

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 08 février 2024 / Zitting van donderdag 08 februari 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 LEFRANCQ 32	2
AVENUE SLEECKX 70	3
AVENUE HUART HAMOIR 154	5
RUE VICTOR VANDERHOEFT 6	6
RUE FRANS BINJÉ 5	7
RUE FRÉDÉRIC PELLETIER 76	9
RUE ADOLPHE MARBOTIN 63	10
RUE GUIDO GEZELLE 35	11
RUE RUBENS 75	12
CHAUSSÉE DE LOUVAIN	13
RUE ROYALE-SAINTE-MARIE 111	16
RUE RICHARD VANDEVELDE 80	17
SQUARE FRANÇOIS RIGA 30	18
RUE THOMAS VINÇOTTE 38	20

RUE LEFRANCQ 32

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

Réf. / Ref.: 2023/82=165/032

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant deux logements, mettre en conformité l'aménagement de deux logements supplémentaires (passer de deux à quatre unités), l'extension du cabinet WC au rez-de-chaussée droit et la modification esthétique en façade avant, rehausser l'annexe arrière d'un niveau (au 2^{ème} étage), aménager une terrasse au 3^{ème} étage, rehausser le versant arrière de toiture et isoler la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/01/2024 > 26/01/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant deux logements :
 - 1) mettre en conformité :
 - 2) l'aménagement de deux logements supplémentaires (passer de deux à quatre unités), en dérogation à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes difficile d'accès),
 - 3) l'extension du cabinet WC au rez-de-chaussée droit, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur supérieur à 3 mètres),
 - 4) la modification esthétique en façade avant (châssis en PVC au lieu de bois),
 - 5) rehausser l'annexe arrière d'un niveau, au 2^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 6) aménager une terrasse sur la toiture plate du 3^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit en profondeur et en hauteur),
 - 7) rehausser le versant arrière de toiture, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarit en hauteur),
 - 8) isoler la façade arrière, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 11 février 1916 en vue d'effectuer des transformations ;
2. Vu l'autorisation de bâtir du 10 septembre 1926 en vue d'effectuer des transformations ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 février 1953 en vue de construire des annexes ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 juillet 1953 en vue d'ajouter une annexe à rez-de-chaussée ;
5. 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 ;
6. Vu que, en situation licite, le bien comprend un logement au rez-de-chaussée et un second au 1^{er} étage ;

VOLUME :

1. Considérant que l'isolation prévue en façade arrière déroge légèrement en profondeur sans porter préjudice aux parcelles voisines ;
2. Considérant que le volume reprenant un WC présent au rez-de-chaussée droit est étendu en profondeur pour permettre l'aménagement d'une douche ; que ce volume dépasse le gabarit le moins profond de plus de 3 m, sans toutefois générer de nuisances et qu'il peut dès lors être accepté ;
3. Considérant que le volume des annexes est rehaussé d'un niveau et s'étend jusqu'au 2^{ème} étage ;
4. Considérant que cette rehausse dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond et déroge aux réglementations urbanistiques en vigueur par la même occasion en hauteur aux gabarits admissibles ;
5. Considérant qu'une terrasse est prévue sur le toit de cette annexe, au 3^{ème} étage ; que celle-ci déroge aux réglementations urbanistiques en vigueur pour les mêmes motifs que l'annexe en termes de hauteur et de profondeur ;
6. Considérant que le versant arrière de toiture est également rehaussé sur toute sa largeur ; que la rehausse est en dérogation car celle-ci surpasse en hauteur les gabarits mitoyens, se traduisant par un dépassement de plus de 2 m du profil de toiture ;
7. Considérant que le gabarit actuel de cette habitation est cohérent dans sa globalité ; que la création de volumes à presque tous les niveaux dénature sa typologie, génère une extension et un allongement de la bâtisse vers l'intérieur d'îlot et entraîne une densification des volumes sur cette parcelle de petite taille, ce qui n'est pas acceptable ;

HABITABILITE :

1. Considérant que le nouvel aménagement prévoit de revoir les deux logements existants et d'ajouter deux logements dans les combles, à savoir un appartement 1 chambre dans la partie basse de la mansarde et un studio sous la pointe de toiture ;
2. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative et que l'accès aux compteurs est aisé pour tous les logements ;
3. Considérant que le local vélos/poussettes prévu au sous-sol n'est pas facilement accessible depuis la voie publique ;
4. Considérant que ce bâtiment ne dispose que d'une superficie réduite de 170 m² en situation existante ; que sa transformation en vue d'aménager deux logements supplémentaires n'est possible que par la création de volumes présentant des dérogations importantes ;
5. Considérant que sa superficie actuelle ne convient que pour l'aménagement de deux logements au total ;
6. Considérant dès lors que la répartition envisagée est trop dense et qu'il serait préférable d'améliorer les conditions d'habitabilité des unités existantes de droit ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que, à l'exception du châssis central de l'oriel, tous les châssis en façade avant ont été remplacés par du PVC, ce qui ne correspond pas à la situation d'origine ;
2. Considérant dès lors qu'il y a lieu de revenir à des châssis bois moulurés respectant les divisions initiales ;
3. Considérant qu'au niveau de la descente d'eaux pluviales, les informations sont lacunaires, les plans diffèrent des photos ; que le placement ainsi que le matériau doivent respecter les règlements d'urbanisme en vigueur ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de tout ce qui précède, que les augmentations volumétriques ne sont pas acceptables ; que le projet densifie de manière excessive l'occupation de cet immeuble et qu'il serait préférable d'améliorer le confort des unités existantes plutôt que de prévoir une (sur)division couplée à un agrandissement ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE SLEECKX 70

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

Réf. / Ref.: 2023/317=244/070

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et trois logements), mettre en conformité le changement d'affectation du commerce au rez-de-chaussée en logement, l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de trois à cinq unités) et la modification esthétique en façade avant, construire une annexe dans la cour du 1^{er} étage et réaliser des travaux structurels intérieurs

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 à usage mixte (un commerce et trois logements),
 - 1) mettre en conformité :
 - 1) le changement d'affectation du commerce au rez-de-chaussée en logement,
 - 2) l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles (pour un total de cinq unités au lieu de trois), en dérogation aux art. 10 et 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage combles et local vélos/poussettes manquant) et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes manquant),
 - 3) la modification de la façade avant (ajout de deux lucarnes, châssis en PVC avec impostes pleines, portes en PVC, ...), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (modification de châssis),
 - 4) construire dans la cour une annexe au 1^{er} étage,
 - 5) réaliser des travaux structurels intérieurs (trémie d'ascenseur) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtir du 12 septembre 1911 visant à construire une maison ;
2. Vu le permis de bâtir du 23 décembre 1971 visant à aménager trois salles de bain ;
3. Vu le permis de bâtir du 2 octobre 1984 visant à aménager un commerce de brocante au rez-de-chaussée (ex-logement) ;
4. 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 ;
5. Vu la confirmation du 6 février 2023 attestant de l'existence d'un commerce et de trois logements ;

6. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 1^{er} décembre 2023 sur la présente demande (réf. T.2023.0985/1) ;

REZ-DE-CHAUSSEE :

1. Considérant que la demande prévoit de transformer le commerce au rez-de-chaussée en vue d'en faire un logement ;
2. Considérant que, en raison de sa position à l'angle du bâtiment et du passage dans l'espace public, ce logement 1 chambre présente peu d'intimité, phénomène accentué par la présence de larges baies ;
3. Considérant que des locaux accessoires sont prévus à l'arrière du bâtiment et dévolus à l'usage de ce logement ; que ces locaux ne sont pas rattachés directement au logement (accès direct depuis la rue) et sont susceptibles de devenir une unité indépendante ; que ce local est plus adapté à l'aménagement d'un local commun pour vélos et poussettes ;
4. Considérant que la chambre ne dispose pas d'une superficie éclairante suffisante (2,4 m² au lieu de 5 m²) ;
5. Considérant que la salle de douche ne présente pas suffisamment de confort et d'espace, ce qui ne répond alors pas au bon aménagement des lieux ;
6. Considérant dès lors qu'il n'est pas souhaitable de modifier l'affectation de ce rez-de-chaussée en logement car sa configuration à l'angle est plus adaptée à un usage commercial, celui-ci disposant de larges vitrines ainsi que d'une entrée séparée de celle aux logements ;

LOGEMENTS DES 1^{er}, 2^{ème} ET 3^{ème} ETAGES :

1. Considérant que dans l'ensemble, les logements aux étages ne sont pas modifiés ; que des interventions ponctuelles sont effectuées à certains niveaux ;
2. Considérant qu'un ascenseur est installé dans le local en façade à rue, entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
3. Considérant que, au 1^{er} étage gauche, un volume est placé dans la cour centrale ; que celui-ci abrite la circulation interne permettant d'accéder à la chambre avant ; que ce volume s'inscrit dans les gabarits autorisables ;

COMBLES :

