en façade avant et peindre la cheminée de gauche et le pignon de droite en blanc

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/12/2024 > 13/01/2025

Réactions / Reacties: 0

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

PREAMBULE :

1. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 23 novembre 2023 visant à « dans un immeuble de neuf logements, mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse au 4^{ème} étage et les modifications en façade avant » ;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 26 octobre 2023 sur cette demande ;
3. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 10 mai 2024, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, sur deux parcelles comprenant un immeuble de neuf logements :
 - 1) mettre en conformité :
 - l'aménagement d'une terrasse au 4^{ème} étage en façade avant,
 - les modifications en façade avant de par :
 - le placement d'un garde-corps au 4^{ème} étage,
 - le changement des châssis au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, en dérogation à l'art. 7 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux en façade),
 - le placement de ferronneries au rez-de-chaussée et d'une grille de ventilation au 2^{ème} étage, en dérogation à l'art. 31 du titre I du RCU (systèmes de ventilation à usage domestique)
 - la suppression du bardage en bois en façade avant au 4^{ème} étage,
 - 2) placer un cache grille d'aération en ferronnerie, en dérogation à l'art. 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éléments en saillie sur la façade),
 - 3) peindre la cheminée de gauche et le pignon de droite en blanc ;
1. Considérant que la terrasse initialement prévue au 4^{ème} étage en façade avant, à la place d'une toiture végétalisée, est modifiée en ce que sa superficie est réduite (+/- 18,8 m² au lieu de 32 m²) ; que, en effet, celle-ci n'est aménagée que sur une partie de la toiture végétalisée ;
2. Considérant que, dans le permis d'urbanisme précédent, il était demandé de prévoir des volumes de temporisation des eaux pluviales et que, afin de compenser la suppression d'une partie de la toiture végétalisée, le présent projet modifié prévoit une citerne de temporisation des eaux de pluie de 3000L enterrée dans la zone de recul ;
3. Considérant cependant que cette installation ne présente pas les mêmes intérêts écosystémiques qu'une toiture végétalisée (restitution des eaux par évapotranspiration, accueil de la faune et de la flore, lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain...) puisqu'elle ne fait que temporiser les eaux de pluie, qui sont ensuite renvoyées aux égouts, ce qui ne participe pas d'une gestion intégrée des eaux pluviales ;
4. Considérant, enfin, que le logement concerné bénéficie déjà d'un grand espace extérieur en façade arrière et que, dès lors, la suppression d'une partie de la toiture végétalisée au profit d'une seconde terrasse n'est pas justifiée ;
5. Considérant que la demande modifiée ne prend pas en compte les remarques de la Commission de concertation du 26 octobre 2023 concernant les châssis au 1^{er} étage ;
6. Considérant en effet que ces châssis sont « retournés » par rapport à la situation licite ; que cela ne correspond pas à la typologie d'origine et rompt la continuité des impostes que forme l'ensemble remarquable composé des immeubles sis aux n° 201, 203 et 205 ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier en se conformant au permis d'urbanisme du 2 août 2018 ;
7. Considérant que la grille d'aération initialement située au niveau du 1^{er} étage est supprimée et que celle située au 2^{ème} étage est ornée d'un cache en ferronnerie dont le dessin rappelle celui des garde-corps et de la porte d'entrée ;
8. Considérant que, bien que les systèmes de ventilation ne soient normalement pas autorisés façade avant, ce dispositif orné s'intègre non seulement à la typologie du bâtiment mais participe également à l'esthétique de la façade ; qu'il constitue une alternative acceptable et que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
9. Considérant que la partie visible du pignon de droite depuis la terrasse projetée du 4^{ème} étage en façade avant est peint en blanc et que cela s'intègre à la façade du projet ;
10. Considérant que le projet modifié prévoit également de repeindre la cheminée du voisin de gauche ; que cela ne soulève aucune remarque particulière ;

CONCLUSION :

1. Considérant que le projet modifié ne répond pas aux principales remarques formulées dans l'avis de la Commission de concertation du 26 octobre 2023 en ce qui concerne la terrasse et les châssis en façade avant et que, par conséquent, il ne peut être autorisé.

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE FRANÇOIS DEGREEF 4

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

Réf. / Ref.: 2024/379=100/004

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, isoler la toiture par l'extérieur et remplacer la couverture de la toiture, placer une fenêtre de toit côté jardin et placer des panneaux solaires visibles depuis l'espace public

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à : dans une maison unifamiliale :
 - 1) isoler la toiture par l'extérieur et remplacer la couverture de la toiture,
 - 2) placer une fenêtre de toit côté jardin,
 - 3) placer des panneaux solaires visibles depuis l'espace public;

