ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU
Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 11 janvier 2024 /Zitting van donderdag 11 januari 2024

Avis / Adviezen

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

RUE SEUTIN 59 2
CHAUSSÉE DE LOUVAIN 374 2
RUE AIMÉ SMEKENS 14 4
AVENUE MILCAMPS 12 5
AVENUE ROGIER 427 6
AVENUE ROGIER 58 8
RUE DU FOYER SCHAERBEEKOIS 36 9
BOULEVARD LAMBERMONT 252 10
AVENUE LÉON MAHILLON 63 11
AVENUE LOUIS BERTRAND 14
AVENUE EMILE MAX 103 14
AVENUE LÉON MAHILLON 22 16
RUE HENRI EVENEPOEL 94 17
RUE HENRI EVENEPOEL 90 18

RUE SEUTIN 59

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

Réf. / Ref.: 2023/288=243/059

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant deux logements, aménager une terrasse au 3ème étage, modifier l'aménagement du logement duplex aux 2ème et 3ème étages, modifier la façade arrière et placer un enduit sur isolant en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/12/2023 > 29/12/2023

Réactions / Reacties: 0

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

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

1) aménager une terrasse au 3ème étage, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur rambarde hors gabarit),
2) modifier l'aménagement du logement duplex aux 2ème et 3ème étages,
3) modifier la façade arrière (création d'une baie au dernier étage),
4) placer un enduit sur isolant en façade arrière, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur) ;

HISTORIQUE :

1. Vu le permis de bâtir du 28 juin 1963 visant à « transformer l'immeuble et ajouter une annexe aux 1er et 2ème étages » ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 30 novembre 1999 visant à « abattre un arbre dans le jardin de l'immeuble » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 28 mai 2013 visant à « réduire le nombre de logements dans un immeuble de rapport (passer de 3 à 2) et effectuer des travaux structurels intérieurs » ;
4. Vu la confirmation du 6 août 2020 attestant de l'existence de deux logements ;
5. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide médicale Urgente (SIAMU) du 22 novembre 2023 portant les références T.2013.0333/3 ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que le nombre de logements n'est pas modifié ;
2. Considérant que la demande ne porte que sur le logement en duplex aux 2ème et 3ème étages de cet immeuble ;
3. Considérant que le précédent permis d'urbanisme prévoyait une circulation interne au duplex par la création d'une trémie d'escalier ; que celle-ci n'a pas été réalisée ; que le projet prévoit à la place de privatiser la cage d'escalier dans les derniers niveaux ;
4. Considérant que l'espace libéré par l'escalier a permis d'aménager une chambre ; que le local en façade à rue est divisé en deux plus petites chambres ;
5. Considérant dès lors que le logement duplex « une chambre + un bureau » devient un appartement trois chambres ;
6. Considérant qu'une ouverture en façade arrière est effectuée ; que celle-ci se prolonge jusqu'à la toiture pour permettre d'accéder à la toiture plate arrière ;
7. Considérant que la totalité de la toiture plate au 3ème étage est transformée en terrasse ; que celle-ci ne respecte pas les distances minimales définies par le Code civil qui impose une élévation minimale à 1,90 m de hauteur ;
8. Considérant que le mur mitoyen sur la gauche est trop bas et ne rencontre donc pas cette condition ; qu'il y a lieu de prévoir un retrait latéral de 1,90 m pour éviter des vues intrusives sur la parcelle au n° 57 ;
9. Considérant que la rambarde en fin de terrasse déroge au RRU en ce qu'elle dépasse en hauteur le gabarit voisin le plus bas ;
10. Considérant que la différence de hauteur est peu importante entre les deux immeubles ; que la superficie restante suite au retrait garantit toujours un accès extérieur confortable aux occupants de cet appartement trois chambres et que, pour cette raison, la dérogation peut être octroyée ;
11. Considérant enfin que le projet prévoit d'isoler la façade arrière, et ce afin d'améliorer les performances énergétiques de cette maison ;
12. Considérant que l'enduit sur isolant en façade arrière déroge en profondeur à la réglementation urbanistique applicable mais que la dérogation est minime et peut dès lors être accordée ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime) soit prévoir un retrait latéral de 1,90 m sur le côté gauche (entre le mitoyen du n° 59 et celui du n° 57), soit fournir un acte notarié de servitude de vues sur la parcelle voisine au n° 57.

CHAUSSÉE DE LOUVAIN 374

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

Réf. / Ref.: 2022/350=179/374

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et quatre logements), régulariser l'aménagement de quatre logements supplémentaires pour aboutir à un total de huit studios ainsi que la fermeture des balcons du 1er au 4ème étage et installer un escalier de secours en façade arrière gauche

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/12/2023 > 29/12/2023

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 quatre logements) :

1) régulariser :

- l'aménagement de quatre logements supplémentaires pour aboutir à un total de huit studios, en dérogation à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes manquant),
- le maintien de la fermeture des balcons du 1er au 4ème étage (cf. refus de permis d'urbanisme du 11 mai 2010),

- installer un escalier de secours en façade arrière gauche, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 7 juin 1929 en vue d'« [effectuer des] transformations » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 juin 1929 en vue de « [construire] une écurie » ;
3. Vu le refus de permis de bâtir du 26 février 1965 suite à la demande visant à « transformer le rez-de-chaussée » ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 11 mai 2010 suite à la demande visant à « changer l'affectation d'un commerce au rez-de-chaussée et d'une partie des caves en logement, modifier les façades avant et arrière au rez-de-chaussée, fermer des balcons (régularisation) en façade arrière, couvrir une cour en fond de parcelle, construire un étage supplémentaire sur l'arrière-bâtiment, changer l'affectation de l'arrière-bâtiment (atelier) en deux logements » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 19 novembre 2013 en vue de « dans un immeuble avec un commerce, une activité productive au rez-de-chaussée et des logements aux étages, couvrir entièrement la parcelle pour y étendre une activité productive au rez-de-chaussée, modifier le volume de l'arrière-bâtiment, apporter des modifications structurelles et modifier la façade au rez-de-chaussée dans un immeuble avec un commerce, une activité productive au rez-de-chaussée et des logements aux étages » délivré à condition d'assurer une unité de commerce sur l'entièreté du rez-de-chaussée ;
6. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale
7. Vu la confirmation du 2 mai 2018 attestant de l'existence d'un commerce et de quatre logements ;
8. Vu la mise en demeure et le procès-verbal du 22 juillet 2021 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

- la modification du nombre de logements (8 logements studio en lieu et place de 4),
- la fermeture des balcons des 1er au 4ème étages,
- la non végétalisation de la toiture plate qui relie le bâtiment avant à l'arrière bâtiment,
- la modification de l'aspect architectural de la façade à rue (porte d'entrée des logements, vitrine commerciale, mise en peinture de ton noir du sous-bassement en pierre bleue et mise en peinture de ton noir du cimentage beige au rez-de-chaussée) ;