1. Considérant que la demande prévoit de mettre en conformité la création d'un logement 2 chambres au niveau des combles (+/- 97 m²) ;
2. Considérant qu'une des chambres se trouve sur le palier et n'est pas intégrée au logement ; qu'il est possible d'y remédier en privatisant le palier au dernier étage ;
3. Considérant que ce logement dispose actuellement de deux lucarnes et dès lors de vues droites nécessaires à sa bonne habitabilité ;
4. Considérant que le séjour présente un déficit d'éclairage naturel (1,4 au lieu de 4,6 m²) ;
5. Considérant que la lucarne à l'angle dénature la composition architecturale de la façade et qu'elle est particulièrement visible et qu'il y a lieu de la supprimer ;
6. Considérant que la suppression de celle-ci ne permet plus l'aménagement d'un logement 2 chambres et qu'il y a lieu de repenser l'ensemble de son aménagement afin de créer un logement 1 chambre plus qualitatif ;
7. Considérant que la lucarne à l'extrémité droite s'implante au-dessus d'une corniche, que son impact est moindre et qu'elle apporte un complément de luminosité aux locaux sous combles ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que la densification de cet immeuble entraîne, du point de vue réglementaire, la création d'un local vélos/poussettes ; que celui-ci est manquant et qu'il y a lieu d'y remédier ;
2. Considérant qu'il reste suffisamment de caves pour chaque logement au sous-sol ;
3. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements ;

FACADES A RUE :

1. Considérant qu'au cours du temps, deux lucarnes ont été ajoutées en toiture, une à l'angle du bâtiment et l'autre à l'extrémité droite de l'avenue Émile Verhaeren ;
2. Considérant que la lucarne à l'angle dénature la composition architecturale de la façade et qu'elle est particulièrement visible et qu'il y a lieu de la supprimer ;
3. Considérant que la lucarne à l'extrémité droite s'implante au-dessus d'une corniche, que son impact est moindre et qu'elle apporte un complément de luminosité aux locaux sous combles ;
4. Considérant que le dessin actuel des garde-corps des balcons est simplifié mais que cette modification date probablement de la construction de la bâtisse ;
5. Considérant que les châssis en façade avant comportent de nombreuses différences avec la situation d'origine ; que ceux-ci passent du bois au PVC ; que des impostes pleines sont posées à la place d'impostes vitrées ; que les petits-bois ne sont pas présents ;
6. Considérant de plus que les portes à l'angle du bâtiment et celle côté Avenue Sleenckx ne reprennent pas le dessin initial, ce qui appauvrit la qualité esthétique du bien ;
7. Considérant dès lors qu'il y a lieu de revenir à des menuiseries en bois à profils moulurés reprenant les caractéristiques d'origine pour l'ensemble des châssis (cintrages, divisions, impostes vitrées, allèges pleines balcons, ...) ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime) • proposer une affectation autre que du logement au rez-de-chaussée ; • supprimer la lucarne à l'angle ; • compartimenter le logement dans les combles pour n'avoir qu'un seul accès à ce logement ; • revoir le logement dans les combles pour le rendre conforme aux normes d'habitabilité en ne prévoyant qu'une seule chambre ; • aménager un local vélos/poussettes pour un minimum de 6 vélos qui soit facilement accessible depuis la rue (garage ou local côté droit) ; • proposer, en façades à rue, des portes et châssis en bois à profils moulurés reprenant les caractéristiques d'origine (cintrages, divisions, impostes vitrées, allèges pleines balcons, ...).

AVENUE HUART HAMOIR 154

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

Réf. / Ref.: 2022/960=141/154

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (commerce et trois logements), couvrir la cour arrière et installer un condenseur en façade arrière [demande modifiée]

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/01/2024 > 26/01/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme du 8 juillet 2022 visant à « dans un immeuble à usage mixte (commerce et 3 logements), changer l'affectation du rez-de-chaussée de commerce vers activité productive artisanale (boucherie), couvrir partiellement la cour arrière, installer un groupe technique de froid en façade arrière et placer un caisson contenant une marquise en façade avant » ;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 20 avril 2023 sur cette demande ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir :
 - 1) que la marquise intégrée dans le caisson est trop visible et en saillie,
 - 2) que le nombre de machines de réfrigération est trop important et risque de générer des nuisances en intérieur d'îlot,
 - 3) que le commerce ne dispose pas de zone de livraison à proximité ;
1. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 13 juillet 2023, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
2. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans un immeuble à usage mixte (commerce et trois logements) :
 - 1) couvrir la cour arrière, en dérogation aux art. 4 et 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et imperméabilisation totale) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (imperméabilisation totale),
 - 2) installer un condenseur en façade arrière ;
1. Considérant que ces plans modificatifs visent à répondre aux conditions de la Commission de concertation ; que le caisson avec marquise intégrée en façade avant est en effet supprimé au profit d'une petite tente solaire en dessous du balcon ;
2. Considérant que la note explicative fait mention de sociétés de livraison par vélos-cargos pouvant assurer la livraison journalière des marchandises ; que cette méthode ne nécessite pas le recours à une zone de livraison à proximité du commerce ;
3. Considérant que cette nouvelle version du projet prévoit de couvrir entièrement la cour sur le côté droit et de ne plus laisser une petite partie en plein air ; que cette couverture déroge à la réglementation en vigueur en termes de profondeur mais aussi au point de vue de l'imperméabilisation totale de la cour ; qu'en guise de compensation, des bacs destinés à recevoir une végétalisation intensive est proposée ;
4. Considérant que les six moteurs initialement prévus sont remplacés par une « centrale moteur » et un condenseur ;
5. Considérant que la cour est étroite et exiguë ; que la couverture de celle-ci permet d'y intégrer des sanitaires ainsi que la « centrale moteurs » des installations frigorifiques ;
6. Considérant que le condenseur est, quant à lui, placé à l'extérieur, sur la nouvelle toiture plate, et sera habillé d'un caisson acoustique ;
7. Considérant que le projet se situe en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
8. Considérant que, en zone d'habitation, la législation prévoit les normes de bruits suivantes : 45dB en période A (en journée), 39dB en période B (en soirée) et 33dB en période C (nuit, dimanche et jours fériés) ; qu'il est toutefois possible pour le Collège des Bourgmestres et Échevins d'accorder une dérogation afin d'augmenter le seuil de bruit en période C jusqu'à 39dB ; que, toutefois, cette dérogation n'est pas souhaitable dans le cas présent ;
9. Considérant que la fiche technique du condenseur indique que l'installation à un niveau de puissance acoustique de 62dB ;

10. Considérant que le condenseur sera en fonctionnement constant, étant donné que les frigos de la boucherie ne pourront jamais être éteints ;
11. Considérant que le bâti construit en partie arrière se présente sous la forme d'un entonnoir ; que ce goulot crée une réverbération plus importante sur l'intérieur d'îlot ; que ce bruit aérien est continu et se répercute sur les fenêtres des habitations voisines (+/-1 m) ; que la localisation du condenseur n'est donc pas optimale dans la mesure où elle entraîne des nuisances de manière permanente ;
12. Considérant que les installations sont encore à l'état de projet ; que l'exploitant a mandaté la société *Modalysse Engineering* afin d'effectuer une étude acoustique prévisionnelle basée sur une modélisation acoustique (rapport du 8 janvier 2024) ;
13. Considérant que cette étude acoustique démontre que, sans moyens d'atténuation acoustique, le condenseur sera responsable de nuisances sonores dépassant les normes de bruit en vigueur en zone d'habitation ; qu'une grande partie des façades arrière du bâtiment seront ainsi impactées par ces nuisances ;
14. Considérant que ce même rapport conseille la mise en place d'un caisson acoustique permettant de réduire le niveau sonore de 10dB ; que, malgré cette mesure d'atténuation, l'installation projetée ne respecterait toujours pas les normes de bruit en période C (nuit, dimanche et jours fériés) ; que, par exemple, l'appartement situé au-dessus de l'installation pourrait percevoir un bruit de 37dB (dépassement de 4 dB par rapport à la norme) ;
15. Considérant, en résumé, que le condenseur en fonctionnement constant sera très bruyant (62dB) et situé à proximité immédiate des logements voisins, dans un environnement proche enclin à accentuer ces nuisances sonores ; que la proposition du demandeur de placer le condenseur sur le toit de la chambre froide n'est dès lors pas acceptable au vu des nuisances potentielles induites par l'installation ;
16. Considérant qu'il convient donc de déplacer le condenseur à l'intérieur du bâtiment afin d'éviter le dépassement des normes de bruit et d'éviter la propagation des nuisances sonores dans l'intérieur d'îlot ;
17. Considérant qu'il y a une disparité dans le dessin des portes en façade avant dans les plans et le reportage photographique ;
18. Considérant qu'en séance de la commission de concertation, l'architecte a signalé vouloir respecter les plans projetés ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime) • internaliser toutes les machineries nécessaires à l'exploitation du commerce (boucherie).