Historique :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 juin 1895 visant à " construire une maison " ;
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) ;
3. Vu que le bien se situe dans la zone de protection d'un monument classé, à savoir l'Eglise Saint-Servais sise chaussée de Haecht » ;
4. Vu l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 14 novembre 2024 sur la présente demande, stipulant que : « *La proposition aura un impact indésirable sur les perspectives vers l'église classée. La CRMS n'est toutefois pas opposée au principe d'équiper la toiture avant de panneaux solaires mais demande que leur disposition soit revue de manière à mieux les intégrer à la toiture et à en limiter l'impact visuel sur l'église et son contexte* » ;
5. Considérant que la CRMS y conditionne son accord de la manière suivante : « *Concrètement, il y a lieu d'étudier une pose plus régulière des panneaux de manière à constituer une forme géométrique simple (rectangle) : soit en supprimant le velux supérieur pour disposer les panneaux en un rectangle le plus éloigné possible du faîte ; soit, si le velux supérieur doit être maintenu, en réduisant le nombre des panneaux de manière à les disposer en un rectangle entre ce velux et les deux velux situés dans le bas de la toiture* » ;

Motifs :

1. Considérant que l'isolation par l'extérieur de la toiture s'effectue dans les gabarits autorisables ; qu'elle améliore les performances énergétiques du bâtiment ; que le revêtement de la toiture est refait à l'identique ;
2. Considérant que la fenêtre de toit placée côté jardin est dispensée de permis d'urbanisme suivant l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, tel que modifié jusqu'à ce jour, dit « de minime importance » ;
3. Considérant que les panneaux solaires placés sur le versant de la façade avant de la toiture participent à la décarbonation de l'énergie électrique en Région bruxelloise et contribuent à la réalisation des objectifs régionaux du Plan Air Climat Energie (PACE) et du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie (CoBrACE) ;
4. Considérant toutefois qu'il y a lieu de reprendre les conditions émises dans l'avis susvisé de la CRMS afin que ces derniers ne nuisent pas à la mise en valeur de l'Eglise Saint-Servais, à savoir étudier une pose plus régulière des panneaux de manière à constituer une forme géométrique simple (rectangle), soit en supprimant le velux supérieur pour disposer les panneaux en un rectangle le plus éloigné possible du faîte, soit, si le velux supérieur doit être maintenu, en réduisant le nombre des panneaux de manière à les disposer en un rectangle entre ce velux et les deux velux situés dans le bas de la toiture.

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

• proposer une pose plus régulière des panneaux de manière à constituer une forme géométrique simple (rectangle), soit en supprimant le velux supérieur pour disposer les panneaux en un rectangle le plus éloigné possible du faîte, soit, si le velux supérieur doit être maintenu, en réduisant le nombre des panneaux de manière à les disposer en un rectangle entre ce velux et les deux velux situés dans le bas de la toiture.

RUE DU CORBEAU 55

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

Réf. / Ref.: 2024/192=056/055

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, démolir les annexes arrière et reconstruire une annexe arrière au rez-de-chaussée, modifier l'esthétique de la façade avant au niveau du soupirail et réaliser des travaux structurels intérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/12/2024 > 13/01/2025

Réactions / Reacties: 1

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

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

- 1) Les voisins directs de l'immeuble concerné s'opposent à l'élévation de la muraille commune du jardin prévue dans les plans de rénovation, estimant que cela bloquera leur vue, ainsi que l'accès à la lumière ;
- 2) En effet, ils soulignent que cette élévation, qui pourrait atteindre 3 mètres ou plus, affectera leur qualité de vie en réduisant l'ensoleillement dans leurs espaces de vie, notamment dans leur cuisine et leur salon, et demandent que leur objection soit prise en compte ;
- 3) De plus, ils précisent que le mur dépasserait la hauteur de leur fenêtre et couvrirait toute la longueur, en raison de la taille de la cuisine prévue dans les plans de rénovation.

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

- 1) démolir les annexes arrière et reconstruire une annexe arrière au rez-de-chaussée, en dérogation aux articles 4 et 6 titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
- 2) modifier l'esthétique de la façade,
- 3) réaliser des travaux structurels intérieurs ;

HISTORIQUE :

1. Vu la situation licite du bien, à savoir une maison unifamiliale ;
2. Considérant que l'administration communale ne dispose pas de plans d'archives pour le bien visé par le présent projet ; que, toutefois, la situation licite des volumes bâtis est reprise sur le plan parcellaire communal ;

DEMOLITION :

1. Considérant que la demande vise la réalisation de modifications structurelles par la démolition des annexes arrière, des cheminées et des corps de cheminée ;
2. Considérant, au vu des photographies annexées à la note explicative, que les corps de cheminée ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier ;
3. Considérant que l'arrière de la maison est constitué, en situation de droit, d'une annexe fermée en partie gauche et d'un préau en partie droite ainsi que d'un volume comprenant un WC ; que, en situation de fait, l'annexe fermée s'étend sur toute la largeur de la parcelle (y compris la partie droite) et que, devant celle-ci, une véranda intégrant le WC a été construite sans avoir fait l'objet d'un permis d'urbanisme préalable ;
4. Considérant que la demande vise la démolition partielle de ces annexes ;
5. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;

VOLUMETRIE :