1. Considérant que malgré l'historique des compteurs Sibelga daté du 6 avril 2018, les 8 logements ne peuvent être reconnus comme licites ;
2. 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 ;
3. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 31 octobre 2023 sur la présente demande (réf. T.2009.1045/2) ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que la demande ne couvre ni le rez-de-chaussée commercial ni les infractions concernant la (non-) végétalisation de la toiture plate et les modifications en façade avant ;
2. Considérant que la nouvelle répartition comprend huit logements, à savoir deux studios par étage ;
3. Considérant que cette demande densifie fortement l'occupation de cet immeuble, ne propose qu'un seul type de

logement et ne garantit plus de mixité de logements ;

4. Considérant que la division de chaque niveau pour y aménager deux studios rend ceux-ci mono-orientés, ce qui nécessite alors une évacuation en façade arrière ;
5. Considérant que l'escalier extérieur tend à résoudre ce problème, et ce afin de se conformer aux exigences du SIAMU ;
6. Considérant que cet escalier s'accole à l'annexe droite arrière et que l'emprise importante de ce volume déroge en profondeur et en hauteur à la réglementation urbanistique applicable ;
7. Considérant par ailleurs que ce dispositif se trouve à proximité de la limite mitoyenne, ce qui risque de porter atteinte à la parcelle gauche ;
8. Considérant dès lors que cet escalier extérieur ne peut être autorisé vu son emprise et l'impact qu'il génère ;
9. Considérant, en outre, que le site du projet est soumis à des niveaux sonores importants liés au trafic routier sur la chaussée de Louvain, avec un Lden maximum supérieur à 71 dB en façade avant ; que dès lors la mono-orientation empêche les habitants de disposer d'une zone calme au sein de leur logement ; qu'une exposition à de tels niveaux de bruit a des impacts sur la santé ;
10. Considérant que la fermeture des balcons aux étages 1 à 4 n'améliore pas l'habitabilité des logements car cela ne permet plus l'accès à un espace extérieur ; qu'il y a lieu de rétablir la situation d'origine ;
11. Considérant que la demande ne prévoit pas de local de rangement commun pour les vélos et les poussettes, contrairement à ce que prescrit le RCU, et que les espaces de rangement privatifs sont exigus ;
12. Considérant, au vu de ce qui précède, que la densité d'occupation de cet immeuble par huit logements est trop importante ; que la demande ne prévoit que des studios de petite taille, ce qui n'offre aucune mixité de logements ; que l'escalier d'évacuation en façade arrière ne peut être installé sans nuire aux parcelles voisines, ce qui compromet l'aménagement de ces studios au regard des exigences du SIAMU ;
13. 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 AIMÉ SMEKENS 14

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

Réf. / Ref.: 2023/226=309/014

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant trois logements, mettre en conformité la suppression des grilles de clôture en zone de recul et modifier l'esthétique de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant trois logements :

    - mettre en conformité la suppression des grilles de clôture en zone de recul, en dérogation à l'art. 42 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (suppression de la clôture),
    - modifier l'esthétique de la façade avant (châssis en aluminium, porte d'entrée, crépis gris/beige) ;

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 novembre 1947 en vue de "construire une habitation de 2 étages" ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que le bien visé par la demande ne présente pas de qualités patrimoniales particulières ;
2. Considérant que le projet vise le remplacement des châssis en bois en façade avant par des modèles en aluminium de teinte gris anthracite ; que ceux-ci seront munis de grilles de ventilation en partie supérieure ; que ces grilles sont discrètes et peu visibles depuis l'espace public ;
3. Considérant que la porte d'entrée est également remplacée par un modèle en bois et reprend la même teinte que les châssis, à savoir le gris anthracite ; que l'allège pleine est plus haute que le modèle d'origine afin de s'aligner sur le niveau du seuil de la baie attenante ;
4. Considérant que l'ensembles des immeubles aux alentours comportent des châssis de couleur blanche et que le choix d'une teinte sombre crée donc une rupture dans la rue ; qu'il y a dès lieu d'opter pour du blanc ou, à tout le moins, une teinte claire pour les menuiseries ;
5. Considérant que l'ensemble de la façade est revêtu d'un enduit clair de teinte gris-beige ; que cela ne modifie essentiellement que la partie haute du bâtiment, initialement en briques rouges ;
6. Considérant que ces travaux sont essentiellement esthétiques et ne portent pas atteinte à la composition et au style de cette façade ;

ZONE DE RECUL :

1. Considérant que des grilles sont représentées sur les plans d'origine, au niveau de l'alignement et sur les deux

côtés des limites mitoyennes ; que celles-ci ont, entretemps, été retirées ;
2. Considérant que la suppression de ces grilles ne porte pas préjudice à l'esthétique de la façade ; que l'ensemble des façades avoisinantes n'en possèdent pas non plus ; que la succession de ces zones de recul sans barrières forment dès lors un ensemble cohérent ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)•prévoir du blanc ou une teinte claire pour la porte d'entrée et les châssis en façade avant (pas de noir ou de gris anthracite).

AVENUE MILCAMPS 12

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

Réf. / Ref.: 2023/214=194/012

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, démolir des annexes arrière au niveau du sous-sol et reconstruire une nouvelle annexe, modifier le relief du sol dans la zone de cours et jardins, modifier la lucarne arrière, isoler la façade arrière, rehausser le mur mitoyen gauche et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/12/2023 > 29/12/2023

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 :

- les voisins déplorent le défaut d'information personnelle de la Commune concernant les travaux entrepris par la demandeuse ;
- cependant, il est important de noter que ceux-ci n'émettent aucune objection aux travaux projetés par la demandeuse ;

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

- démolir des annexes arrière au niveau du sous-sol et reconstruire une nouvelle annexe, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction),
- modifier le relief du sol dans la zone de cours et jardins,
- modifier la lucarne arrière,
- isoler la façade arrière par le placement d'un enduit sur isolant, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
- rehausser le mur mitoyen gauche de +- 0,4 m, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
- réaliser des travaux structurels ;

HISTORIQUE

1. Vu l'autorisation de bâtir du 7 février 1911 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 6 mai 1960 visant à « aménager un garage privé au sous-sol » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 3 aout 1999 visant à « élargir la baie de la cuisine au rez-de-chaussée, créer une lucarne sur le versant arrière, donnant accès à une toiture terrasse aménagée en terrasse accessible et placer une fenêtre de toiture sur le versant avant, invisible depuis la voie publique » ;
4. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
5. Vu la confirmation du 3 avril 2020 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;

VOLUME :

1. Considérant que, au sous-sol, les annexes arrière sont démolies et qu'une nouvelle annexe est reconstruite afin d'y aménager une salle de bain, en extension de la nouvelle chambre créée au sous-sol (cf. infra) ;
2. Considérant que cette nouvelle annexe déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'elle dépasse le niveau du sol de 1,19 m et les gabarits voisins de +/- 0,2 m ; que, toutefois, ce dépassement est minime et qu'il ne génère pas de nuisances sur les parcelles voisines ; que, dès lors, la dérogation est justifiée ;
3. Considérant qu'un aménagement végétalisé en strates est prévue en partie droite, reliant le niveau de la cour anglaise (niv. -3 m) à celui du jardin (niv. -1,4 m) ainsi que le niveau du jardin à celui du bel-étage (niv. -0,21 m) ;
4. Considérant que cette intervention améliore les qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot et contribue à une meilleure gestion intégrée des eaux pluviales ;
5. Considérant que l'escalier extérieur permettant d'accéder au jardin depuis la cour anglaise est maintenu et qu'un second escalier extérieur est construit, reliant le niveau du jardin à celui du bel-étage ;
6. Considérant que le balcon arrière situé au rez-de-chaussée (bel-étage) est supprimé ; que la terrasse existante

aménagée sur la toiture du sous-sol est rehaussée et agrandie afin d'être de plain-pied avec le niveau du bel-étage ;