RUE VICTOR VANDERHOEFT 6

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

Réf. / Ref.: 2023/346=294/006

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification esthétique en façade avant et la suppression des clôtures en zone de recul, construire une extension au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

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

1) mettre en conformité :

- la modification esthétique en façade avant (descente d'eau pluviale en PVC, mise en peinture des briques rouges), en dérogation à l'art. 36 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (tuyaux de descente d'eau) et à l'art. 13 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier Terdelt & Chomé » (traitement de façade),
- la suppression des clôtures en zone de recul, en dérogation à l'art. 20 du RCUZ « Quartier Terdelt & Chomé » (clôtures à l'alignement),

2) construire une extension au rez-de-chaussée ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 juin 1930 visant à « [construire une] lucarne » ;
2. Vu le permis de bâtir du 10 octobre 1978 visant à « ajouter une annexe au rez-de-chaussée » ;
3. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
4. Vu la confirmation du 20 février 2023 attestant de l'existence d'un logement ;

HABITABILITE :

1. Considérant que la demande prévoit de démolir les petites annexes existantes pour construire une annexe « toute

- largeur » au rez-de-chaussée arrière de cette maison unifamiliale ;
2. Considérant que ce type d'habitation est de faibles dimensions ; que la construction de cette extension améliore l'habitabilité de ce logement en proposant un grand espace de vie ouvert sur le jardin ; que le volume proposé s'aligne sur le voisin le plus profond tout en s'inscrivant dans les gabarits autorisables ;
 3. Considérant que la toiture plate de l'annexe est végétalisée de manière extensive ;
 4. Considérant l'importance du choix d'un choix d'essence visant à favoriser les espèces indigènes et qu'il y aura donc lieu pour la toiture végétalisée de s'inspirer de la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes de Bruxelles Environnement ;
 5. Considérant que la pose d'une dalle en béton sur la nouvelle terrasse au niveau du jardin crée une imperméabilisation supplémentaire qui n'est pas compensée ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir une terrasse perméable de préférence avec des matériaux renouvelables (bois) ;
 6. Considérant que de petites modifications intérieures sont prévues aux étages (salle de bain, dressing...), sans que cela ne soient soumis à permis d'urbanisme ;

FACADE AVANT :

1. Considérant qu'un effort important est consenti dans le remplacement des menuiseries afin qu'elles retrouvent leurs caractéristiques initiales ; que les châssis reviennent à du bois mouluré, sont dotés de petits-bois et respectent la forme des baies ;
2. Considérant qu'il serait profitable, dans le cadre de ce remplacement complet, de retrouver également des teintes vives, comme à l'origine, en suivant les couleurs proposées dans l'art. 13 du RCUZ « Quartier Terdelt & Chomé » ;
3. Considérant que la façade avant a subi certaines modifications au cours du temps et qu'il est prévu de les maintenir en l'état ;
4. Considérant que cette cité-jardin se démarque spécifiquement par le jeu d'alternance entre briques rouges et enduit blanc ; que le recouvrement des briques par une peinture blanche supprime cette caractéristique et qu'il y a lieu d'y remédier ;
5. Considérant que la clôture et le portillon d'entrée à l'alignement ont été supprimés ; qu'il y a lieu de rétablir ceux-ci afin de restituer l'aspect initial de cette zone de recul ;
6. Considérant que le maintien de la descente d'eau pluviale (DEP) en PVC en façade avant déroge au RCU et qu'il y a lieu d'y remédier également ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)•prévoir au rez-de-chaussée une terrasse sans dalle de béton qui soit perméable et en matériau renouvelable ;•rétablir une grille et un portillon d'entrée, à l'alignement de la zone de recul, conformément à l'art. 20 du RCUZ « Quartier Terdelt & Chomé » ;•décaper la peinture blanche pour retrouver l'alternance entre briques rouges et enduit blanc en façade avant ;•prévoir une descente d'eau pluviale conforme à l'art. 36 du titre I du RCU (DEP non synthétique avec souche résistante et étanche).

RUE FRANS BINJÉ 5

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

Réf. / Ref.: 2023/315=103/005

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant deux logements, construire une terrasse au 1er étage en façade arrière, construire une lucarne rentrante en façade arrière, rehausser le mur mitoyen, aménager une terrasse dans le volume de la toiture, modifier la répartition des logements, réaliser des travaux structurels (trémies et ouverture de baie) et modifier la façade avant (châssis)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant deux logements :
 - construire une terrasse au 1^{er} étage en façade arrière,
 - construire une lucarne rentrante en façade arrière
 - aménager une terrasse dans le volume de la toiture,
 - modifier la répartition des logements, par l'aménagement d'un duplex aux rez-de-chaussée et sous-sol arrière et d'un triplex aux 1^{er} étage, 2^{ème} étage et combles, en dérogation aux art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie minimale) et à l'art. 10 du Titre II du RCU (éclairage naturel) ;
 - réaliser des travaux structurels, par l'aménagement de trémies d'escaliers et d'ouverture de baies,
 - modifier la façade avant, par le remplacement des châssis d'origine au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux en façade) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtisse du 5 mai 1908 visant à « construire une maison » ;

REPARTITION :

1. Considérant la présente demande vise à modifier la répartition des logements au sein de l'immeuble ; que le 1^{er} logement se situe au rez-de-chaussée et dans une partie du sous-sol et que le 2^{ème} logement se situe aux 1^{er} et 2^{ème} étages et dans les combles ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que le logement duplex des rez-de-chaussée et sous-sol arrière déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que la chambre à coucher située au sous-sol ne bénéficie pas d'un apport en lumière naturelle suffisant (+/- 2,6 m² au lieu de 3,4 m²) ; que, en effet, la surface d'éclairement est calculée sur la hauteur limitée à celle obtenue par l'angle de 45° au départ des obstacles ;
2. Considérant que la cuisine déroge également aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle ne dispose pas d'une superficie suffisante (6,60 m² au lieu de 8 m²) ;
3. Considérant que les déficits sont trop importants et qu'ils ne sont pas justifiés ; que, dès lors, il y a lieu de ne pas étendre le logement du rez-de-chaussée vers le sous-sol et de supprimer la chambre du sous-sol ainsi que l'escalier interne reliant ces deux niveaux inférieurs ;
4. Considérant qu'au 1^{er} étage, une nouvelle terrasse en caillebotis est prévue en façade arrière ; que celle-ci s'inscrit dans les gabarits autorisables et permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur ;
5. Considérant néanmoins que cette terrasse risque de nuire à l'ensoleillement du logement situé au rez-de-chaussée et qu'il serait dès lors préférable d'en limiter la profondeur à 1,8 m à partir de la façade arrière ;
6. Considérant par ailleurs que le choix du matériau n'est pas idéal puisqu'il n'est pas étanche et laisse passer saletés et débris qui risquent de retomber dans la cour du logement du rez-de-chaussée ;
7. Considérant que la nouvelle lucarne rentrante prévue en façade arrière s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle permet d'aménager une nouvelle terrasse dans le volume de la toiture ;
8. Considérant qu'une rehausse du mitoyen droit est prévu afin d'éviter les vues intrusives chez le voisin de droite ; que cette rehausse s'inscrit également dans les gabarits autorisables ;
9. Considérant que le logement triplex situé aux niveaux supérieurs est conforme et présente de bonnes conditions d'habitabilité ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que deux caves privatives sont prévues au sous-sol ; que l'accès aux compteurs reste aisé et permanent pour l'ensemble des occupants de l'immeuble ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que le projet prévoit de remettre une petite zone de jardin plantée et en pleine terre (3,8 m²), ce qui améliore les qualités végétales en intérieur d'îlot ;
2. Considérant en effet que, en situation licite, la parcelle est entièrement construite puisqu'une citerne de récupération d'eau de pluie est enterrée sous ce jardin de petites dimensions (+/- 7 m²) ;
3. Considérant par ailleurs que l'escalier extérieur qui permettait d'accéder à la zone de cour et de jardin depuis la cour anglaise est supprimé ; que la zone de cour et jardin est uniquement accessible depuis l'annexe attenante située au même niveau ;

GESTION DE L'EAU :

1. Considérant que la citerne de récupération d'eau de pluie d'origine est remplacée par une nouvelle citerne d'une capacité de 2000 litres dans le volume de la citerne existante ;
2. Considérant néanmoins que le demandeur a déclaré en séance de la commission de concertation que la citerne avait été remblayée par du briquillons et que sa remise en fonction partielle ainsi que la remise en pleine terre partielle de la cour n'était pas réalisable ; que la végétalisation s'apparenterait dès lors plus à une végétalisation sur dalle avec une épaisseur de substrat importante ; que la cour étant entièrement imperméabilisée en situation de droit et la citerne s'appuyant sur deux mitoyens, cette solution de végétalisation pourrait être acceptable ;
3. Considérant d'autre part qu'une solution conforme au RCU est nécessaire pour remplacer la citerne d'eau supprimée ;
4. Considérant que la demande prévoit de végétaliser la toiture de l'annexe au 2^{ème} étage (13,6 m²) ; que, néanmoins, aucune indication n'est présente dans les plans concernant la composition de cette toiture végétalisée mais que le demandeur déclare en séance de la commission de concertation que la toiture sera de type extensive et qu'il y a lieu de l'indiquer sur les plans ;
5. Considérant que cela participe à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) et améliore la gestion des eaux pluviales ;
6. Considérant l'importance du choix d'un choix d'essence visant à favoriser les espèces indigènes et qu'il y aura donc lieu pour la toiture végétalisée et la végétalisation de la zone de cour et jardin de s'inspirer de la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes de Bruxelles Environnement ;