1. Considérant que le projet vise, après démolition (cf. supra), à construire une annexe au rez-de-chaussée façade arrière, en dérogation au RRU ;
2. Considérant en effet que l'annexe s'aligne sur la véranda construite en infraction ; que, par conséquent, l'annexe rallonge le bâtiment sur une profondeur de 2,2 m par rapport à la situation de droit ; que cette extension déroge à l'article 4 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse les deux profondeurs voisines ;
3. Considérant, de plus, que l'annexe nécessite une rehausse des deux murs mitoyens droit et gauche (n° 53 et 57 de la rue du Corbeau), en dérogation à l'article 6 titre I du RRU ;
4. Considérant que l'annexe nécessite une rehausse partielle du profil mitoyen gauche (n° 57) sur une hauteur de 1,2 m et une largeur de 2,2 m, en forme de trapèze ; que cette rehausse réduit un peu l'ensoleillement de la propriété voisine (n° 57) au niveau du rez-de-chaussée ;
5. Considérant que l'annexe nécessite une rehausse partielle du profil mitoyen droit (n° 53) sur une hauteur de 1,55 m et une largeur de 2,2 m, en forme de trapèze également ; que cette rehausse réduit elle aussi un peu l'ensoleillement de la propriété voisine au niveau du rez-de-chaussée ;

6. Considérant que la rehausse du mur sur 1,2 m et les pertes d'éclairage naturel et d'ensoleillement chez les propriétés voisines s'en suivant ne permettent pas de justifier les demandes de dérogations en hauteur de la nouvelle annexe ;
7. Considérant toutefois que la réalisation de l'annexe se justifie dans le projet du logement familial en améliorant substantiellement les espaces de vies et donc intrinsèquement son habitabilité ;
8. Considérant que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dit « de minime importance » du 13/11/2008, tel que modifié jusqu'à ce jour, autorise le placement de clôtures entre les parcelles dans les zones de cours et jardin sans permis d'urbanisme jusqu'à une hauteur de 3m (art. 21.1°) et que dès lors la rehausse pourrait être acceptée si une telle hauteur était respectée pour les murs mitoyens à rehausser, ce qui minimiserait quelque peu l'impact visuel pour les parcelles voisines ;
9. Considérant pour ces raisons qu'il y a lieu de limiter la rehausse des murs mitoyens à une hauteur de 3 mètres ;
10. Considérant que la toiture à versants du bâtiment principal est rehaussée selon la méthode du « sarking » et que le faîte est déplacé 25 cm plus haut ; que cette rehausse de toiture s'effectue dans les gabarits autorisables et ne nuit pas aux propriétés voisines ;

HABITABILITE :

1. Considérant que, à la suite de la construction de l'annexe et à la création d'un atelier/bureau sur le côté avant, l'espace salon implanté dans le milieu de l'enfilade ne bénéficie pas d'un éclairage naturel suffisant ; que cela diminue l'habitabilité du logement et qu'il y a lieu, a minima, de prévoir des portes vitrées entre l'espace bureau et le salon ;
2. Considérant par ailleurs que la nouvelle annexe repose sur l'ancienne dalle conservée et non isolée ; que les remontées d'humidité ascensionnelles et la mauvaise isolation thermique ne sont pas traitées ; que cela ne rencontre pas le bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de construire une nouvelle dalle isolée ;
3. Considérant, pour ces raisons combinées, que le projet de l'annexe tel que proposé doit être revu afin de minimiser les nuisances en matière de perte d'ensoleillement pour les maisons voisines suite aux rehausses mitoyennes et d'améliorer la performance énergétique du bâtiment ; qu'il pourrait être proposé de descendre le niveau fini de l'annexe de quelques décimètres par rapport au salon, et ce de manière à limiter la rehausse des mitoyens, de réduire la hauteur sous-plafond ou encore de diminuer la profondeur de l'annexe de 1 ou 2 m afin de venir se rapprocher du volume de la toiture plate existante de l'annexe ;

VEGETALISATION DE LA TOITURE :

1. Considérant que la toiture de la nouvelle annexe s'étend sur 25,5 m² ; qu'elle est recouverte d'une membrane bitumineuse sombre et n'est pas végétalisée, en dérogation à l'article 9 du Titre I du RCU ; que le demandeur justifie la non-mise en œuvre de la toiture végétalisée dans le but de pouvoir installer des panneaux solaires ;
2. Considérant que l'annexe se trouve en intérieur d'îlot et que tous les actes et travaux y étant réalisés sont censés améliorer en priorité les qualités végétales, minérales esthétiques et paysagères et y favoriser le maintien ou la création de surfaces en pleine terre, conformément à la prescription générale 0.6. du PRAS ;
3. Vu le Plan Climat communal adopté le 21 juin 2022 par le Collège des Bourgmestres et Echevins ;
4. Considérant que ledit Plan Climat entend, entre autres, lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;
5. Considérant que l'augmentation des températures liée au phénomène d'ICU est susceptible d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ; que l'utilisation de matériaux de couleur sombre pour les bâtiments entraîne une absorption plus importante de l'énergie solaire et renforce encore ce phénomène ;
6. Considérant que le placement d'une toiture végétalisée participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'ICU et améliore la gestion des eaux pluviales ;
7. Considérant que la pose de panneaux photovoltaïques n'est pas incompatible avec la mise en place d'une végétalisation de toiture et est encouragée par Bruxelles Environnement ; qu'il y a donc lieu de végétaliser cette toiture a minima de façon semi-intensive (couche de substrat de minimum 10 cm) et de placer les panneaux solaires au-dessus de la couche végétalisée (stabilité suffisante à prévoir) ;
8. Considérant par ailleurs que l'un des versants de toiture est bien orienté (sud-ouest) et reste disponible pour y implanter des panneaux solaires ;