7. Considérant que le mur mitoyen de gauche est rehaussé de 0,4 m sur toute la longueur de la terrasse (3,7 m) ;
8. Considérant que cette rehausse est en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse en profondeur les gabarits voisins ; que, toutefois, celle-ci ne nuit pas à l'éclairement des parcelles voisines et que, dès lors, la dérogation est admissible ;
9. Considérant cependant que la terrasse n'est pas conforme au Code Civil et qu'il y a lieu, afin d'éviter les vues intrusives sur la parcelle voisine (n° 10), d'y remédier en établissant un acte de servitude de vue ;
10. Considérant qu'en situation projetée, la lucarne en façade arrière est légèrement agrandie (+/- 2,2 m au lieu de 1,55 m) tout en restant dans les gabarits autorisables, ce qui permet d'offrir davantage de luminosité à la chambre concernée ;
11. Considérant qu'en situation projetée, la terrasse existante au 2ème étage est modifiée ; qu'un garde-corps est installé sur le pourtour de la terrasse, dans les gabarits admissibles, avec un retrait latéral de 1,9 m à partir du mitoyen gauche afin d'être conforme au Code civil ;

ISOLATION THERMIQUE :

1. Considérant que la présente demande vise également à améliorer les performances énergétiques du bâtiment en isolant la toiture et la façade arrière ;
2. Considérant cependant que cela entraine une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que l'enduit sur isolant prévu en façade arrière, d'une épaisseur totale de +/-0,2 m, dépasse légèrement les gabarits voisins ;
3. Considérant toutefois que ce dépassement est minime ; qu'il ne génère pas de nuisances sur les parcelles voisines et permet d'améliorer le confort thermique de la maison ; que, dès lors, la dérogation est justifiée ;

HABITABILITÉ :

1. Considérant que, au sous-sol, une chambre (+/- 20 m²) est aménagée en façade arrière ; que celle-ci est conforme aux normes d'habitabilité et qu'elle bénéficie d'un accès de plain-pied à la cour anglaise ;
2. Considérant que, au rez-de-chaussée, la modification de la terrasse existante située en façade arrière permet à celle-ci d'être accessible de plain-pied depuis les pièces de vie du bel-étage ;
3. Considérant que, au niveau des combles, une nouvelle salle de douche est aménagée, ce qui améliore le confort de la maison qui compte cinq chambres au total ;
4. Considérant que la mezzanine dans les combles est réduite en taille ; que, à l'origine, elle était accessible depuis la chambre arrière et que, désormais, l'accès se fait depuis les deux chambres avant que cela permet à ces chambres sous combles de bénéficier d'un espace de rangement supplémentaire ;
5. Considérant que les modifications intérieures apportées à la maison améliorent ses conditions d'habitabilité ;

ENVIRONNEMENT

1. Considérant qu'une toiture végétalisée (10,16 m²) est réalisée au niveau des combles, à gauche de la nouvelle terrasse, ce qui permet à la fois de maintenir une distance de 1,9 m avec le voisin de gauche (n° 10) depuis la nouvelle terrasse et d'améliorer la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ;
2. Considérant néanmoins qu'aucune indication n'est présente dans les plans concernant la composition de cette toiture végétalisée mais que la demandeuse déclare en séance de la commission de concertation que la toiture sera de type extensive ;
3. Considérant l'importance du choix des espèces pour l'aménagement des nouveaux espaces végétalisés ; qu'il y aura dans ce cadre lieu de s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que la façade ne fait pas partie de la présente demande, que les châssis, la porte d'entrée et la corniche d'origine restent inchangés selon les déclarations de la demandeuse en séance ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)sous réserve du respect du code civil

---

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 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

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/12/2023 > 29/12/2023

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 (un commerce et quatre logements),

    - rehausser le bâtiment d'un niveau afin d'y étendre le logement du 4ème étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur),
    - isoler la façade arrière à partir du 4ème étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
    - aménager une terrasse au 5ème étage et une terrasse sur la toiture plate de ce niveau avec escalier y attenant, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur) et à l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (murs mitoyens),
    - réaliser des travaux structurels (ouverture de baies),
    - isoler la façade avant à partir du 1er étage, en dérogation à l'art.3 du Titre I du RRU (implantation),
    - modifier l'aspect architectural de la façade avant ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 24 septembre 1912 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 novembre 1928 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 août 1937 visant à « transformer une mansarde » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 octobre 1955 visant à « établir une salle de bain à tous les étages et exhausser le 3e étage en façade à rue » ;
5. Vu le permis de bâtir du 24 avril 1970 visant à « transformer l'immeuble » ;
6. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
7. Vu la situation licite du bien, à savoir un commerce au rez-de-chaussée et quatre logements aux étages ;
8. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 31 octobre 2023 sur la présente demande (réf. CP.2023.0861/1) ;
9. Considérant que la demande concerne uniquement le logement du 4ème étage et la façade avant à partir du 1er étage ;

VOLUME :

1. Considérant que le projet vise à rehausser l'immeuble d'un niveau afin d'y étendre le logement du 4ème étage; que cette construction déroge aux prescriptions urbanistiques en termes de volumétrie (dépassement de hauteur du bâtiment voisin le plus haut) ; 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 ;
2. Considérant, en outre, que le voisin de gauche possède une toiture à croupe, que le raccord de la rehausse avec cette toiture voisine crée une rupture architecturale peu harmonieuse, ce qui n'est pas acceptable ;
3. Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'une terrasse au 5ème 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 ;
4. 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 ;
5. Considérant toutefois que, au vu de la limitation du volume projeté, la terrasse n'est pas autorisable ;
6. Considérant en outre que l'espace non-accessible de la toiture est utilisé pour le placement de panneaux solaires et de bacs potagers ; que, afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), il serait plus approprié d'y aménager une toiture végétalisée semi-intensive ; que, au surplus, ce type d'aménagement n'est pas incompatible avec le placement de panneaux solaires ;
7. Considérant qu'une isolation de la façade arrière est prévue à partir du 4ème 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 4ème étage de bénéficier d'une chambre et d'une salle de bain additionnelles, ainsi qu'un espace bureau ; que les aménagements intérieurs sont conformes et qualitatifs et améliorent le logement existant ;

FACADE :

1. Considérant que le bâtiment n'a pas de valeur patrimoniale particulière ;
2. Considérant que le projet vise à modifier le parement de la façade avant à partir du 1er étage par la pose d'un isolant (de 12 cm) en crépis de teinte blanc cassé ; 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 l'objet principal de la demande, à savoir la rehausse du bâtiment d'un niveau, ne relève pas du bon aménagement des lieux et que, par conséquent, le projet tel que proposé dans son ensemble ne peut être accordé ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE ROGIER 58