FAÇADE AVANT :

1. Vu que cette maison bourgeoise de 1908, signée par l'architecte Fernand Lefever, est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural de Bruxelles Capitale ; qu'elle est par ailleurs comprise dans le périmètre de protection d'un bien classé (Monument aux Bienfaiteurs et ses abords) et située en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
2. Considérant par conséquent que les actes et travaux portant atteinte à l'esthétique du bâtiment doivent être traités avec une grande attention ;
3. Considérant que les châssis d'origine au rez-de-chaussée ont été remplacés par des châssis en PVC ton blanc et que cela altère l'aspect de la façade ;
4. Considérant dès lors qu'il y a lieu de remettre des châssis en bois au rez-de-chaussée, en respectant leurs caractéristiques d'origine ;
5. Considérant par contre que la porte d'entrée, les châssis aux 1^{er} et 2^{ème} étages, les ferronneries et la corniche d'origine sont quant à eux maintenus ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime) • ne pas étendre le logement du rez-de-chaussée vers le sous-sol et, par conséquent, supprimer la chambre du sous-sol et l'escalier interne reliant ces deux niveaux ; • limiter la terrasse du 1^{er} étage à 1,8 m de profondeur à partir de la façade arrière ; • clarifier les aménagements dans la zone de cour et jardin et proposer une solution pour la récupération des eaux pluviales, conformément au RCU ; • indiquer, à la place de « toiture verte », « toiture végétalisée de type extensive » ; • en façade avant au rez-de-chaussée, remettre des châssis en bois respectant leurs caractéristiques d'origine.

RUE FRÉDÉRIC PELLETIER 76

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

Réf. / Ref.: 2023/291=106/076

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un logement, mettre en conformité la construction d'une lucarne, isoler la toiture et la façade arrière, construire un escalier extérieur à l'arrière, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/01/2024 > 26/01/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant un logement (maison unifamiliale) :
 - mettre en conformité la construction d'une lucarne,
 - isoler la toiture et façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - construire un escalier extérieur à l'arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU,
 - réaliser des travaux structurels intérieurs, en dérogation à l'art.10 du Titre I du RRU (éclairage naturel),
 - modifier la façade avant (remplacement des châssis, des portes de garage et d'entrée et des garde-corps en fonte), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (suppression des ferronneries au 1^{er} étage);

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtisse du 17 juin 1910 visant à « construire une maison » ;
2. Vu le permis de bâtir du 4 septembre 1964 visant à « ajouter une annexe au rez-de-chaussée et aménager un garage au rez-de-chaussée » ;
3. 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 ;
4. Vu la situation régulière du bien, à savoir un immeuble comprenant un logement ;

VOLUME :

1. Considérant que la lucarne construite en toiture arrière est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ;
2. Considérant que l'annexe arrière (coté gauche) au rez-de-chaussée est rehaussée et isolée par l'extérieur, ce qui entraîne une dérogation au RRU en termes de hauteur et de profondeur (dépassement du profil le plus profond n° 78) ; que, toutefois, ces modifications de volume sont minimales et que, dès lors, les dérogations sont acceptables ;
3. Considérant que les informations fournies sont lacunaires concernant la descente des eaux pluviales de la nouvelle annexe et qu'il y a lieu de rediriger les eaux vers la parcelle ;
4. Considérant que le nouvel escalier extérieur à l'arrière déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en termes de gabarit ; que, toutefois, ce volume ne porte pas atteinte aux parcelles voisines et que, dès lors, les dérogations en hauteur et profondeur sont acceptables ;

ENVIRONNEMENT :

1. 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 ; que les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ;
2. Considérant que c'est une solution à étudier au regard de l'orientation et de la structure d'étanchéité de la toiture lors de la rénovation des toitures plates ;

TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant que le plancher de l'entresol (bel-étage/1^{er} étage) est rehaussé au niveau du 1^{er} étage afin de créer un WC et une buanderie accessoire à la suite ;
2. Considérant que certaines baies en façade arrière sont agrandies afin d'augmenter la luminosité des espaces intérieurs ;
3. Considérant que les escaliers menant au grenier sont supprimés ; qu'un nouvel escalier est construit dans le prolongement de l'escalier existant ;

HABITABILITE :

1. Considérant que la chambre 1 déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que l'éclairage naturel est inférieur à la norme requise ; que, toutefois, cela est dû au dimensionnement des châssis d'origine en façade avant et que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
2. Considérant que l'aménagement proposé est qualitatif et offre des espaces lumineux avec des superficies généreuses ;

CITERNE D'EAU PLUVIALE :

1. Considérant que les plans de la situation de droit de 1910 indiquent l'emplacement d'une citerne de récolte des eaux de pluie au sous-sol en partie arrière ; que, toutefois, la note explicative de la présente demande indique que celle-ci a été supprimée et que, par ailleurs, elle n'apparaît pas dans le permis d'urbanisme de 1964 ;
2. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
3. Considérant que la parcelle est en amont des zones à risque d'inondation ;
4. Considérant dans ce contexte que l'installation d'une nouvelle citerne d'eau de pluie, déconnectée du réseau d'égouttage, serait pertinente ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que l'ensemble des châssis en façade avant sont remplacés par des châssis en bois de ton foncé ; que les nouveaux châssis reprennent les détails de la situation d'origine avec la pose de croisillons sur les impostes supérieures ;
2. Considérant que la porte d'entrée et la porte de garage (en bois ton blanc) sont remplacées par des portes en bois de ton foncé ;
3. Considérant que l'ensemble de ces modifications tendent vers une valorisation des éléments architecturaux d'origine ;
4. Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir des allèges pleines pour l'ensemble des châssis du 1^{er} étage et le celui du 2^{ème} étage et de proposer des doubles cadres pour les 2 parties fixes des châssis au 1^{er} étage ;
5. Considérant que le remplacement des garde-corps en fonte aux 1^{er} et 2^e étages par des éléments en acier s'écarte trop des caractéristiques d'origine de l'immeuble, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ; qu'il y a donc lieu de les restaurer ou de proposer des garde-corps semblables aux originaux ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)•en façade avant : proposer des allèges pleines pour les châssis du 1er étage et celui du 2ème étage similaires à la situation existante ;proposer des doubles cadres pour les 2 parties fixes des châssis au 1er étage ;restaurer ou proposer des garde-corps semblables aux originaux aux 1er et 2ème étages et le préciser dans la légende ;•en façade arrière :prévoir un écoulement des eaux pluviales vers la parcelle et indiquer sur les plans la descente des eaux pluviales.étudier la possibilité de placer une nouvelle citerne d'eau de pluie, connectée au minimum aux sanitaires, dont le trop plein est renvoyé vers la zone de cour et jardin (déconnexion du réseau d'égouttage).

RUE ADOLPHE MARBOTIN 63

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

Réf. / Ref.: 2023/397=004/063

Objet / Betreft: Transformer les façades arrière : modifier et créer des baies, isoler, créer 3 terrasses suspendues et intégrer 3 loggias dans le volume chauffé.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/01/2024 > 26/01/2024

Réactions / Reacties: 0

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

Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à appartements (huit logements), transformer les façades arrière par : la modification et la création des baies, leur isolation, la création de trois terrasses suspendues, l'intégration de trois loggias dans le volume chauffé en dérogation aux art.4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

HISTORIQUE :

Vu le permis d'urbanisme du 14 mars 2000 visant à « rénover les immeubles : modifier le nombre de logements (10 unités en moins), effectuer des modifications intérieures avec installation d'ascenseurs et de logements dans les combles, modifier les baies et châssis en façade avant, placer des fenêtres de toitures en façades avant et arrière, démolir les annexes (terrasses avec WC à tous les étages des immeubles 57 et 59 rue Marbotin et rue de l'Agriculture, 183-185), construire une annexe à tous les niveaux du 58 rue Marbotin, surélever la toiture arrière rue Marbotin, 57 et rue de l'Agriculture, 183-185 » ;

Vu la situation licite de l'immeuble n° 63, à savoir :

sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

rez-de-chaussée et 1^{er} étage : deux logements duplex,

2^{ème} étage : deux logements, dont un en duplex avec le 3^{ème} étage,

3^{ème} étage : un logement,

4^{ème} étage : deux logements,

combles : un logement,

soit un total de huit logements ;

PROJET :

Considérant que le nombre de logements reste inchangé ;

Considérant que l'isolation posée sur la façade arrière du bâtiment, en vue d'améliorer ses performances énergétiques, déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en termes de profondeur et de hauteur mais que ces dérogations sont acceptables car minimales (14 cm) et permettent d'augmenter le confort de vie des occupants ;

Considérant que la création des nouvelles baies améliore l'éclairage naturel des logements concernés ;

Considérant que l'intégration des loggias dans le volume chauffé n'est acceptable que si ces espaces extérieurs sont remplacés par d'autres ; que, dans le cas contraire, la suppression d'espaces extérieurs existants n'est pas souhaitable ;

Considérant néanmoins que les terrasses proposées augmentent plus encore la situation dérogatoire de cet immeuble en termes de profondeur et de hauteur ; que ces terrasses se situent en intérieur d'îlot et génèrent des vues intrusives et plongeantes sur les parcelles voisines (notamment le n° 187 rue de l'agriculture), ce qui nuit à l'intimité des voisins ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir ces nouvelles terrasses plutôt en partie droite, dans le renforcement de l'immeuble, tout en évitant des vues intrusives sur les appartements côté droit ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime) placer les balcons suspendus dans l'angle côté droit (tout en évitant des vues intrusives sur les appartements côté droit).