ESTHETIQUE :

1. Considérant que la demande vise à réaliser des modifications esthétiques en façade avant notamment en enlevant les briques de verre du soupirail afin de rétablir une grille en fer forgé, dans l'esprit de la façade originale ;
2. Considérant que les châssis de la façade avant sont remplacés par de nouveaux châssis en bois peints en anthracite munis d'invisibles ; qu'ils respectent le dessin d'origine de la façade ;

GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES (GIEP) :

1. Vu le Plan Climat communal susvisé, qui entend également lutter contre les causes d'inondation ;
2. Vu le Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 de la Région de Bruxelles-Capitale, qui encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de 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 ;
3. Considérant qu'il y a lieu de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle vers les égouts et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;
4. Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un système de gestion intégrée des eaux pluviales pour la nouvelle extension, conformément aux règlements en vigueur, et de, a minima, déconnecter des égouts les eaux pluviales de l'annexe pour les gérer sur la parcelle par infiltration dans le jardin ou évapotranspiration sur la toiture, ou encore

de les récupérer via une citerne de récupération ;

5. Considérant que les eaux de récolte de la descente d'eau pluviale en façade avant sont dirigées vers le filet d'eau de la rue, en dérogation à l'article 36 du titre I du RCU ; que, toutefois, la descente d'eau est d'origine mais qu'il y a néanmoins lieu de la raccorder directement au branchement d'égouts depuis l'intérieur de la maison, et ce lors de son remplacement ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- Limiter la hauteur de la rehausse des murs mitoyens à 3 m ce qui nécessitera de revoir globalement le projet d'annexe (hauteur sous-plafond à adapter, éventuellement réaliser un décaissement de la dalle de sol),
- Végétaliser la toiture de l'annexe via une couche de substrat a minima semi-intensive (minimum 10 cm),
- Infiltrer dans le jardin les eaux de pluie récoltées sur la parcelle ;

RUE DES MIMOSAS 31

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

Réf. / Ref.: 2024/244=195/031

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, démolir, reconstruire et agrandir une annexe arrière, ajouter une terrasse au rez-de chaussée et une seconde sur le toit de l'annexe, réaliser des travaux structurels intérieurs et effectuer des modifications esthétiques en façade latérale et arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/12/2024 > 13/01/2025

Réactions / Reacties: 1

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

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

- 1) Il y a une inquiétude concernant l'agrandissement du rez-de-chaussée et les nouvelles ouvertures qui créent des vues vers la maison située au numéro 29 ;
- 2) Il existe une préoccupation par rapport à l'augmentation de la hauteur de la toiture, aux modifications de la pente et à la création de vues depuis la terrasse du premier étage ;
- 3) Il y a également une inquiétude concernant le remplacement de la seconde porte entre l'entrée et le jardin par une vitre moderne ;
- 4) La modification esthétique de la façade latérale droite est visible depuis l'espace public et depuis le rez-de-chaussée, ce qui suscite des préoccupations ;
- 5) Une inquiétude existe également concernant la profondeur de la terrasse au niveau du jardin du rez-de-chaussée.

1. Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 1) démolir, reconstruire et agrandir une annexe arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (gabarits admissibles),
 - 2) ajouter une terrasse et un escalier extérieur au rez-de chaussée et une seconde terrasse sur le toit de l'annexe, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (gabarits admissibles),
 - 3) réaliser des travaux structurels intérieurs,
 - 4) effectuer des modifications esthétiques en façade latérale et arrière ;

Historique :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 septembre 1951 visant « à construire une maison d'habitation (1 logement avec un local "consultation" et "attente" au rez-de-chaussée) » ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 14 mai 1996 visant à « abattre 3 arbres (un cèdre, un pin et un épicéa) dans le jardin de l'immeuble » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 2 mai 2000 visant à « abattre 1 arbre (abies) situé dans le jardin de l'immeuble » ;
4. Vu la confirmation du 27 juin 2023 attestant de l'existence d'un logement unifamilial au sein de l'immeuble ;

Logement :

1. Considérant que l'annexe existante est démolie et reconstruite ; que celle-ci est légèrement élargie du côté gauche ;
2. Considérant que la nouvelle annexe déroge à la réglementation en vigueur du fait qu'elle dépasse le profil mitoyen de plus de 3 m en profondeur et en hauteur, sans que cela nuise aux parcelles voisines (mur mitoyen existant) ;
3. Considérant que l'espace ainsi créé au rez-de-chaussée engendre de belles qualités d'habitabilité pour le logement ; que, pour ce faire, plusieurs baies de murs porteurs sont agrandies ;
4. Considérant qu'une terrasse de plain-pied, en bois et perméable, et un escalier extérieur sont ajoutés au rez-de-

chaussée ; que ceux-ci sont également en dérogation à la réglementation en vigueur ; que ce type d'aménagement n'offre pas les mêmes intérêts environnementaux qu'un espace de pleine terre et planté ;