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

Réf. / Ref.: 2022/1530=233/058

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (équipement d'intérêt collectif et trois logements) et un bâtiment arrière (un logement), mettre en conformité le changement d'affectation de l'équipement en logement (passer de quatre à cinq unités au total) ainsi que l'aménagement d'une terrasse au 3ème étage et réaliser des travaux structurels au niveau des baies des façades avant et arrière du 3ème étage

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, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (équipement d'intérêt collectif et trois logements) et un bâtiment arrière (un logement) :

1) mettre en conformité :

- le changement d'affectation de l'équipement au 3ème étage en logement (passer de quatre à cinq unités au total), en dérogation aux art. 4 (hauteur sous plafond), 8 (WC), 10 (éclairement naturel) et 17 (local vélos) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 13 (local vélos) du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
- l'aménagement d'une terrasse au 3ème étage,

- réaliser des travaux structurels, à savoir la rehausse de 1 m de la façade par rapport au permis accordé en 1963 et la modification des baies avant et arrière au 3ème étage ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 10 mai 1889 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'autorisation du 16 décembre 1902 visant à « effectuer des modifications et construire une véranda avec terrasse » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 11 mars 1924 visant à « [construire] une annexe » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 août 1948 visant à « transformer l'intérieur » ;
5. Vu le permis de bâtir du 22 mars 1963 visant á « exhausser l'immeuble d'un étage » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 20 décembre 2011 visant à « changer l'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment avant de cet immeuble d'équipement d'intérêt collectif en logement » ; qu'il n'a pas encore été contrôlé ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 20 décembre 2011 visant à « changer l'affectation du deuxième étage de cet immeuble d'équipement d'intérêt collectif en logement » ; qu'il n'a pas encore été contrôlé ;
8. Vu le permis d'urbanisme du 15 mai 2012 visant à « changer l'affectation du premier étage de cet immeuble d'équipement d'intérêt collectif en logement » ;
9. Vu le permis d'urbanisme du 28 mai 2013 visant à « démolir et reconstruire une annexe en façade arrière, réaliser des travaux structurels intérieurs dans le logement du 2ème étage et revoir son aménagement » ; qu'il n'a pas encore été contrôlé ;
10. Vu le permis d'urbanisme du 27 mars 2014 visant à « modifier la volumétrie d'un arrière–bâtiment et en changer l'affectation d'équipement d'intérêt collectif en logement », délivré en recours par le Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale et n'ayant pas encore été contrôlé ;
11. Vu le refus de permis d'urbanisme du 17 janvier 2019, en recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, suite à la demande visant à « réaliser des travaux structurels au niveau des baies des façades avant et arrière du troisième étage, modifier l'aspect architectural de la façade avant (en supprimant la corniche au troisième étage et les allèges des portes fenêtres du 2ème et 3ème étage), placer des caissons à volet au niveau du rez-de-chaussée, changer l'affectation du troisième étage de cet immeuble d'équipement d'intérêt collectif en logement (appartement 3 chambres) et aménager une terrasse » ;
12. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
13. Vu la situation licite du bien, à savoir :

- bâtiment avant :
- rez-de-chaussée : un logement,
- 1er étage : un logement,
- 2ème étage : un logement,
- 3ème étage : un équipement d'intérêt collectif,
- bâtiment arrière : un logement ;

1. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 14 novembre 2023 (réf. CP.2011.0391/6) sur la présente demande ;
2. Considérant que la demande concerne uniquement le bâtiment avant et, plus spécifiquement, le 3ème étage et la façade avant au même niveau, et vise à répondre aux remarques émises dans le cadre du refus de permis de 2019 susvisé ;

TERRASSE :

1. Considérant que le projet vise à aménager une terrasse au 3ème étage ; que celle-ci rentre dans les gabarits admissibles mais qu'elle n'est pas conforme au Code civil ; que, bien que le demandeur ait fourni un accord écrit avec le voisin concerné, un acte notarié de servitude de vue est le seul document permettant, le cas échéant, d'accepter l'aménagement proposé et qu'il y a donc lieu de s'y conformer;

LOGEMENT :

1. Considérant que le changement d'affectation du 3ème étage en logement permet de revenir à l'affectation d'origine de cet immeuble ; qu'au vu des dernières autorisations, il est préférable d'avoir un immeuble entièrement affecté au logement plutôt qu'un immeuble à usage mixte synonyme de répartition moins qualitative (équipement au 3ème étage partageant les parties communes avec les logements situés aux autres niveaux) ;
2. Considérant que la chambre 1 du logement projeté présente un déficit en éclairement naturel, en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur, mais que cet espace présente des bonnes dimensions (23,7 m²) ;
3. Considérant qu'il en va de même pour l'espace de vie mais que le déficit (< 15 %) y est moins conséquent que dans la chambre 1 (22 %) ;
4. Considérant que ces deux espaces sont aménagés de manière qualitative et que, dès lors, la dérogation en termes d'éclairement naturel peut être acceptée ;
5. Considérant qu'aucun sas n'est réalisé entre le hall d'entrée et le séjour, ce qui contrevient aux prescriptions urbanistiques en vigueur concernant l'aménagement du WC ; qu'il y a lieu d'y remédier ;
6. Considérant que la chambre 2 déroge en termes de hauteur sous plafond en ce qu'elle ne présente pas au minimum 2,30 m sur au moins la moitié de la superficie de plancher ; que la volumétrie des combles est trop réduite que pour y aménager un local habitable et qu'il y a lieu d'y remédier ;
7. Considérant que l'immeuble dispose d'un grand sous-sol qui permet l'aménagement des locaux de rangement privatifs de qualité ;
8. Considérant qu'aucun local n'est proposé pour le stockage des vélos et des poussettes (selon les plans), en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur, mais qu'en séance de la commission de concertation, le demandeur confirme la présence d'un local vélos commun au sous-sol et que dès lors il y a lieu de l'indiquer sur les plans ;
9. Considérant par ailleurs que les espaces communs au rez-de-chaussée sont suffisamment grands que pour accueillir des vélos et des poussettes supplémentaires ;
10. Considérant au vu de ce qui précède, que les dérogations peuvent être accordées ;

FACADE :

1. Considérant que la proposition des baies au dernier étage du bâtiment en façade avant s'accorde avec l'esthétique de cette dernière ;
2. Considérant qu'il est dessiné dans les plans la suppression des caissons à volets ainsi que le placement de châssis en bois et d'allèges pleines dans les portes fenêtres, tel que dans la situation d'origine ;
3. Considérant toutefois que des briques de verre ont supprimé les soupiraux d'origine, ce qui dénature la façade, et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)Les dérogations suivantes sont accordées :•dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante)•dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU (local pour véhicules deux roues et voitures d'enfants)•dérogation à l'art. 13 du Titre II du RCU (local pour véhicule deux roues et voitures d'enfants)•fournir des plans lisibles (sens de lecture identique) d'un seul tenant (au 1/50) et au format adéquat (A2, A1 ou A0) •indiquer dans les plans le local vélos au sous-

---

RUE DU FOYER SCHAERBEEKOIS 36

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

Réf. / Ref.: 2023/509=098/036

Objet / Betreft: Rénover énergétiquement le bâtiment TA sur le site Paul Brien (isolation de facade, remplacement de chassis et de revêtement de facade)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/12/2023 > 29/12/2023