RUE GUIDO GEZELLE 35

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

Réf. / Ref.: 2022/429=124/035

Objet / Betreft: demande modifiée : dans une maison unifamiliale, construire une annexe au 2ème étage en façade arrière, effectuer des travaux structurels intérieurs, modifier le volume de la toiture et la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/01/2024 > 26/01/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 29 mars 2022 visant à « dans une maison unifamiliale, construire une annexe au 2^{ème} étage en façade arrière, effectuer des travaux structurels intérieurs, ajouter une lucarne en façade avant et une lucarne en façade arrière, modifier la façade avant » ;
2. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 10 novembre 2022 sur cette demande initiale;
3. Considérant que les demandeurs ont introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 16 mai 2023 et du 26 septembre 2023, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
4. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans une maison unifamiliale :
 - construire une annexe au 2^{ème} étage en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarit) et à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (verdurisation des toitures plates),
 - effectuer des travaux structurels intérieurs,

- modifier le volume de la toiture en dérogation à l'art. 9 du Titre I du RCU (verdurisation des toitures plates) et la façade avant ;
1. Considérant que le projet amendé vise à répondre aux remarques émises lors de la Commission de concertation du 10 novembre 2022 ;
 2. Considérant que, concernant l'annexe du 2^{ème} étage, celle-ci est réduite mais que le volume proposé déroge toujours à la réglementation urbanistique ;
 3. Considérant cependant que ce dépassement, d'une part, est fortement diminué par rapport au projet initial (dépassement de 77 cm) et, d'autre part, vient combler un espace entre une cheminée existante et la façade arrière de l'immeuble voisin de droite ; que les nuisances en termes d'éclairage sont fortement réduites et que la dérogation est acceptable ;
 4. Considérant que les parties avant et arrière de la toiture de l'immeuble sont rehaussées et que ces modifications sont acceptables ;
 5. Considérant toutefois que la rehausse en façade avant s'apparente à une typologie de toiture à la Mansart de par sa matérialité (ardoises) ; que la verticalité de la rehausse nuit à la lecture de cette typologie et à son intégration dans le contexte bâti environnant ; donc qu'il y a lieu de réaliser un brisis conforme à l'art. 8 du Titre I du RCU ;
 6. Considérant que les toitures plates nouvellement créées ont une superficie supérieure à 20m² et ne sont pas verdurisées conformément à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (toitures plates) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
 7. Considérant de plus qu'une citerne de récupération des eaux pluviales est en place et dès lors qu'il y a lieu de prévoir une toiture extensive compatible avec la récupération des eaux de pluie ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)•verdurer les toitures plates nouvellement créés par des toitures extensives compatibles avec la récupération des eaux de pluie ;•modifier la rehausse en façade avant en proposant un brisis conforme à l'art. 8 du Titre I du RCU ;

RUE RUBENS 75

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

Réf. / Ref.: 2021/914=238/075

Objet / Betreft: dans un immeuble de cinq logements (et quatre emplacements de parking), construire une annexe arrière au 1er étage, aménager une terrasse au 1er étage et réaménager la terrasse du 2ème étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/01/2024 > 26/01/2024

Réactions / Reacties: 4

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

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

Problèmes d'information :

- Les modalités de communication pour la demande de permis d'urbanisme sont critiquées en raison de l'absence de signalisation adéquate dans la rue, limitant la visibilité aux habitants ;
- L'absence d'informations adéquates sur l'étendue des travaux jusqu'à une date ultérieure a limité la capacité des résidents à formuler des objections dans les délais prévus par le CoBAT ;

Impacts sur l'intimité et la qualité de vie :

- Le projet va entraîner une perte de l'intimité et de la tranquillité en raison d'une vue gênante et de distances ne respectant pas les règlements en vigueur ;
- Les plans révèlent des modifications à la terrasse, telles qu'un élargissement non conforme aux distances prescrites et la construction sur pilotis, affectant la luminosité et l'intimité des pièces de vie ;
- La terrasse du 2^{ème} étage au-dessus de l'annexe du 1^{er} étage est soulignée comme une véritable extension, contrairement à ce qui a été indiqué dans le projet ;

Non-respect des normes urbanistiques :

- L'absence d'accord de la copropriété concernant la demande de travaux, notamment la construction d'une annexe et l'extension des terrasses, est relevée en tant que manquement aux droits et devoirs en matière de copropriété ;

Préoccupations pratiques et techniques :

- L'absence d'informations et de garanties concernant des aspects pratiques tels que l'étanchéité de la toiture et l'implantation de la tuyauterie soulève des préoccupations quant à la faisabilité technique des travaux ;

Sensibilité au patrimoine et à l'environnement urbain :

- Les réclamants expriment leur attachement au patrimoine de Schaerbeek, mais craignent que les transformations proposées affectent négativement l'architecture locale et la qualité de vie dans la commune ;
1. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 10 septembre 2021 visant à « dans un immeuble de cinq logements (et quatre emplacements de parking), construire des annexes arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages, aménager une terrasse au 1^{er} étage, construire deux balcons au 2^{ème} étage et réaménager la terrasse du 3^{ème} étage » ;
 2. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 23 février 2023 sur cette demande initiale ;
 3. Considérant que la demandeuse a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 17 octobre 2023, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), et ce afin de répondre aux remarques émises par la Commission de concertation ;
 4. Considérant que la demande ainsi modifiée vise désormais à, dans un immeuble de cinq logements (et quatre emplacements de parking),
 - construire une annexe arrière au 1^{er} étage,
 - aménager une terrasse au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur et profondeur des constructions),
 - réaménager la terrasse au 2^{ème} étage ;
1. Considérant que le logement du 3^{ème} étage n'est plus concerné par le projet ;
 2. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 1^{er} décembre 2023 sur cette demande amendée (réf. CP.2022.1017/2) ;

VOLUME :

1. Considérant que le projet modifié propose la construction d'une annexe d'un seul niveau (au 1^{er} étage) et moins profonde (alignée au profil voisin de droite) par rapport au projet initial ; que ce volume est conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur et permet l'aménagement d'une chambre additionnelle au sein du logement ;
2. Considérant que, au même niveau, il est prévu d'aménager une terrasse attenante aux chambres ; que celle-ci déroge en ce qu'elle dépasse les gabarits admissibles et que celle-ci porte préjudice aux constructions voisines car malgré le retrait proposé depuis les limites mitoyennes, celle-ci génère des vues intrusives sur les façade arrière de par sa position dominante au 1^{er} étage ;
3. Considérant de plus que la terrasse déroge au Code Civil ;
4. Considérant que les modifications apportées au logement du 1^{er} étage améliorent ses qualités d'habitabilité ;
5. Considérant que, en ce qui concerne le logement du 2^{ème} étage, il est prévu de supprimer le balcon existant au profit d'une nouvelle terrasse aménagée sur la toiture plate de la nouvelle annexe, sans pour autant nuire aux constructions voisines ; que, de plus, l'espace non-accessible de la toiture sera aménagé en toiture végétalisée ;

FACADE :

1. Considérant, au vu du reportage photographique fourni, que des modifications ont été apportées en façade avant sans autorisation préalable (ex. porte de garage) mais que celles-ci ne sont pas concernées par la présente demande (bien que dessinées dans les plans) ; qu'elles devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte en vue de leur mise en conformité ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)•supprimer l'aménagement de la terrasse au 1er étage

CHAUSSÉE DE LOUVAIN

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

Réf. / Ref.: 2023/393=179/000

Objet / Betreft: Station Meiser : Ajouter 2 ascenseurs - remplacer des abris sur les quais - construire un abri à vélos et une place de stationnement pour un véhicule de service.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/12/2023 > 25/01/2024

Réactions / Reacties: 2

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

Situering:

1. Overwegende dat het project het bijbouwen van 2 liften, het vervangen van de schuilmuisjes op de perrons, het bouwen van een fietsstalling, een openbaar toilet en 1 parkeerplaats voor een dienstwagen betreft;

2. Overwegende dat het goed zich bevindt langs een structurerende ruimte, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, in een spoorweggebied en in een gemengd gebied van het Gewestelijke Bestemmingsplan goedgekeurd bij regeringsbesluit van 3 mei 2001;
3. Overwegende dat het projectgebied geflankeerd wordt door een gemengd gebied;
4. Overwegende dat de brug over de sporen aan de Rogierlaan ingeschreven staat op de inventaris van het bouwkundig erfgoed Irismonument;

Procedure:

1. Overwegende dat volgende adviezen werden gevraagd:
 - het College van Burgemeester en Schepenen van Schaarbeek,
 - de Raad van de Netwerkbeheerders in Brussel c/o VIVAQUA,
1. Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking wordt onderworpen krachtens:
 - artikel 3.5.1° van het Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP) “Wijziging van het stedenbouwkundig karakter”,
 - artikel 9.1.a14 van het GBP “Aanleg of wijziging van voet- of fietspaden”;
1. Overwegende dat een openbaar onderzoek werd ingericht van 27 december 2023 tot 25 januari 2023; dat er 2 bezwaren zijn ingediend, die betrekking hebben tot de volgende punten:
 - tevredenheid rond de verbetering van de toegankelijkheid van het station,
 - akkoord met het voorzien van een parkeerplaats voor het dienstvoertuig om zo het trottoir te kunnen ontlasten,
 - tevredenheid rond het voorzien van een openbaar toilet,
 - vraag om de brandweg die langs het station loopt open te stellen voor wandel- en fietsverkeer ter bevordering van de porositeit en toegang tot groene ruimtes in de wijk;
1. Overwegende dat het dossier ook werd overgemaakt aan de Directie Cultureel Erfgoed (Brussel Stedenbouw en Erfgoed – urban.brussels) en Brussel Leefmilieu ter voorbereiding van de Overlegcommissie;

Bestaande toestand:

1. Overwegende dat het station moeilijk tot niet toegankelijk is voor personen met beperkte mobiliteit;
2. Overwegende dat dienstwagens momenteel geen staanplaats hebben;
3. Overwegende dat het station geen toiletvoorzieningen heeft;
4. Overwegende de bestaande geluidsmuren;
5. Overwegende de bestaande groen gekleurde omheiningen;
6. Overwegende de muurtjes in baksteen en natuursteen die deel uitmaken van de brug over de sporen aan de Rogierlaan;
7. Overwegende dat er een brandweg loopt langs het station die niet publiek toegankelijk is;

Geplande toestand:

1. Overwegende dat de aanvraag de bouw van twee liftniveaus betreft om toegang te krijgen tot elk perron vanaf de stationstoegang aan de Rogierlaan (perron 2) en de Luzernestraat (perron 1);
2. Overwegende dat een fietsenstalling voorzien wordt langs de toegang aan de Luzernestraat op een beplant gebied van het terrein; dat deze ongeveer 20 plaatsen voorziet; dat deze ingreep resulteert in de aanleg van waterdoorlatende betonverharding;
3. Overwegende dat hier ook een parkeerplaats voor de technische dienst van NMBS wordt voorzien;
4. Overwegende dat in de verklarende nota vermeld wordt dat een openbaar toilet zal worden aangelegd, maar dat dit niet op de plannen is weergegeven; dat deze uitrusting de kwaliteit en het comfort van de openbare ruimte voor haar gebruikers verbetert en dat zij moet voldoen aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften;
5. Overwegende dat de bestaande banken en schuilhuisjes op de perrons vernieuwd worden;

Doeleinden:

1. Overwegende dat het project inzet op het verbeteren van de toegankelijkheid van het station;
2. Overwegende dat het project inzet op de verbetering van een multimodale verbinding door het voorzien van een fietsenstaling;

Motivatie:

1. Overwegende dat voor de toegang tot perron 1, de lift direct na de ingang van de rijweg geplaatst wordt; dat de liftbehuizing iets (1m) buiten de bestaande luifel uitsteekt zonder enige duidelijke esthetische hinder te veroorzaken; bovendien dat dit voorstel de bestaande trap niet wijzigt en het gebruikersverkeer op het perron niet

- onderbreekt;
2. Overwegende dat voor de toegang tot perron 2, een beplant gebied gebruikt wordt om een loopbrug (3,10m x 7,63m) met een luifel (die de bestaande luifel weerspiegelt) te creëren; dat deze loopbrug uitkomt op de nieuwe lift en dat dit voorstel de bestaande toegang niet wijzigt en het gebruikersverkeer op het perron niet onderbreekt;
 3. Overwegende dat deze loopbrug begrensd wordt door een omheining van 2,2m hoog; dat deze dus ongeveer een meter uitsteekt wanneer zij aansluit op de bestaande muur van de brug; dat deze hoogte niet vereist is;
 4. Overwegende dat de luifel een grotendeels gesloten corridor creëert; dat deze enkel nuttig is vlak voor de lift voor de gebruikers die wachten;
 5. Overwegende dat voor deze interventie een deel van de berm overdekt wordt;
 6. Overwegende dat er aan geen enkel deel van de brug die op de inventaris staat, geraakt wordt;
 7. Overwegende dat de enige wijziging aan het toegangspad naar de perrons vanaf de Leuvensesteenweg het aanbrengen van antislipstroken op de treden is; dat het station dus niet toegankelijk wordt gemaakt voor personen van beperkte mobiliteit langs zijn zuidelijke toegangen;
 8. Overwegende dat de brandweg niet geopend wordt voor voetgangers en fietsers; dat deze echter een belangrijke verbindingsweg kan bieden in een dichtbebouwde omgeving en de toegankelijkheid van het station langs de kant van de Leuvensesteenweg kan verbeteren zonder nog extra liften te moeten installeren;
 9. Overwegende dat de fietsenstalling een belangrijke voorziening is ter bevordering van de multimodaliteit; dat het in het project echter aan duidelijkheid ontbreekt inzake de exacte installatie, waaronder het exacte aantal voorziene plaatsen;
 10. Overwegende dat voor de inrichting van de fietsenstalling en parkeerplaats een deel van de groene berm wordt verhard; dat er in oppervlakte meer verhard wordt dan nodig is voor de fietsenstalling en parkeerplaats en hun toegang;
 11. Overwegende dat het toilet - die in de verklarende nota vermeld is, maar niet op de plannen staat - de kwaliteit en het comfort van de openbare ruimte voor haar gebruikers verbetert; dat zij evenwel verder bijdraagt aan de verharding van de bestaande groene ruimte;
 12. Overwegende dat de vernieuwing van alle uitrustingen bijdraagt aan comfortabelere wachtfaciliteiten in het station;
 13. Overwegende dat er een pakketautomaat geïnstalleerd is op de grens van de omheining en dat deze locatie geen afbreuk doet aan de omliggende stedelijke omgeving;
 14. Overwegende dat er een nieuwe deur gemaakt is om toegang te krijgen tot de fietsenstalling; dat er voor passende bewegwijzering moet worden gezorgd om toekomstige gebruikers te informeren over het bestaan van de nieuwe ruimte;
 15. Overwegende dat volgens de foto's, het bestaande metselwerk graffiti vertoont; dat deze graffiti niet op de plannen getekend zijn, maar dat het noodzakelijk is om te voldoen aan art. 3, Titel I van het Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV) door de delen van de constructies die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte op de juiste manier schoon te maken;

Conclusie:

1. Overwegende dat algemeen beschouwd, de geplande werken en maatregelen bedoeld zijn om de spoorweghaltes te uniformiseren volgens een norm van toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit, veiligheid en netheid van de installaties;
2. Overwegende dat het project de toegankelijkheid van het station aanzienlijk verbetert langs de kant van de Rogierlaan; dat het verbeteren van de connectie tot deze zijde van het station ook overwogen moet worden;
3. Overwegende dat het project de multimodale kwaliteiten van het station verbetert;
4. Overwegende dat de verharding die noodzakelijk is voor deze ingrepen tot een minimum dient gehouden te blijven;
5. Overwegende dat de vernieuwing van alle uitrustingen bijdraagt aan comfortabelere wachtfaciliteiten in het station;
6. Overwegende dat de voorziening van een openbaar toilet de kwaliteit en het comfort van de openbare ruimte voor haar gebruikers verbetert;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)•onderzoeken van de mogelijkheid om de brandweg open te stellen voor fiets- en voetgangersverkeer, ter verbetering van de porositeit en toegang tot groen voor de wijk én zodat gebruikers van het station een snellere toegang hebben tot de liften vanaf de Leuvensesteenweg;•niet integreren van het hekwerk aan de fietsenstalling in de bestaande muur van de brug maar erachter plaatsen, zoals in de bestaande situatie;•niet verharden van de driehoek tussen de fietsenstalling en de muur van de brug ; hier klimplanten voorzien om het hekwerk te begroeien en verder ook beplanten in functie van de toegang tot licht; •voor de herbeplanting, kiezen van soorten die overeenstemmen met de lijst van inheemse of aan de plaatselijke omgeving aangepaste en niet-invasieve soorten van Leefmilieu Brussel; het aanplanten van invasieve exotische plantensoorten vermeld in bijlage IV van de natuurverordening is niet toegestaan;•voorzien van het openbare toilet zoals beschreven in de verklarende nota en volgens de geldende stedenbouwkundige voorschriften;•verlagen van het hekwerk langs de passerelle naar de lift tot de minimumhoogte die vereist is volgens de normen;•beperken van de luifel tot maximaal 2m. voor het liftvolume;•voldoen aan art. 3, Titel I van het GemSV door de delen van de constructies die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte op de juiste manier schoon te maken.