5. Considérant que la nouvelle construction doit contribuer activement à l'atteinte des objectifs environnementaux en matière de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP), de lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et de développement de la faune et de la flore ;
6. Considérant que, à ce titre, la toiture devra être végétalisée sur toute sa superficie, a minima de façon semi-intensive (couche de substrat de minimum 10 cm), d'autant plus qu'une terrasse et un jardin sont déjà à disposition, au rez-de-chaussée, pour ce logement unifamilial ;
7. Considérant, de plus, que cela contribuera à l'amélioration des qualités végétales, esthétiques et paysagères du bâtiment et, partant, à la qualité du cadre de vie des habitants ;
8. Considérant que l'imperméabilisation de la parcelle passe de 178 à 175 m² selon l'annexe 1 mais que la raison de ce gain de 3 m² n'est pas claire ;

Citerne de récupération des eaux de pluie :

1. Considérant qu'une citerne de récupération des eaux de pluie de 1500 litres est maintenue ; que celle-ci ne figure néanmoins pas dans l'annexe 1 et qu'elle semble ne pas être connectée aux usages du bâtiment, suivant le schéma hydraulique, alors que cela garantirait l'optimisation de son utilité au sein du projet ;

Façades :

1. Considérant que la façade avant ne fait pas partie de la présente demande ;
2. Considérant que l'entrée principale du bâtiment se situe en façade latérale ; que certains éléments n'ont pas tout à fait été réalisés tels que prévus dans les plans d'archives (porte d'entrée, marches etc.) mais que l'ensemble est cohérent ;

Conclusion :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet est autorisable moyennant l'adaptation de la terrasse au 1^{er} étage ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- supprimer la terrasse du 1er étage au profit d'une toiture végétalisée semi-intensive via une couche de substrat de minimum 10 cm (à reprendre en coupes et plans) ;
- reprendre la citerne de récupération des eaux pluviales dans l'annexe 1 ;
- assurer la connection de la citerne de réutilisation des eaux pluviales aux usages domestiques compatibles avec ce type d'eau et l'indiquer sur le schéma hydraulique.

RUE DE LOCHT 27

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

Réf. / Ref.: 2024/406=065/027

Objet / Betreft: Transformer et rénover une maison unifamiliale en immeuble à appartements (1 appartement 3 chambres et 2 appartements 1 chambre) avec modification du volume des annexes en facade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/12/2024 > 13/01/2025

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 1) aménager deux logements supplémentaires au sein de l'immeuble (passer de une à trois unités d'habitation),
 - 2) ajouter une annexe sur trois étages en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) ;
 - 3) installer des balcons aux 1^{er} et 2^{ème} étages, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 4) effectuer des travaux structurels, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 5) isoler le bâtiment, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 6) ajouter une pompe à chaleur dans la zone de cours et jardins, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur) ;

Historique :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 novembre 1932 visant à « bâtir des annexes » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 décembre 1932 visant à « surélever l'immeuble, bâtir une annexe et un WC »

- ;
3. Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 22 octobre 2024 sur la présente demande (réf. T.2024.0304/2) ;
 4. 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) ;
 5. Vu la situation licite du bâtiment, à savoir une maison unifamiliale de 338 m² ;

Situation projetée :

1. Considérant que les trois nouveaux logements se répartissent de la manière suivante :
 - 1) un appartement duplex (triplex en partie arrière) 3 chambres et bureau, aménagé au rez-de-chaussée, à l'entresol (partie arrière) et au 1^{er} étage de 159 m²,
 - 2) un appartement 1 chambre et bureau au 2^{ème} étage de 64 m²,
 - 3) un appartement 1 chambre et bureau au 3^{ème} étage de 68m² m² ;

Division/volumes/travaux structurels :

1. Considérant que l'immeuble se prête à la division en trois logements et que celle-ci se fait de manière qualitative ;
2. Considérant que l'aménagement de chaque logement est confortable, leur offre un espace privatif extérieur et répond aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
3. Considérant que les petites annexes existantes en situation de droit et situées du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage sont supprimées ;
4. Considérant que les nouvelles annexes du rez-de-chaussée, de l'entresol et du 1^{er} étage ainsi que les balcons des étages supérieurs présentent une légère dérogation à la réglementation en vigueur du fait que le gabarit du bâtiment représente le mitoyen le plus profond ;
5. Considérant que l'impact sur les parcelles voisines est minime du fait qu'un mur mitoyen existe déjà sur toute la hauteur du côté gauche ainsi qu'au rez-de-chaussée côté droit et qu'un retrait est réalisé au niveau de l'annexe de l'entresol, du 1^{er} étage et des balcons ; que ces annexes et balcons respectent le Code civil ;
6. Considérant qu'un escalier interne est ajouté au logement en duplex afin de relier les deux niveaux concernés ;

Locaux communs :

1. Considérant qu'un local vélos est prévu au fond du couloir au rez-de-chaussée, ce qui est qualitatif ; qu'un second local est prévu en sous-sol ;
2. Considérant qu'il existe un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est inchangé ;

Façade avant :

1. Considérant, pour rappel, que cette maison faisant partie d'un ensemble de deux maisons bourgeoises (n° 27 et n° 29) de style néoclassique, de composition symétrique et datant de la première moitié des années 1870 est reprise à l'inventaire légal du patrimoine architectural régional ;
2. Considérant que les menuiseries extérieures en façade avant (châssis et porte d'entrée) sont en bois mouluré de teinte vert olive et respectent la typologie d'origine ;
3. Considérant que des grilles en fonte de ton noir sont rétablies au niveau des fenêtres du sous-sol (briques de verre supprimées) ;
4. Considérant que des garde-corps en fonte de ton noir sont installés à chaque baie en façade avant et qu'ils s'intègrent de façon esthétique dans l'ensemble de la façade ;