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à rénover énergétiquement le bâtiment TA sur le site Paul Brien (isolation de façade, remplacement de châssis et de revêtement de façade), en dérogation à l'art. 10 (éléments en saillie) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 32 (évacuation des hottes industrielles et professionnelles) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

HISTORIQUE :

1. Vu le permis de bâtir du 21 octobre 1988 visant à « transformer le Centre Gériatrique en hôpital de 154 lots » ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 20 avril 2001 visant à « aménager l'entrée de l'hôpital et construire un nouveau hall d'accueil » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 20 janvier 2003 visant à « créer un accès extérieur au local de chaufferie » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 11 décembre 2007 visant à « démolir le site Brien du CHU Brugmann » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 3 mars 2008 visant à « construire une extension dans le prolongement de l'hôpital sur 4 niveaux hors sol et 2 niveaux enterrés, avec transformation des circulations verticales à l'extrémité de la construction existante » ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 1er février 2010 visant à « modifier la liaison entre la maison de repos « La Cerisale » et l'hôpital aux niveaux -1 et -2 au site 'Brien' (permis modificatif) » ;
7. Considérant que la demande concerne uniquement les façades du bâtiment TA faisant partie du CHU Brugmann, site Paul Brien ;

FACADES :

1. Considérant que les façades Ouest et Est sont reconstruites par la mise en place d'une isolation combinée à un revêtement en briques de ton gris clair ; que la surépaisseur ainsi générée est à peine perceptible et se justifie par la volonté d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
2. Considérant que cette transformation va de pair avec l'homogénéisation du revêtement de la façade par des tonalités claires ; que, toutefois, la façade Est présente, d'après le reportage photographique fourni, une fresque murale ; que celle-ci n'est pas dessinée dans les plans et ne fait pas partie de l'objet de la présente demande mais qu'elle est toutefois soumise à permis d'urbanisme ;
3. Considérant que des enseignes sont également reprises dans le reportage photographique et qu'il y a lieu de d'introduire une demande de permis dans le cas où elles ne seraient pas conformes ;
4. Considérant que différents panneaux en fibres-ciment (combinaison bleu clair, bleu et vert) sont placés sur les murs qui séparent les différentes baies et les consoles des balcons ; que cette proposition accentue l'horizontalité du bâtiment et rafraichît son esthétique ;
5. Considérant que les châssis existants, à division bipartite, sont remplacés par des châssis en aluminium avec division tripartite et imposte centrale ; que, en façade Ouest, cette dernière est placée, pour certaines baies, en partie supérieure et, pour d'autres, en parte inférieure ; que cela rompt l'harmonie de l'ensemble des ouvertures présentes dans cette façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;
6. Considérant que les nouveaux châssis sont accompagnés de stores afin de réduire l'excès d'ensoleillement et la surchauffe des locaux ;
7. Considérant que, le long de la façade Est, un auvent a été placé au rez-de-chaussée ; que cela ne nuit pas à l'esthétique du bâtiment et permet aux usagers de l'hôpital un meilleur passage entre les différentes unités ;
8. Considérant que, en ce qui concerne la façade Ouest, des grilles métalliques ont été placées au rez-de-chaussée, ce qui déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur (distance entre les grilles et les fenêtres + placement en façade) et qu'il y a lieu d'apporter les éléments justifiant leur présence ;
9. Considérant que, pour le bâtiment adjacent à la façade Ouest, des briques de verre (situation de droit) ont été remplacées par des châssis avec division bipartite mais que cette proposition contribue à l'harmonie de cette façade ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)•prévoir des châssis avec un traitement homogène des divisions (soit imposte supérieure, soit imposte inférieure) ;•justifier la présence des grilles métalliques de la façade Ouest.

BOULEVARD LAMBERMONT 252

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

Réf. / Ref.: 2023/169=164/252

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mette en conformité la construction au rez-de-chaussée gauche d'une annexe (véranda), la création d'une lucarne en façade arrière, l'ajout d'un escalier extérieur et l'aménagement d'une terrasse au 1er étage côté droit

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/12/2023 > 29/12/2023

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, mette en conformité :

   - la construction au rez-de-chaussée gauche d'une annexe (véranda),
   - la création d'une lucarne en façade arrière,
   - l'ajout d'un escalier extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
   - l'aménagement au 1er étage côté droit d'une terrasse, 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 17 janvier 1927 visant à "[construire] une maison" ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 5 mai 2023 attestant de l'existence d'une maison unifamiliale ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la demande vise à mettre en conformité la construction d'une véranda au rez-de-chaussée côté droit ;
2. Considérant que cette construction est réalisée sur une surface déjà imperméable (situation de droit) et qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables ; qu'elle augmente la surface habitable des espaces de vie au niveau du bel-étage sans nécessiter de rehausse du mitoyen de gauche ;
3. Considérant néanmoins que son édification est réalisée sur la citerne d'eau de pluie et que la demanderesse a déclaré en séance que la citerne d'eau pluviale est opérationnelle ;
4. Considérant qu'au 1er étage la terrasse de droite permet de profiter d'un espace extérieur supplémentaire, toutefois celle-ci ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables et qu'il y a lieu de limiter sa profondeur et de l'aligner sur le voisin de droite ;
5. Considérant que, du côté droit, l'escalier extérieur déroge également aux règlements d'urbanisme en termes de hauteur et de profondeur en ce qu'il dépasse le voisin le plus profond de droite ;
6. Considérant, de plus, qu'il n'est pas conforme au Code civil ; que, afin de s'y conformer, une rehausse du mitoyen droit serait nécessaire mais que cette intervention serait dérogatoire au RRU et engendrerait une perte d'ensoleillement et un sentiment d'enclavement pour le n° 254 ; qu'il convient donc de supprimer l'escalier ;
7. Considérant que les combles arrière deviennent habitables ;
8. Considérant que la lucarne arrière créée sans permis d'urbanisme valable s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle permet d'offrir un éclairement naturel suffisant pour la chambre projetée qui, tout comme celle en partie avant, respecte les normes minimales d'habitabilité ;

FAÇADE :

1. Considérant, pour rappel, que cet immeuble est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ; qu'il y a donc lieu de traiter avec attention les éléments ayant trait à son esthétique ;
2. Considérant que, au niveau de la façade avant, les châssis du bel-étage et du 1er étage ainsi que les lucarnes ne respectent ni le dessin (petits-bois, œil de bœuf, etc.) ni la matérialité d'origine (bois) ;
3. Considérant que la corniche ne respecte pas non plus le dessin d'origine ;
4. Considérant toutefois que cette façade ne fait pas partie de la présente demande et qu'elle devra donc faire l'objet d'une demande de permis ultérieure ; qu'il en va de même pour la minéralisation du jardin en dérogation aux règlements d'urbanisme ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)•amender l'annexe I en ce qui concerne la citerne d'eau pluviale ;•limiter la profondeur de la terrasse du 1er étage au mitoyen de droite ou la rendre conforme aux dispositions du Code civil ;•supprimer l'escalier extérieur de droite.