RUE ROYALE-SAINTE-MARIE 111

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

Réf. / Ref.: 2022/1559=237/111

Objet / Betreft: dans un immeuble de quatre logements, régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et la modification de l'aménagement intérieur, étendre l'appartement du rez-de-chaussée en sous-sol et changer l'affectation d'une partie du logement du rez-de-chaussée en bureau

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/01/2024 > 26/01/2024

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 de quatre logements :
 - régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée ,
 - régulariser la modification de l'aménagement intérieur, en dérogation à l'art. 3 (superficie minimale) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - étendre l'appartement du rez-de-chaussée en sous-sol,
 - changer l'affectation d'une partie du logement du rez-de-chaussée en bureau ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 décembre 1938 visant à « transformer l'immeuble » ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 8 février 1994 visant à « abattre six arbres dans le jardin de l'immeuble » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 21 janvier 2020 visant à « dans un immeuble de 3 logements, ajouter 1 logement (passer de 3 à 4), démolir la toiture et rehausser le bâtiment d'un niveau avec toiture, aménager une terrasse sur un toit plat au 3^{ème} étage et construire 2 lucarnes en façade avant et arrière, effectuer des travaux structurels intérieurs et mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant »
4. Vu que cette maison bourgeoise de style Art Déco, résultant de la profonde transformation d'une maison de style néoclassique conçue entre 1867 et 1876, est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (https://monument.heritage.brussels/fr/Schaerbeek/Rue_Royale_Sainte-Marie/111/23020) ;
5. Vu la mise en demeure du 1^{er} juillet 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - l'aménagement non-conforme du logement et la construction d'une annexe au rez-de-chaussée arrière,
 - le placement de châssis non-conformes aux 1^{er} et 2^{ème} étages et dans la lucarne,
 - la réalisation de travaux structurels intérieurs par le placement d'une plateforme dans la cage d'escalier au 3^{ème} 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 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;
3. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente SIAMU du 22 décembre 2023 sur la présente demande (réf. CP.2019.0653/2) ;

AFFECTATION :

1. Considérant que la présente demande ne concerne que les sous-sols et le rez-de-chaussée de cet immeuble ;
2. Considérant que la partie avant du rez-de-chaussée, jusqu'alors affectée en logement (garage et local vélos), est transformée en un bureau lié au logement du rez-de-chaussée ;
3. Considérant que l'immeuble se situe en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; que la prescription 0.12 du PRAS permet la modification d'une partie de logement pour y créer un bureau de profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel pour autant que la superficie concernée se limite à 45 % du logement existant, et après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité ;
4. Considérant toutefois que le permis d'urbanisme du 21 janvier 2020 prévoyait que le garage concerné servirait également de local vélos partagé entre tous les appartements ; que, dans le cas présent, le changement d'affectation tel que sollicité pose problème en ce que le nouveau local vélos est situé directement dans le hall d'entrée, ce qui n'est pas acceptable ;
5. Considérant de plus que l'aménagement d'un bureau derrière une porte de garage ne permet pas une utilisation confortable à son usager ;
6. Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de changer l'affectation de l'avant du rez-de-chaussée en bureau ;

VOLUME :

1. Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée se place sous le surplomb existant du 1^{er} étage, dans les gabarits autorisables et ne génère dès lors aucune nuisance particulière ;

AMENAGEMENT :

1. Considérant que l'appartement du rez-de-chaussée est réaménagé et intègre désormais l'annexe, dans laquelle est placée la cuisine, dans le prolongement des espaces de vie ;
2. Considérant qu'une cloison est créée afin de délimiter l'espace cuisine, au détriment de la chambre qui se retrouve dans un espace exigü ne permettant pas de placer un lit deux places autrement que contre le mur ;
3. Considérant de plus que le lit ainsi placé n'offre un passage libre résiduel que de 0,90 m, ce qui est insuffisant pour une utilisation aisée et quotidienne de cette chambre ;
4. Considérant enfin que « l'espace d'entrée » de la chambre ne peut être comptabilisé dans la superficie réelle de cette pièce en ce qu'il s'apparente plutôt à un espace de rangement et de circulation ;
5. Considérant par conséquent que la superficie réelle de la chambre est de 7,8 m², en dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU ;
6. Considérant de plus que cet aménagement sacrifie la salle de bain présente en situation de droit au profit d'une salle de douche aux dimensions réduites, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
7. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de revenir à la chambre et à la salle de bain prévues dans les plans du permis d'urbanisme du 21 janvier 2020 ;
8. Considérant que l'escalier extérieur en situation de droit devient un escalier intérieur et permet d'accéder au sous-sol sans devoir sortir de l'appartement ;
9. Considérant que l'appartement y est étendu pour y aménager un atelier et une buanderie, au détriment des caves ;
10. Considérant que le permis d'urbanisme du 21 janvier 2020 avait été conditionné à la suppression d'un local poubelles afin de permettre l'agrandissement des caves privatives ;
11. Considérant que la présente demande implique la suppression de grandes caves et la création de petites caves, ce qui va à l'encontre de la décision susvisée ;
12. Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu d'étendre le logement en sous-sol et de s'en tenir aux plans du permis d'urbanisme précédent ;
13. Considérant, comme vu plus haut, que le local vélos est déplacé du garage vers le hall d'entrée, ce qui n'est pas satisfaisant en ce que les vélos viennent encombrer le passage, ne préfigurant en ce sens pas non plus d'un bon aménagement des lieux ;
14. Considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir le local vélos dans le garage existant ;

FACADE :

1. Considérant que les plans de la situation de droit sont erronés en ce que, à partir du 2^{ème} étage, aucune baie ne correspond, tant dans leurs formes que dans leurs dimensions mais que, pour rappel, la présente demande ne concerne que les sous-sols et le rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que, si ces modifications correspondent à la situation de fait et ont donc été réalisées sans autorisation préalable, elles devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)•ne pas changer l'affectation de la partie avant du rez-de-chaussée en bureau et y maintenir le local vélos prévu dans le permis d'urbanisme du 21 janvier 2020 ;•revenir à la chambre et à la salle de bain prévues dans le permis d'urbanisme du 21 janvier 2020 ;•ne pas étendre le logement en sous-sol et s'en tenir au permis d'urbanisme du 21 janvier 2020 ;•entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis.

RUE RICHARD VANDEVELDE 80

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

Réf. / Ref.: 2022/1685=229/080

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un commerce et un logement, modifier la volumétrie du bâtiment avant en façade arrière, ajouter un logement (passer de une à deux unités au total) en duplex au 2^{ème} étage et dans les combles et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 6 décembre 2022 visant à « dans un immeuble comprenant un commerce et un logement, modifier la volumétrie du bâtiment avant en façade arrière, ajouter un logement (1 vers 2) en duplex au 2^{ème} étage et dans les combles et modifier la façade avant » ;
2. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 22 juin 2023 sur cette demande initiale ;
3. Vu que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 28 septembre 2023, en application

de l'art. 126 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

4. Considérant que le projet ainsi amendé modifie la demande initiale tout en en maintenant l'objet ; qu'il maintient les dérogations aux art. 3 (superficie minimale) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

VOLUME :

1. Considérant que l'annexe au 1^{er} étage est toujours démolie et reconstruite selon un gabarit plus haut et plus large, tout en restant conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
2. Considérant qu'il n'y a plus d'ajout d'annexe au 2^{ème} étage, mais uniquement une légère surépaisseur permettant d'isoler la façade par l'extérieur, tout en restant dans les gabarits autorisables ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