Environnement :

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 afin de 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 que, pour se faire, un bassin d'infiltration est projeté dans le jardin ainsi qu'une citerne de récupération des eaux de pluie sous la nouvelle terrasse ;
3. Que l'ensemble des eaux de toiture et le trop-plein de la citerne d'eau pluviale sont redirigés vers ce bassin ; que ce bassin doit être aménagé comme une dépression en pleine terre végétalisée et devra permettre de gérer au minimum une pluie centennale ;
4. Considérant qu'une partie de la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée est projetée en toiture végétalisée de type extensive, ce qui permet une absorption relative des eaux pluviales in situ ;
5. Considérant qu'une toiture végétalisée de 32 m² est également aménagée sur le toit plat de l'annexe du 3^{ème} étage, ce qui est qualitatif ;
6. Considérant les ambitions régionales en matière climatique et de biodiversité, plus particulièrement en termes de maillage vert, de (dé)densification et de végétalisation ;
7. Considérant l'importance du choix des espèces ;
8. Considérant que les aménagements végétalisés (toitures, jardin) devront s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;
9. Considérant qu'une pompe à chaleur est prévue dans le projet ; que ce nouveau volume se situe dans la zone de cours et jardins, entourée d'un caisson anti-bruit ; que ce nouveau volume est en dérogation aux règlements d'urbanisme mais qu'il ne présente pas de nuisances pour les parcelles voisines ;
10. Considérant qu'il y a de s'assurer que l'atténuation de ce caisson soit suffisante ; qu'il faut également porter une attention particulière au risque de réverbération sur le mur de clôture ainsi qu'aux risques d'apparition de vibrations ; qu'il y a lieu de s'assurer que les performances acoustiques de ces dispositifs garantissent en tout temps le respect des normes de bruit de voisinage applicables à la zone ;

11. Considérant que le bâtiment est entièrement réisolé, de l'intérieur en façade avant et de l'extérieur en façade arrière ; que l'isolation extérieure est en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarit mais que cela n'entraîne pas de nuisances supplémentaires pour les parcelles voisines ;

1. Considérant que des panneaux solaires sont ajoutés sur le pan de toiture arrière ;

Conclusion :

1. Considérant que le présent projet est qualitatif en tout point ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

PLACE DE JAMBLINNE DE MEUX 27

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

Réf. / Ref.: 2024/405=064/027

Objet / Betreft: Changer l' affectation des appartements et de bureaux en une école primaire temporaire pour 132 élèves pendant la période des travaux de rénovation de l'école actuelle.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/12/2024 > 13/01/2025

Réactions / Reacties: 7

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

1. Gezien het goed zich situeert in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, langs een structurerende ruimte van het gewestelijke bestemmingsplan (GBP) vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001;
2. Overwegende dat de aanvraag het tijdelijk wijzigen van de bestemming van appartementen en kantoren naar een lagere school tijdens de periode van de aangevraagde verbouwingen van de huidige school betreft;
3. Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan speciale regelen van openbaarmaking van 30 december 2024 tot 13 januari 2025 alsook aan het advies van de Overlegcommissie om volgende redenen:
 - 1) algemeen voorschrift 0.6 van het Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP): Handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
 - 2) algemeen voorschrift 0.12 van het GBP: Volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of van de bestemming van een woning, evenals de afbraak ervan in een typisch woongebied.
1. Overwegende dat er 7 bezwaarschriften waaronder 3 aanvragen om gehoord te worden werden ingediend gedurende het openbare onderzoek;
2. Overwegende dat deze reacties handelen hoofdzakelijk over:
 - 1) De tijdelijke bestemmingsverandering van het gebouw: dat het niet wenselijk is dat dit gebouw permanent een school wordt omwille van verkeersproblemen in de straat en rondom het plein;
 - 2) De overlast gerelateerd aan de bestemmingswijziging naar school:
 - 3) geluidsoverlast van spelende kinderen en de schoolbel: nefast voor thuiswerk en studerende studenten van buurtbewoners die genoodzaakt worden hun ramen te sluiten (een klacht hierover werd al neergelegd bij de politie in november 2024); zelfs kleine kinderen en huiskatten willen niet meer in de tuin door het lawaai,
 - 4) circulatieproblemen op de straat door de schoolbus die halt houdt (en de daarmee gepaarde luchtvervuiling (draaiende motoren van de auto's) en geluidsvervuiling (toeterende auto's achter de bus)) en door ouders die hun kinderen met de fiets naar school brengen en het voetpad bezetten,
 - 5) de schoolbus is ontoereikend om 132 kinderen mee te vervoeren,
 - 6) fietsende kinderen en hun ouders,
 - 7) bezetten van de parkeerplaatsen rondom de school; het stallen van de fietsen,
 - 8) vermindering van de marktwaarde van omringende woningen door de aanwezigheid van de school,
 - 9) het branden van een lamp op de speelplaats van de school 's nachts;
 - 10) De verschillende scholen die in het verleden al het pand gebruikt hebben: BS Carolus Magnus in 2015, BS Prinses Juliana van september 2021 tot juni 2022 en nu de BS 't Regenboogje sinds september 2024 maakt dat de burens de indruk krijgen dat het gebouw constant bezet wordt door een school en niet tijdelijk; stel dat BS 't Regenboogje besluit om 10 jaar te blijven;
 - 11) Het gebouw en zijn buitenruimtes bevinden zich in een binnenhuizenblok waar verschillende huizen en tuinen aan grenzen zodat meerdere, tientallen bewoners 'last' ondervinden;
 - 12) Het niet geschikt zijn van het gebouw om er een tijdelijke school in te huisvesten (bijvoorbeeld de tuin als speelplaats gebruiken, onvoldoende natuurlijke verlichting in de klassen, de kwaliteit van de grond (categorie 3);
 - 13) De inbreuk op de rust en het zich goed voelen door de overlast op schooldagen van 8u30 tot 18u;
1. Overwegende dat in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 oktober 2011 (tot wijziging van