AVENUE LÉON MAHILLON 63

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

Réf. / Ref.: 2023/167=168/063-065

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce et trois logements), régulariser La construction d'une annexe sur quatre niveaux en lieu et place de la cour ainsi que les modifications en façade avant, changer l'affectation du commerce en logement (passer de trois à quatre logements), étendre le logement au 3ème étage dans les combles, modifier en partie arrière le profil de toiture, aménager au 4ème étage une terrasse arrière et réaménager le bâtiment

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/12/2023 > 29/12/2023

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 (un commerce et trois logements) :

1) régulariser :

- la construction d'une annexe sur quatre niveaux en lieu et place de la cour, en dérogation à l'art. 4 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (implantation et gabarit des terrains d'angle) et aux art. 13 du titre I du Règlement Régional d'urbanisme (RRU) et 39 du titre I du RCU (imperméabilisation totale),
- les modifications en façade avant (oriel, garde-corps), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade),

- changer l'affectation du commerce en logement (passer de trois à quatre logements),
- étendre le logement au 3ème étage dans les combles,
- modifier en partie arrière le profil de toiture,
- aménager au 4ème étage une terrasse arrière,
- réaménager le bâtiment, en dérogation aux art. 17 du titre II du RRU et 13 du titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 mars 1912 visant à "construire une maison" ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 octobre 1931 visant à "bâtir 3 WC" ;
3. Vu le permis d'urbanisme, périmé, du 29 janvier 2008 visant à "supprimer une loggia en bois, placer un garde-corps et remplacer et modifier des châssis" ;
4. Vu que cet immeuble de rapport de style néo-Renaissance flamande, datant de 1912 et signé par l'architecte, est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (*www.monument.heritage.brussels*) ;
5. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 7 décembre 2023 sur la présente demande (réf. CP.1984.1014/3) ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 4 mai 2023 attestant de l'existence de :

- au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
- au rez-de-chaussée: un commerce,
- aux étages 1 , 2 et3: un logement par étage,
- dans les combles: locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

1. Vu la mise en demeure du 20 septembre 2022 et le procès-verbal du 10 décembre 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

- la modification du volume en façade arrière (construction d'une annexe sur 4 étages),
- aménagement d'une terrasse arrière au niveau des combles,
- la modification du nombre de logements (6 en lieu et place de 3),
- la couverture totale de la zone de cours et jardins,
- les modifications en façade avant (remplacement des châssis d'origine en bois en châssis en PVC sans le respect des divisions d'origine, remplacement des 2 portes d'entrée en bois sans le respect des formes, remplacement du bow-window au 1er étage par un garde-corps, suppression du garde-corps au 3ème étage et suppression d'une baie au 3ème étage)

1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;

2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 3 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 PROJETÉE :

1. Considerant que ce batiment d'angle se situe à l'intersection de l'avenue Léon Mahillon et la rue Victor Hugo ;
2. Considérant que la demande vise à régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée, de commerce vers du logement, et l'extension de l'appartement du 3ème étage dans les combles ;
3. Considérant que la nouvelle répartion se présente comme suit :

    - au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
    - au rez-de-chaussée: un appartement 1 chambre,
    - au 1er étage : un appartement 1 chambre,
    - au 2ème étage: un appartement 1 chambre
    - aux 3ème étage et combles :un duplex 3 chambres avec terrasse ;

VOLUME :

1. Considérant que, du côté gauche, une annexe de +/- 7,7 m² a été construite sur quatre niveaux du (rez-de-chaussée jusqu'au 3ème étage) en lieu et place de la cour existante, et ce sans permis d'urbanisme valable et en dérogation au RCU, en ce que la superficie des étages de la construction dépasse les 9/10èmes de la superficie du terrain calculée hors zone de recul ;
2. Considérant toutefois que celle-ci est réalisée sur une cour déjà imperméable et enclavée, sans apport en lumière naturelle ; que cette intervention permet d'augmenter et améliorer l'habitabilité des logements supérieurs et que, dès lors, la demande de dérogation peut être rencontrée ;
3. Considérant que, au niveau des combles, le volume arrière est modifié et qu'il s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
4. Considerant que le versant arrière de la toiture est rehaussé afin de disposer d'une toiture plate suffisante pour les espaces de vie ; que cette intervention ne soulève aucune remarque et que, de plus, elle n'est pas visible depuis l'espace public ;

HABITABILITE :

1. Considérant que le logement projeté au rez-de-chaussée accueille un appartement d'une chambre mono-orienté, sans aucun espace extérieur ; que cela est regrettable ;
2. Considérant que l'accès à celui-ci se fait soit par la chambre (porte secondaire), soit par l'entrée principale dans l'angle ;
3. Considérant par ailleurs qu'aucun espace tampon n'est créé afin de séparer l'espace privé de l'espace public, ce qui génère des déperditions thermiques, des nuisances sonores, ainsi qu'un manque flagrant d'intimité dû aux regards des voisins et passants ;
4. Considérant qu'il n'est pas souhaitable de modifier l'affectation de ce rez-de-chaussée car sa configuration à l'angle est plus adaptée à un usage commercial et que celui-ci dispose de larges vitrines ainsi que d'une entrée séparée de celle des logements ;
5. Considérant que les appartements des 1er et 2ème étages sont licites ;
6. Considérant que le projet vise également l'extension du logement du 3ème étage dans les combles ;
7. Considérant que sa disposition se fait de manière inversée ; que le séjour se trouve donc au niveau supérieur tandis que les chambres se situent l'étage inférieur;
8. Considérant que les espaces de nuit au 3ème étage respectent les normes minimales d'habitabilité ;
9. Considérant que, au niveau des combles, des travaux de décloisonnement sont entrepris afin de disposer d'espaces plus ouverts et lumineux ;

TERRASSE :

1. Considérant que, au 4ème étage, la terrasse est conforme tant au RRU qu'au Code civil ; que, dans son prolongement, la toiture plate est rendue inaccessible, isolée et végétalisée, ce qui améliore les qualités de l'intérieur d'îlot ; que, toutefois, aucune indication n'est fournie quant à la nature de cette végétalisation (intensive ou extensive) ;
2. Considérant que l'aménagement de cette toiture devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes conseillées par Bruxelles Environnement et présenter une composition diversifiée ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements ; que le nombre de caves est suffisant ;
2. Considérant que l'accessibilité au local vélos du sous-sol n'est pas garantie vu la présence de l'escalier, la largeur du dégagement et le demi-tour que devraient opérer les cyclistes avec leur vélo pour y accéder, et ce en dérogation au RCU et au RRU ;

FAÇADES :

1. Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et 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 de plus, et pour rappel, que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
3. Considérant dès lors que les actes et travaux ayant un impact sur son esthétique doivent être traités avec une grande attention ;

Façade côté Léon Mahillon :

1. Considérant que les châssis en PVC sont remplacés par du bois ; qu'ils respectent le dessin d'origine, à l'exception de celui du rez-de-chaussée gauche et de la porte d'entrée et qu'il y a lieu d'y remédier ;
2. Considérant que la suppression de la loggia en bois à l'angle du 1er étage ce qui est regrettable ;

Façade côté Victor Hugo :

1. Considérant que, au rez-de-chaussée, les châssis tout comme la porte d'entrée ne respectent pas les caractéristiques d'origine et qu'il y également a lieu de revenir à la situation de droit ;
2. Considérant par contre que, aux étages, les châssis sont en bois et respectent le modèle d'origine ;

CONCLUSION :

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

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)•maintenir le rez de chaussée en commerce ou proposer une autre affectation autre que le logement;•préciser la composition de la toiture végétalisée au 4ème étage ;•en façade avant, modifier au rez-de-chaussée les portes d'entrée et les châssis suivant les dessins, la division et les matériaux (bois) des plans d'origine,•entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les trois mois et les achever au plus tard dans les douze mois suivant la notification de la décision.