1. Considérant que le plan du rez-de-chaussée est inchangé et que les accès aux appartements et au commerce sont toujours distincts ;
2. Considérant que l'aménagement de l'appartement du 1^{er} étage (59 m²) est inchangé et que la chambre déroge toujours à l'art. 3 du Titre II du RRU en ce qu'elle n'atteint pas le minimum de superficie requis (13,86 m² en lieu et place de 14 m²) ; que, pour autant, la dérogation est minime et donc acceptable ;
3. Considérant que le séjour déroge à l'art. 10 du Titre II du RRU en ce qu'il n'atteint pas le minimum de superficie éclairante requis (5,34 m² en lieu et place de 7,34 m²) mais que cela s'explique par la liaison de la cuisine avec l'espace de séjour, lequel profite directement des ouvertures en façade avant ; que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
4. Considérant que le 2^{ème} étage est lié en duplex avec les combles (84 m²) et qu'il répond aux normes d'habitabilité ;
5. Considérant que le projet prévoit désormais que le jardin sera à la disposition des logements ;
6. Considérant que le commerce a également accès à ce jardin en ce qu'une porte donne directement dans le couloir d'accès au jardin ; qu'il y a lieu de garantir que la clientèle du commerce n'ait pas accès au jardin ;
7. Considérant que les sous-sols offrent deux caves et que les compteurs sont facilement accessibles ;

EXTERIEUR :

1. Considérant que la cour existante est transformée en jardin en pleine terre et planté sur la moitié de sa superficie, conformément à la réglementation applicable ;

FACADE :

1. Considérant que la vitrine est modifiée par rapport à la version initiale du projet en ce qu'elle propose des courbes dans la traverse d'imposte, ce qui en améliore discrètement l'esthétique, par ailleurs déjà approuvée en Commission de concertation ;
2. Considérant cependant que la façade reste dérogatoire à l'art. 7 du Titre I du RCU en ce que les châssis des étages sont toujours en PVC et qu'ils ne comportent plus le double petit-bois d'imposte présent dans la situation de droit ;
3. Considérant que l'avis de la Commission de concertation du 22 juin 2023 visait déjà le problème et qu'il y a lieu, dès lors, de revenir à des châssis en bois plus respectueux de la situation d'origine ;
4. Considérant que la corniche est débarrassée de son coffrage en PVC et restituée en bois blanc ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)•revenir à des châssis en bois plus respectueux de la situation d'origine,•garantir que la clientèle du commerce n'a pas accès au jardin

SQUARE FRANÇOIS RIGA 30

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

Réf. / Ref.: 2022/1569=101/030

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un bureau et vingt-sept logements, mettre en conformité les modifications apportées à l'aménagement intérieur, notamment la modification du nombre d'emplacements de parking et du nombre de caves, la réalisation de travaux structurels intérieurs et la modification esthétique des façades à rue

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble comprenant un bureau et vingt-sept logements, mettre en conformité :
 - les modifications apportées à l'aménagement intérieur, notamment la modification du nombre d'emplacements de parking et du nombre de caves,
 - la suppression d'une citerne, en dérogation à l'art. 35 (collecte des eaux pluviales) du Titre I du

- Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
- la réalisation de travaux structurels intérieurs,
- la modification esthétique des façades à rue ;

HISTORIQUE :

1. Vu le permis d'urbanisme du 18 février 2020 visant à « dans un immeuble de bureau de 7 étages, changer l'affectation des étages de bureau en logement (27 logements) et ouvrir une cour » ;
2. Vu l'avertissement du 4 août 2022 relatif aux infractions urbanistiques suivantes :
 - La modification du nombre de caves et d'emplacements de parking,
 - La modification de l'aménagement des sous-sols au niveau des escaliers, ascenseurs, espaces communs,
 - modification de l'ensemble des châssis, des portes du rez-de-chaussée et du revêtement de façade au 7^{ème} étage ;
1. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 21 décembre 2023 sur la présente demande (réf. CP.1988.2071/11) ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

1. Considérant que, au 2^{ème} sous-sol, la répartition des caves est modifiée sans en changer le nombre, ce qui ne pose pas de problème particulier en ce qu'elles restent suffisamment spacieuses et facilement accessibles ;
2. Considérant que, au 1^{er} sous-sol, le local de récupération des eaux de pluie est remplacé par une buanderie commune accessible à l'ensemble des occupants de l'immeuble ;
3. Considérant que deux citernes de récupération des eaux de pluie sont placées à l'entrée du garage, en remplacement de ce local ; que leur contenance de 30.000 L au total n'équivaut pas à celle de 42.000 L prévue dans le permis d'urbanisme du 18 février 2020, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU ;
4. Considérant que cette diminution est considérable mais reste acceptable étant donné le dimensionnement excessif des dispositifs d'origine ;
5. Considérant que les plans et le formulaire de demande (annexe 1) ne sont pas clairs quant aux composantes de ces systèmes de gestion des eaux pluviales, étant donné que ces deux citernes sont chacune composées d'un volume tampon de 5.000 L (total = 10.000 L) et d'un volume de récupération de 10.000 L (total = 20.000 L) connecté aux sanitaires du bâtiment ;
6. Considérant que la majeure partie des toitures est aménagée en toiture végétalisée extensive, conformément au projet initial ;
7. Considérant que le local compteurs se trouve légèrement réduit en superficie et que sa porte est déplacée, sans que cela ne pose de problème particulier ;
8. Considérant que deux emplacements de parking ont été supprimés, résultant en un total de 21 emplacements pour 27 logements ;
9. Considérant toutefois que ceci ne pose pas de problème particulier en ce que 8 appartements comportent moins de 2 chambres et ne sont donc pas à disposition de familles, d'autant plus que l'immeuble dispose de 36 emplacements pour vélos (équivalent au nombre initialement accordé) et de transports publics à proximité (en zone d'accessibilité B au Règlement Régional d'Urbanisme [RRU], soit bien desservie en transports en commun) ;
10. Considérant que l'un des locaux vélos renseigne la présence de chaises roulantes au niveau de son annotation littérale mais qu'il doit s'agir d'une erreur, à corriger, étant donné que ce local est voué au stationnement cyclable ;
11. Considérant que le bureau 2 au rez-de-chaussée est remplacé par une salle communautaire, ce qui ne pose pas de problème particulier ;
12. Considérant que des baies sont modifiées au rez-de-chaussée et à tous les étages, n'induisant aucune perte dommageable de lumière naturelle ;
13. Considérant que l'aménagement des appartements du 7^{ème} étage est modifié mais que ceux-ci restent conformes aux normes d'habitabilité des règlements d'urbanisme en vigueur ;
14. Considérant que les terrasses sont réduites drastiquement en superficie, ce qui est regrettable mais que, pour autant, les logements bénéficient toujours d'espaces extérieurs ;

ACCESSIBILITE :

1. Considérant que la porte donnant accès au local vélos directement depuis l'extérieur n'a pas été placée en raison d'une adaptation de la rampe d'accès, ce qui ne pose pas de problème particulier puisque ce local est accessible facilement depuis l'intérieur, via le hall ;
2. Considérant que la porte d'accès au bureau d'accueil donnant côté Huart Hamoir a été supprimée, ce qui ne pose pas de problème particulier en ce que l'accès à ce local reste aisé via l'entrée principale ;

FACADES :

1. Considérant que la forme des balcons à tous les étages de la dernière travée à droite située côté Square François Riga est modifiée en ce que la courbe prévue dans leur plan n'existe plus, ce qui ne pose pas de problème

- particulier ;
2. Considérant que les baies du rez-de-chaussée sont modifiées, notamment au niveau des allèges qui sont plus hautes, ce qui confère des surfaces vitrées plus petites ;
 3. Considérant que cela induit une luminosité moindre à l'intérieur, ce qui ne pose pas de problème particulier en ce que les espaces concernés sont des bureaux ou des locaux communs ;
 4. Considérant que la plupart des baies sont modifiées à tous les étages, en ce qu'elles ne correspondent pas à celles de la situation de droit, mais que, pour autant, la diminution de leur surface éclairante n'impacte pas les conditions d'habitabilité intérieures ;
 5. Considérant, de même, que la modification des baies n'implique pas de déséquilibre esthétique particulier et que le résultat reste cohérent par rapport à la situation de droit ;

PERMIS D'ENVIRONNEMENT :

1. Considérant que le parking constitue une installation classée soumise à permis d'environnement de classe 2 (rubrique 68-A) ; qu'une demande en ce sens a bien été introduite auprès de l'Administration communale mais que les plans de cette demande ne correspondent pas exactement à ceux introduits dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme (citerne de gestion des eaux pluviales, gaine d'extraction de la ventilation du parking, aménagement des locaux vélos) et que celle-ci relève la mise en location de l'ensemble des emplacements de parking via une convention établie avec la société *Be-Park* ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)•clarifier les systèmes de gestion de eaux pluviales mis en place en précisant les volumes de rétention et de récupération ;•supprimer le terme « chaise roulante » au niveau de l'annotation d'un des locaux vélos.

RUE THOMAS VINÇOTTE 38

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

Réf. / Ref.: 2023/522=255/036

Objet / Betreft: Rénover et mettre en conformité le bâtiment principal de la maison de repos; démolir la toiture et l'annexe; construire un 3ème étage et une extension; aménager les espaces extérieurs et la zone de recul et abattre des arbres.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/12/2023 > 25/01/2024

Réactions / Reacties: 22

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

AVIS / ADVIES : Reporté