- het besluit van 29 januari 2004) betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur wordt gesteld dat tijdelijke vergunningen kunnen worden verleend voor tijdelijke installatie (of handelingen en werken) die noodzakelijk zijn voor het voortzetten van de activiteiten die ingevolge een bestaande werf niet meer op een site uitgeoefend kunnen worden en dit voor maximale werfduur van 6 jaar;
2. Overwegende dat de voorziene duurtijd van de werf op de bestaande schoolsite 16 maanden bedraagt; dat de aanvrager deze tijdelijke wijziging van bestemming vraagt voor een maximum van 2 jaar om de nodige marges te voorzien (marge op de inrichting van de werf, start en uitvoeringstermijn van de werken, periode voor de verhuis en inrichting van de vernieuwde lokalen, ...);
 3. Gezien het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (BDMH) van 14 oktober 2024 met als referentie T.1998.1686/5;
 4. Gezien het gunstig advies van de ASTRID-veiligheidscommissie van de FOD Binnenlandse zaken van 22 oktober 2024; dat gezien het beperkte aantal leerlingen en het tijdelijke karakter de commissie beslist heeft dat er geen verplichting is tot ASTRID inoorderkking;
 5. Gezien het advies van 18 december 2024 van de vzw AccessAndGo inzake de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit; dat het project niet conform is aan de voorschriften van titel IV van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) voor wat betreft:
 - 1) artikel 11: de klassen en de tuin zijn enkel bereikbaar via trappen, er is geen lift,
 - 2) artikel 13: er is geen gehandicapent toilet in de school,
 - 3) artikel 10: alle deuren hebben geen vrije doorgangsbreedte van 85cm;
 1. Overwegende dat het niet opportuun wordt geacht de wijzigingen die gevraagd worden door de gewestelijke consultant de vzw AccessAndGo door te voeren, gezien het tijdelijke karakter van deze aanvraag; dat bijgevolg de afwijkingen aan Titel IV, artikels 10, 11 en 13 aanvaardbaar zijn;
 2. Overwegende dat de basisschool 't Regenboogje, gelegen te Generaal Capiaumontstraat 73 te Etterbeek, een vergunning heeft gekregen voor de verbouwing van de bestaande school (referentie 05/PFD/1903529); dat tijdens de werken de 132 leerlingen van de lagere school tijdelijk worden ondergebracht in het pand gelegen aan het Jamblinne de Meuxplein 7;
 3. Overwegende dat de appartementen op de verdiepen (+1 en +2) in het gebouw aan de straatzijde ongewijzigd blijven; dat zij verhuurd zijn ; echter dat de syntheseplannen afwijken van de realisatieplannen door deze appartementen toe te wijzen aan de schoolvoorziening ;
 4. Overwegende bijgevolg dat het appartement op het gelijkvloers in het pand aan straatkant en de kantoren in het achtergebouw tijdelijk wijzigen naar:
 - 1) gebouw aan de straatkant : directielokaal, secretariaat, kopieerlokaal, leraarskamer en kitchenette op het gelijkvloers,
 - 2) achterbouw : 3 klaslokalen, eetruimte, polyvalente ruimte en sanitair voor leerlingen en leerkrachten op het gelijkvloers:3 klaslokalen, 1 multi-inzetbare klas, opwarmkeuken met eetruimte en polyvalente keuken op niveau - 1;
 1. Overwegende dat de kinderen tussen de 6 en 12 jaar oud zijn (eerste tot en met zesde leerjaar = totaal van 132 leerlingen);
 2. Overwegende dat het gebouw reeds gediend heeft als tijdelijke huisvesting van andere basisscholen van de Scholengroep GO!Brussel;
 3. Overwegende gelijkaardige voorgaande vergunningen met als referenties 15/PFD/563917 (afgeleverd op 21 oktober 2015) en 15/PFD/1785372 (afgeleverd op 8 november 2021);
 4. Overwegende dat er geen werken in het pand dienen uitgevoerd te worden, enkel opfrissing van de lokalen;
 5. Overwegende dat GO! dit gebouw gebruikt als tijdelijke opvang voor kinderen waarvan de school zware renovaties ondergaan;
 6. Overwegende dat er verschillende positieve aspecten zijn:
 - 1) de kinderen kunnen in dezelfde buurt en/of gemeente blijven zodat de ouders niet moeten uitwijken naar veel verder gelegen gemeentes in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om de kinderen naar school te brengen met de nodige mobiliteitsproblemen tot gevolg,
 - 2) de kinderen zitten niet in containerklassen (waarvoor niet altijd plek is in de directe omgeving van de school of die een (te) groot deel van de speelplaats innemen) maar in echte gebouwen tijdens de werfperiode;
 1. Overwegende dat de geplande bestemming (schoolvoorziening) verenigbaar is met de hoofdbestemming van een typisch woongebied volgens het GBP;
 2. Overwegende dat het pand in een typisch woongebied ligt; dat scholen de natuurlijke aanvulling zijn op de woonfunctie; dat het gebouw tijdelijk wordt omgevormd tot school zonder dat er grote werken worden uitgevoerd zodat er een aantal afwijkingen zijn met betrekking op de toegankelijkheid voor personen met een beperkte mobiliteit;
 3. Overwegende dat GO! investeert in de bestaande schoolgebouwen en zijn leerlingen ondertussen onderdak verschaft in gebouwen die niet altijd scholen zijn zoals dit gebouw maar die zij tot hun beschikking hebben;
 4. Overwegende dat deze gebouwen zoals dit pand niet toelaten een schoolinfrastructuur permanent te huisvesten; dat, indien dit wel de doelstelling is, de bestaande infrastructuur grondig moet worden aangepast om de kwaliteit van de leeromgeving te verzekeren;
 5. Overwegende dat de lokalen zullen worden heringericht en uitgerust teneinde zo goed mogelijk te beantwoorden aan de tijdelijke bestemming; dat het pand in het verleden 2x voor 1 schooljaar heeft gediend als tijdelijke school