AVENUE LOUIS BERTRAND

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

Réf. / Ref.: 2023/508=176/000

Objet / Betreft: Régulariser un aménagement de terrasse partagée située sur la partie centrale de l'avenue Louis Bertrand.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

AVENUE EMILE MAX 103

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

Réf. / Ref.: 2023/220=076/103

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, diviser en trois logements, mettre en conformité la couverture de la cour anglaise (verrière), construire une lucarne en façade arrière, réaliser une terrasse aux 2ème et 3ème étages arrière, réaliser des travaux structurels et modifier la façade avant (agrandissement d'une baie)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/12/2023 > 29/12/2023

Réactions / Reacties: 1

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :
Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

1) une inquiétude est exprimée face à certains aspects de la demande et de leur impact sur les logements voisins, notamment en ce qui concerne le vis-à-vis et la perte de lumière,
2) les terrasses sont sources de nuisances sonores ;

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

    - diviser le bien en trois logements, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (superficie éclairante),
    - mettre en conformité la couverture de la cour anglaise (verrière),
    - construire une lucarne en façade arrière,
    - réaliser une terrasse au 2ème étage,
    - aménager une terrasse au 3ème étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur et profondeur des constructions mitoyennes),
    - réaliser des travaux structurels,
    - modifier la façade avant (agrandissement d'une baie) ;

PREAMBULE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 mai 1937 visant à « transformer l'immeuble » ;
2. Vu que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (*www.monument.heritage.brussels*) ;
3. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 11 octobre 2023 sur cette demande (réf. T.1981.2862/5) ;

VOLUME :

1. Considérant que la cour anglaise est recouverte d'une toiture vitrée ; que ce volume est construit dans les gabarits admissibles ;
2. Considérant de plus que ce volume ne porte pas préjudice aux constructions voisines et que la zone recouverte par cette verrière est déjà imperméable ; que la parcelle elle-même est suffisamment profonde pour que cela ne nuise pas aux qualités de l'intérieur d'îlot ;
3. Considérant que la lucarne ajoutée côté jardin, au 3ème étage sous combles, reste dans les gabarits admissibles compte tenu du développement de celle-ci et de la lucarne déjà présente sur ce même versant ; qu'elle améliore l'habitabilité des espaces de séjour situés en toiture et permet d'accéder à la nouvelle terrasse ;
4. Considérant que la toiture plate accessible depuis le 3ème étage est aménagée en terrasse ; qu'elle est en dérogation à la règlementation urbanistique puisque le gabarit engendré par les garde-corps nécessaires à son utilisation s'inscrit au-delà de ce qui est admissible ;
5. Considérant cependant qu'elle est située à une distance des limites mitoyennes respectant le Code civil en termes de vues ; qu'elle ne nuit pas aux immeubles voisins et améliore le logement et peut donc être autorisée ;
6. Considérant que, au 2ème étage arrière, la salle de bain reprise sur les plans d'origine et située en travée de droite est transformée en espace extérieur (terrasse) pour le logement attenant ; que celle-ci est également conforme au Code civil en ce qui concerne les vues et améliore le logement ;

AFFECTATION :

1. Considérant que cet immeuble, d'une superficie projetée de 438 m², est divisé en trois logements répartis comme suit :

    - 1 logement triplex aux rez-de-chaussée, bel-étage et 1er étage (3 chambres),
    - 1 logement au 2ème étage (1 chambre),
    - 1 logement au 3ème étage et sous les combles (1 chambre),

Logement 1 :

1. Considérant que le logement triplex présente 3 chambres et un bureau (local non-habitable) et qu'il bénéficie d'un garage et d'un jardin ; que la création de ce logement nécessite la réalisation d'une nouvelle circulation indépendante permettant de relier le bel-étage aux rez-de-chaussée (bureau) et 1er étage (2 chambres) ;
2. Considérant que la demande prévoit de revenir à la situation licite en retrouvant un jardin en pleine terre ;
3. Considérant l'importance du choix des espèces pour l'aménagement du jardin ; qu'il y aura dans ce cadre lieu de s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;
4. Considérant que la chambre 1, située au bel-étage côté rue, déroge légèrement à la règlementation en vigueur en ce qu'elle ne bénéficie que d'une superficie éclairante de 2,91m² au lieu des 3 m² requis ; que la dérogation est minime et donc acceptable ;
5. Considérant que les trois chambres bénéficient de belles superficies (15m², 15,58 m² et suite parentale de 25,37 m²) ; que le logement visé offre en complément un espace extérieur, un bureau et un espace de parking ; qu'il est conforme et répond au bon aménagement des lieux ;
6. Considérant que l'allège de la fenêtre à rue du 1er étage (chambre 2) est abaissée (telle qu'à l'origine) et que le balcon attenant est réhabilité ;
7. Considérant que les deux cheminées du 1er étage sont supprimées et que la baie entre la suite parentale et la salle de douche est élargie ;

Logement 2 :

1. Considérant que ce logement d'une chambre est conforme ; qu'il dispose d'un espace extérieur via la création d'une terrasse attenante au séjour, réalisé dans le volume construit ;
2. Considérant que les deux cheminées sont supprimées afin d'agrandir l'espace de la chambre et du séjour ;

Logement 3 :

1. Considérant que le 3ème logement situé sous les combles est conforme et qu'il dispose également d'un espace extérieur ;
2. Considérant cependant qu'il convient de préciser que l'espace bureau doit être un local non-habitable puisqu'il ne bénéficie pas de la hauteur sous plafond suffisante ;
3. Considérant, au vu de ce qui précède, que l'immeuble propose des logements de typologie variée ; que chaque logement dispose d'un espace extérieur et d'espaces de rangement et de stockage en cave et sur les paliers ; qu'il convient de préciser la position des compteurs (local technique ?) accessible par tous les usagers et en tout temps ;
4. Considérant qu'un local pour les vélos et poussettes est aménagé au rez-de-chaussée ;

FACADE :

1. Considérant, pour rappel, que cette maison de style éclectique de 1910, signée de l'architecte Guillaume Löw et semblable à l'immeuble voisin au n° 101, est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
2. Considérant que les châssis en place actuellement (situation de fait) sont en PVC, contrairement à ce qui est indiqué dans les plans et que le projet propose de rétablir des châssis en bois ;
3. Considérant que la baie du 1er étage gauche est agrandie (suppression du mur d'allège ajouté lors du permis de transformation de 1937), permettant ainsi de réhabiliter l'accès au balcon ; que le dessin est peu détaillé mais qu'il convient de réaliser le châssis de l'allège plein tel que celui de l'immeuble voisin du n° 101 et de s'en inspirer également pour la division des châssis (doubles cadres non représentés sur les plans reçus, à réaliser sur les trois divisions) ;
4. Considérant que la baie du bel-étage est modifiée ; que la proposition de division en trois convient, à condition que celle-ci reprenne également des doubles cadres sur les trois parties (ouvrants et dormants) selon les mêmes proportions que le châssis du 1er étage et dans la continuité de l'ensemble formé avec le n° 101 ;
5. Considérant que les portes de garage et d'entrée ne correspondent pas au dessin d'origine mais qu'elles sont en bois mouluré et en adéquation avec l'architecture du bien.

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)•Indiquer local non-habitable à la place du bureau dans la mezzanine du dernier étage ;•préciser l'emplacement des compteurs (accessibles par tous les usagers et en tout temps) ;•détailler le dessin des châssis du 1er étage et réaliser une allège pleine (en bois) telle que celle de l'immeuble voisin au n° 101 (ensemble de maisons semblables) et s'en inspirer également pour la division des châssis (doubles cadres non représentés sur les plans reçus, à réaliser sur les trois divisions) ;•réaliser des châssis avec doubles cadres également sur les trois parties (ouvrants et dormants) du châssis du bel-étage, selon les mêmes proportions que celui du 1er étage et dans la continuité de l'ensemble formé avec le n° 101.

AVENUE LÉON MAHILLON 22

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

Réf. / Ref.: 2023/213=168/022

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un commerce et son parking extérieur accessoire (83 places), modifier le nombre d'emplacements de parking (- 8 unités pour un total de 75 places) afin d'y intégrer 12 emplacements pour véhicules électriques, 6 bornes de recharge et une cabine moyenne tension

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/12/2023 > 29/12/2023

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande vise à, sur une parcelle comprenant un commerce et son parking extérieur accessoire (83 places), modifier le nombre d'emplacements de parking (- 8 unités pour un total de 75 places) afin d'y intégrer 12 emplacements pour véhicules électriques, 6 bornes de recharge et une cabine moyenne tension, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur des constructions) ;

HISTORIQUE :

1. Vu le permis de bâtir du 23 juin 1987 visant à « établir une grande surface commerciale » ;
2. Vu le permis de bâtir du 26 juin 1990 visant à « modifier l'accès marchandises du commerce » ;
3. Vu le permis de bâtir du 4 juin 1991 visant à « modifier l'aménagement de la zone de recul » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 10 décembre 1996 visant à « réaménager et agrandir le parking » ;
5. Vu le certificat d'urbanisme du 15 janvier 2002 visant à « construire une extension sur toute la largeur du bâtiment,

déplacer la rampe d'accès vers les parkings de l'étage, modifier le nombre de places de parking et réaménager les abords des parkings côté av. Félix Marchal » ;

6. Vu le permis d'urbanisme du 16 décembre 2003, prorogé le 30 août 2005, visant à « étendre la surface commerciale existante sur deux niveaux (de 6900m² à 8308m²) et les parkings » ;
7. Vu le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué du 29 mai 2012 et visant à « installer un B-pack » ;
8. Vu le permis d'urbanisme du 19 août 2014 visant à « construire des volumes supplémentaires en vue d'étendre un grand commerce existant, modifier la façade principale et réaliser des modifications structurelles intérieures»;
9. Vu le permis d'urbanisme du 16 août 2021 visant à « dans un bâtiment affecté au commerce, ajouter une double porte en façade avant (côté avenue Léon Mahillon) » ;
10. Vu le permis d'environnement de classe 1B, délivré en date du 7 avril 2020 pour une durée de 15 ans, et visant à « exploiter un supermarché (comprenant 191 places de parking) » (réf. : 1712337) ;
11. Vu la modification de permis d'environnement de classe 1B, en date du 25 juillet 2023, visant à « diminuer le nombre d'emplacements de stationnement non couverts de 84 à 75 emplacements (total de 182 emplacements) et le remplacement du transformateur statique au sein d'une cabine haute tension afin d'alimenter des bornes pour recharges électriques de véhicules » (réf. : 1908414) ;
12. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 1er novembre 2023 sur la présente demande (réf. C.1986.2054/14) ;

ANALYSE :

1. Considérant que la demande ne porte que sur la zone de parking de ce bâtiment commercial ; que tout autre acte et/ou travaux ayant été mis en œuvre et, le cas échéant, aurait nécessité une autorisation préalable devra faire l'objet d'une demande ultérieure en ce sens ;
2. Considérant que le projet prévoit la mise en place de 6 bornes de recharge desservant 12 emplacements ; que la mise en place de ces emplacements engendre une réorganisation des emplacements existants (suppression de 8 emplacements licites) ;
3. Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables ;
4. Considérant que, dès janvier 2025, un ratio de 5 % (minimum) de points de recharge, calculé en fonction du nombre d'emplacements, devra être prévu dans les permis d'environnement couvrant les parkings à usage public (10 % dès 2030) ; que, en ce sens, le projet prévoit 12 points de recharge (6 bornes) dans ce parking réaménagé de 75 emplacements ;
5. Considérant que les bornes de recharge (223 cm (H) x 67 cm (l) x 73 cm (L)) sont situées le long de la mitoyenneté avec le n° 26 de la rue Marcel Mariën (crèche) ; que leur implantation est en dérogation en termes de profondeur et de hauteur ; que, toutefois, une zone plantée et arborée de 2 m sépare déjà la limite mitoyenne et les emplacements de parking licites et que les bornes sont placées à plus de 4 m de cette limite mitoyenne ;
6. Considérant que ces installations nécessitent également la mise en place d'une cabine de moyenne tension ; que celle-ci occupe une superficie au sol de 14 m² (520x270 cm), une hauteur de 243 cm et est placée le long de l'avenue Felix Marchal, à une distance de 761 cm du front de bâtisse et à 330 cm de la limite mitoyenne (av. Felix Marchal n° 3) ;
7. Considérant que ce volume s'inscrit dans les gabarits admissibles puisqu'il se situe à une distance supérieure à 3 m du mitoyen de droite ; qu'il ne dépasse ni en profondeur ni en hauteur les constructions voisines ;
8. Considérant que la finition de la cabine en béton préfabriqué est de couleur vert olive (RAL 6003) ; que cela s'intègre à la végétation avoisinante ;
9. Considérant, au vu de ce qui précède, que la présente demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ; qu'elle s'inscrit dans une démarche de transition écologique ayant pour but de promouvoir l'utilisation d'énergie plus propre et que, dès lors, la demande de dérogation peut être rencontrée favorablement ;
10. Considérant enfin que seuls 74 emplacements de parking sont numérotés sur les plans contrairement aux 75 emplacements repris dans la demande de permis d'urbanisme ; qu'il convient donc de faire concorder les documents de la demande ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)•faire concorder les documents quant au nombre d'emplacements de parking (74 ou 75) ;

RUE HENRI EVENEPOEL 94

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

Réf. / Ref.: 2023/204=318/090-100

Objet / Betreft: Démolir le parking existant, construire 42 logements sociaux, une salle polyvalente, 133 emplacements de stationnement et réaménagement complet des abords.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/11/2023 > 29/12/2023

Réactions / Reacties: 22

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

RUE HENRI EVENEPOEL 90

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

Réf. / Ref.: 2023~1=318/090-100

Objet / Betreft: Démolition-reconstruction d'un parking couvert et construction d'un immeuble de logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/11/2023 > 29/12/2023

Réactions / Reacties: 22

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