- in een periode van 7 jaar;
6. Overwegende dat een maximale termijn wordt opgelegd om de hinder van de schoolinfrastructuur zoveel mogelijk te beperken naar de omliggende bewoners; dat het perceel grenst aan burelen in het binnengebied: dat deze vergunning bijgevolg wordt verleend voor maximum 2 jaren;
 7. Overwegende dat de overlast voor de buurt moet beperkt worden; dat de tijdelijke school enkel gebruikt zal worden tijdens de schooluren (inclusief de eventuele voor- en naschoolse opvang op schooldagen); dat het gebouw niet mag 'breed gebruikt' worden zoals gangbaar is in alle scholen van het GO!; dat er geen andere activiteiten buiten de schoolactiviteiten mag georganiseerd worden;
 8. Overwegende dat de school met haar schoolvervoersplan kan werken aan een optimale verkeersdoorstroming tijdens de piekmomenten; dat niet alle scholen in het centrum van een stad beschikken over parkeerplaatsen en/of kiss-and-ride plaatsen;
 9. Overwegende dat de huidige school zich bevindt op net geen 3km van dit tijdelijke pand; dat de school een bus inlegt tussen beide schoolsites bij de start en einde van de schooldag; dat aan de gemeente een verkeerverbod op deze uren zal worden aangevraagd om een busparkeerplaats te reserveren;
 10. Overwegende dat de school ouders en kinderen aanmoedigt om zo veel mogelijk met het openbaar vervoer, te voet of met de fiets naar de locatie van de tijdelijke huisvesting te gaan;
 11. Overwegende dat er 12 fietsparkeerplaatsen worden voorzien op het binnenplein;
 12. Overwegende dat elke schooldag begint en eindigt met drukte in de schoolomgeving (op het voetpad, fietspad en de rijweg); dat deze school geen uitzondering vormt op deze regel; dat er van de school uit wordt ingezet op duurzame en veilige (woon-)schoolverplaatsingen bij leerlingen en (groot)ouders; dat er zelfs een schoolbus wordt ingezet om de leerlingen van de oude naar de nieuwe schoolsite te vervoeren;
 13. Overwegende dat de omstandigheden voor zowel de leerlingen en leraars als voor de omwonenden niet ideaal zijn, maar dat deze bezetting van korte duur is; dat de leerlingen spoedig zullen kunnen terugkeren naar hun vertrouwde, gerenoveerde schoolsite; dat het GO! geen ambitie heeft om een permanente school op te richten op dit perceel;
 14. Overwegende dat omwille van de bovenvermelde redenen het project beantwoordt aan de goede aanleg van de plaatsen;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions à la majorité

- het advies van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp te respecteren;
- maximaal 2 jaar de leerlingen van de BS 't Regenboogje te huisvesten;
- de overlast veroorzaakt door de schoolbel en de verlichting strikt te beperken tot de schooluren en schooldagen;
- een toereikend aantal fietsparkeerplaatsen te voorzien voor leerlingen en leraars op de schoolsite (12 bestaande fietsparkeerplaatsen voor 20 leerlingen die zich met de fiets verplaatsen);
- geen breed gebruik toelaten van de lokalen zodat er geen andere activiteiten buiten de schoolactiviteiten mogen georganiseerd worden in het gebouw en in de tuin/speelplaats.